

SOCIÉTÉ INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2014

Situation locative

Au 31 décembre 2014, le centre commercial était occupé à 100%.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

| Revenus locatifs | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| € en milliers | 2014 | 2013 | Variation en % |
| Loyers et redevances de base | 11.219,4 | 10.538,8 | +6,46 % |
| Loyers et redevances mobiles | 49,5 | 148,2 | N.S. |
| Sous-total | 11.268,9 | 10.687,0 | +5,44 % |
| Revenus non récurrents | 0 | 300,0 | N.S. |
| Total | 11.268,9 | 10.987,0 | +2,57%. |

L'ensemble des produits locatifs récurrents et non récurrents s'établit ainsi à € 11,3 millions en 2014, contre € 11 millions de produits locatifs pour l'année 2013.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2014 réalisé par l'ensemble des locataires du Woluwé Shopping Center en 2014 sur base d'un comparable en 2013, a connu un recul d'environ 1,3 %. La fréquentation visiteurs en 2014 était en recul de 3,5% par rapport à la fréquentation de 2013.

Sous réserve d'imprévus et de l'évolution de la situation économique générale, les loyers et redevances récurrents de l'année 2015 sont estimés à € 11,5 millions environ. Cette augmentation provient entre autre des opérations de remplacement d'occupants. Dans ce cadre, la Gérante a payé et pris en charge au cours de l'exercice 2014 un montant de € 200.000 pour récupérer les droits sur un local en vue de location à une nouvelle enseigne plus performante.

Rénovation du centre – aménagement du Boulevard de la Woluwé

Rappelons qu'au cours des années 2003-2004, le centre commercial a fait l'objet d'une rénovation profonde. Il est renvoyé aux rapports précédents pour ce qui concerne le programme et les aspects économiques de cette rénovation ainsi que son mode de financement⁽¹⁾. Depuis début 2015, la ligne de crédit pour le financement de travaux de rénovation réalisés il y a plus de 10 ans est venue à échéance et n'a pas été renouvelée.

La Gérante étudie actuellement avec le gestionnaire d'immeuble certaines mesures pour augmenter l'attractivité commerciale du complexe. Cela impliquerait des ressources à réserver par les propriétaires.

Par ailleurs, "Bruxelles Mobilité AED" a obtenu un permis d'urbanisme pour son projet d'aménagement du boulevard de la Woluwé entre l'avenue de Tervuren et le carrefour avec l'avenue P. Heymans. Ce projet comporte une adaptation de la largeur des voiries et une prolongation du tracé du tram 94. La réalisation de ce projet serait étalée sur plusieurs années. Il impactera l'accessibilité du Centre en général et nécessitera probablement des aménagements sur la parcelle propre de la Gérante. L'incidence financière potentielle sur notre société interne ne peut, à ce stade, être précisée

1) Il est fait référence notamment aux rapports de la Gérante sur les exercices 2004 et 2005 qui précisent entre autres les motifs du non amortissement des travaux de rénovation portés à l'actif.

Concession d'exploitation des parkings

La concession d'exploitation des parkings a été décrite dans les rapports de la gérante des exercices 2002 à 2004.

Depuis l'adaptation à l'initiative d'Interparking des conditions tarifaires vers la fin 2010, le chiffre d'affaires réalisé dépasse le seuil du « chiffre d'affaires plancher » avancé dans les prévisions initiales.

Projet d'Extension Nord

Comme indiqué dans les rapports antérieurs, une possible extension du Woluwe Shopping Center répond à la préoccupation stratégique de maintenir et renforcer l'attractivité du centre commercial en augmentant la diversité et la taille de l'offre commerciale. Celle-ci vise à répondre aux demandes d'implantation de nouvelles enseignes et à positionner le Woluwe Shopping Center face à l'émergence de nouveaux noyaux ou centres commerciaux.

La réalisation de l'extension était subordonnée à l'accord préalable des propriétaires voisins. L'accord conditionnel de début 2009 visant la constitution d'une emphytéose en vue de réaliser le projet d'Extension Nord a été soumis à l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwé Shopping Center du 30 janvier 2009 qui l'a rejeté ⁽²⁾. Il est également rappelé que les procédures de demande de permis d'urbanisme et d'environnement, introduites en décembre 2006, se sont terminées par un refus de permis en avril 2009.

La Gérante estime toutefois que des permis de ce type de projet devraient protéger et apporter de la valeur au Centre Commercial et dès lors pour la société interne.

Comme annoncé dans les rapports précédents, différentes adaptations du projet d'Extension Nord qui permettraient d'espérer raisonnablement l'obtention des permis ont été analysées sur le plan de la faisabilité aussi bien sur le plan légal que commercial, conventionnel et technique. La Gérante a ainsi pu achever la préparation du programme de l'« Extension Nord » et elle a pris la décision d'introduire début 2012 la demande de permis d'urbanisme et d'environnement⁽³⁾ pour ce projet. Cette demande porte sur :

- Extension de +/- 12.000 m² de surface commerciale louable sur plusieurs niveaux avec prolongation du mall au côté Nord du site ;
- Construction d'un parking du côté Sud du site le long du Boulevard de la Woluwe offrant une augmentation nette d'environ 300 emplacements de parking.

Il est rappelé que pour les études et l'établissement des dossiers de demande de permis, la Gérante a fait appel à l'équipe qui s'est occupé de la rénovation terminée en 2004 et en particulier :

- Architectes : Architectes Jaspers-Eyers et le bureau Altiplan
- Project Management: Quality Surveyor : CETIM S.A.
- Maître d'ouvrage délégué : AG Real Estate Development

Les frais mis à charge de l'exercice 2014 dans le cadre du projet d'Extension Nord et notamment l'établissement et l'introduction de la nouvelle demande de permis, s'élèvent à € 128.492 y compris partie de TVA non déductible. Depuis début 2003 jusqu'au 31 décembre 2014, le total de toutes les

²⁾ L'ordre du jour de cette Assemblée, et les différents documents y relatifs peuvent être consultés sur le site internet (<http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>) ou obtenus au siège de l'Associé Le Certificat Foncier.

³⁾ Le permis d'environnement actuel arrive à échéance début 2018.

dépenses prises en charge dans le cadre de ce projet d'extension s'élève à € 2.913.490 dont environ € 2,6 millions pour l'équipe chargée du projet sous la coordination du maître d'ouvrage délégué.

En termes de perspectives de dépenses encore à exposer, tant pour la poursuite qu'en cas d'arrêt des procédures urbanistiques, elles seraient de l'ordre de € 0,8 million.

Au cours de l'année 2014, la Gérante a, en collaboration avec le Maître d'ouvrage délégué, progressé sur les différents volets relatifs aux procédures de permis couvrant la réalisation et l'exploitation du projet, qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet mixte impliquant à la fois une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement. Par ailleurs, pour le projet visant une extension des surfaces commerciales, il nécessite également un permis socio-économique, lequel a été délivré par la Commune en septembre 2014.

Le dossier de demande de permis a fait l'objet de certaines adaptations résultant, tout d'abord, de l'étude d'incidences, ensuite, des avis favorables conditionnels émis consécutivement par la commission de concertation et le fonctionnaire délégué après enquête publique.

L'IBGE (Bruxelles Environnement) a délivré le permis d'environnement constituant un permis modificatif/extensif du permis d'environnement en cours. Ce permis couvre les installations prévues du projet d'extension dans le cadre du permis existant venant à échéance en 2018.

La décision de la Commune sur le permis d'urbanisme est attendue au cours du premier semestre 2015. Ce planning est donné à titre indicatif, sous réserve d'imprévus. D'autre part, des recours sont toujours possibles.

Le progrès réalisé dans ces procédures de permis au cours de l'année 2014 n'implique par conséquent pas de garantie de disposition à court terme d'un ensemble de permis exécutoires.

Il est enfin rappelé qu'à ce stade aucune décision n'est encore prise quant à la réalisation effective de ce projet d'extension.

Evolution du cadre conventionnel avec les propriétaires voisins du complexe

Comme annoncé dans le rapport de la Gérante sur l'exercice 2012 et 2013, l'ensemble des quatre entités actuellement propriétaires, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center, L'Investissement Foncier Woluwé Extension, Agridec et AG Insurance ont défini et formalisé un nouveau cadre basé sur (1) une servitude réciproque et non exclusive entre les propriétaires sur les parties du complexe à usage commun (pour visiteurs, pour livraisons, pour l'usage d'équipement technique, ...) du centre et (2) un canevas de modalités de cohabitation entre propriétaires en rapport avec le fonctionnement du complexe. Dans ce nouveau cadre contractuel est reprise une version plus moderne des modalités initialement fixées dans les conventions conclues il y a 45 ans.

Il est rappelé également qu'à l'occasion de cette mise à jour du cadre contractuel entre propriétaires, le projet d'Extension Nord dont question ci-avant (supra), a fait l'objet d'un accord de la part d'AG Insurance et d'Agridec, les deux propriétaires voisins, dont l'autorisation préalable au projet était requise avant sa réalisation éventuelle sur la zone de parking extérieure appartenant à L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center, si ce dernier obtient les permis et décide de réaliser l'Extension Nord.

Dans la mesure où l'ensemble des entités propriétaires, actuellement Agridec, AG Insurance, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center et L'Investissement Foncier Woluwé Extension sont des entités liées à la Gérante et l'émetteur de certificat, la Gérante a veillé à impliquer activement son conseil d'administration comportant des administrateurs non liés à AG Real Estate et son groupe dans la rédaction et formalisation de ce nouveau cadre conventionnel.

Situation des comptes au 31 décembre 2014

Nous vous soumettons, ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

Comme indiqué ci-dessus, les produits locatifs récurrents et non récurrents de l'année s'établissent à € 11.268.920 contre € 10.987.020 l'an dernier.

L'amortissement potentiel à concurrence de 6% des revenus locatifs annuels, à retenir comme prévu au prospectus d'émission pour faire face notamment aux frais d'entretien et réparations se monte à € 676.135,22. Compte tenu des frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration pris en charge durant l'exercice pour un montant de € 125.763,77, un amortissement effectif de l'investissement initial a été acté à concurrence de € 550.371,45. Il est rappelé que le total cumulé de la trésorerie dégagée par les amortissements de l'investissement de départ est entièrement utilisé⁽⁴⁾.

Au cours de l'exercice 2014, un montant de € 78.591,54 a été porté à l'actif. Ce montant représente des travaux d'étanchéité et un réaménagement de la zone externe d'entrée du centre côté rue St. Lambert.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € 5.757,45, les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2014, font apparaître un solde d'exploitation de € 9.685.450,07 contre € 9.056.572,70 pour l'exercice 2013.

Ce montant, majoré du report de € 4.604.593,90, donne une dette aux associés de € 14.290.043,97. Après affectation au compte associés de € 6.163.129,70, le montant distribuable s'élève à € 8.126.914,27. Il sera versé aux associés dans le courant du mois de juin 2015, à raison de :

| | | | |
|---|-----|---|---------------------|
| – à la S.A. Le Certificat Foncier | 95% | € | 7.720.568,55 |
| – à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center | 3% | € | 243.807,43 |
| – à la la S.A. AG Real Estate Asset Management | 2% | € | 162.538,29 |
| | | € | 8.126.914,27 |

Échéance de la société interne

La Gérante rappelle que par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement Woluwé Shopping Center du 25 octobre 2013, l'échéance de la société interne « Woluwé Shopping Center » a été prorogée du 31 janvier 2014 au 31 janvier 2019.

Cette prorogation s'est faite sans préjudice du pouvoir de la Gérante ou de l'ensemble des Associés de la Société Interne de céder les droits immobiliers à tout moment avant ou après le 31 janvier 2019 et/ou, pour le surplus, de soumettre ultérieurement une nouvelle demande de prorogation à l'assemblée des détenteurs de certificats de placement immobilier si cela devait s'avérer opportun.

*

* *

⁴⁾ Le total des immobilisations corporelles à l'actif pour € 34.570.359,35 comparé à l'apport financier initial des associés au passif pour € 25.533.033,05, montre un solde de coût de travaux portés à l'actif et non encore pris en charge du compte de résultat pour € 9.037.328,30.

Il est rappelé qu'en 2011 la Gérante de la société interne, la SA L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center, a décidé de modifier sa structure de gouvernance. Son conseil d'administration comporte deux administrateurs non liés à AG Real Estate et son groupe, choisis pour leur compétence en matière immobilière et financière.

*

* *

L'opération sur laquelle porte le présent rapport concerne un seul et unique bien immobilier divisé en parcelles louées à de nombreux exploitants. Cette opération a fait l'objet de l'émission de certificats en 1979 par l'Associé Le Certificat Foncier. Il y a actuellement 103.000 certificats.

Les risques juridiques et économiques auxquels l'opération est exposée doivent être appréciés suivant les modalités fixées, notamment, dans le statut du certificat et le contrat de société interne qui en fait partie, expliqués s'il échet par le prospectus.

Ces risques sont également fonction de l'environnement économique, juridique et commercial du moment et des perspectives d'avenir. Ces risques portent sur les résultats d'exploitation et sur la valeur de l'immeuble.

Les risques qui affectent les résultats d'exploitation de la présente opération sont principalement liés à l'occupation de l'immeuble et son financement. Cette occupation est entre autres fonction des caractéristiques de l'immeuble, sa destination, sa situation en général et l'environnement économique. Ces résultats peuvent également être affectés par l'état du bien immobilier sur le plan technique, juridique, environnemental, urbanistique et commercial ou à la suite de la survenance d'un sinistre. Ces derniers éléments affectent principalement la valeur de l'actif immobilier. La valeur de cet actif dépend par ailleurs de l'état du marché locatif et du marché de l'investissement. Les risques actuels propres à la présente opération sont décrits plus en détail dans le rapport.

Les principales caractéristiques du système de contrôle interne et de gestion des risques, notamment dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière sont détaillées dans le contrat de société interne et au statut du certificat intégrés dans le prospectus d'émission, ainsi que, de manière générale, pour l'ensemble des émissions de certificats immobiliers admis aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Brussels et des sociétés internes concernées, dans le rapport annuel de l'émetteur, la SA Le Certificat Foncier, auxquels il est ici renvoyé.

Les perspectives sur l'exercice en cours annoncées dans ce rapport ont été basées sur des hypothèses raisonnables au moment où elles ont été établies et n'engagent pas la Gérante.

La gérante,

L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center S.A.

W. De Troij
Administrateur

Pour Marc Van Begin SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

Pour accord,

Le Certificat Foncier S.A.

AG Real Estate Asset Management S.A.

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

Pour Laurent Stalens
SPRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

| | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|----------------------|----------------------|
| ACTIF | | |
| III. Immobilisations corporelles | 34.570.359,35 | 35.144.092,78 |
| DROITS SUR TERRAINS | 129.979,67 | 129.979,67 |
| <i>Extension Woluwe - 124, rue St-Lambert</i> | 66.576,96 | 66.576,96 |
| <i>Extension Woluwe - 118, rue St-Lambert</i> | 18.800,27 | 18.800,27 |
| <i>Woluwe - rue des Floralties</i> | 44.602,44 | 44.602,44 |
| DROITS SUR TERRAINS BATIS | 24.789.352,48 | 24.789.352,48 |
| WOLUWE | 24.789.352,48 | 24.789.352,48 |
| DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements) | -9.000.720,05 | -8.466.378,84 |
| WOLUWE | -9.000.720,05 | -8.466.378,84 |
| FRAIS ACCESSOIRES | 743.680,57 | 743.680,57 |
| <i>Expertise étude technique et commerciale</i> | 240.456,72 | 240.456,72 |
| <i>Frais de dossier et de montage</i> | 255.330,33 | 255.330,33 |
| <i>Commission d'acquisition</i> | 247.893,52 | 247.893,52 |
| FRAIS ACCESSOIRES (amortissements) | -270.022,40 | -253.992,16 |
| <i>Amortissements</i> | -270.022,40 | -253.992,16 |
| INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES | 17.570.815,29 | 17.570.815,29 |
| <i>Woluwe rénovation 2003</i> | 21.468.829,80 | 21.468.829,80 |
| <i>Frais rénovations hors répartition</i> | 147.897,59 | 147.897,59 |
| <i>Quote-part Woluwé Extension ds rénovation</i> | -4.761.120,76 | -4.761.120,76 |
| <i>Investissements 2007</i> | 715.208,66 | 715.208,66 |
| INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements) | -237.074,47 | -206.197,83 |
| <i>Investissements 2007</i> | -237.074,47 | -206.197,83 |
| AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS | 1.891.167,23 | 1.812.575,69 |
| <i>Divers</i> | 730.324,34 | 730.324,34 |
| <i>Installation sécurité</i> | 73.354,15 | 73.354,15 |
| <i>Investissements 2009</i> | 375.527,36 | 375.527,36 |
| <i>Investissements 2011</i> | 404.680,30 | 404.680,30 |
| <i>INVESTISSEMENTS 2013</i> | 307.281,08 | 228.689,54 |
| AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements) | -1.046.818,97 | -975.742,09 |
| <i>Amortissements</i> | -730.324,34 | -730.324,34 |
| <i>Installation sécurité</i> | -73.354,15 | -73.354,15 |
| <i>Investissements 2009</i> | -133.254,13 | -108.244,01 |
| <i>Investissements 2011</i> | -80.756,88 | -55.789,55 |
| <i>INVESTISSEMENTS 2013</i> | -29.129,47 | -8.030,04 |
| VII. Créances à un an au plus | 1.265.406,35 | 4.353.985,83 |
| CLIENTS | 778.892,78 | 437.505,90 |
| NOTES DE CREDIT | 0,00 | 217,90 |
| CREANCES DOUTEUSES | 136.434,54 | 5.515,09 |
| COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA | 9.888,34 | 27.247,88 |
| PRECOMPTE MOBILIER PAYE EXERCICE | 764,54 | 0,00 |
| PRODUITS A RECEVOIR | 146.408,33 | 0,00 |
| CREANCES DIVERSES | 112,55 | 26.755,74 |
| COMPTES COURANTS | 174.672,03 | 3.856.743,32 |
| AUTRES CREANCES DIVERSES | 18.233,24 | 0,00 |

IX. valeurs disponibles

COMPTES COURANTS BANQUES

X. Comptes de régularisation

CHARGES A REPORTER

PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR

TOTAL ACTIF

| | |
|----------------------|----------------------|
| 5.881.907,39 | 0,00 |
| 5.881.907,39 | 0,00 |
| 391.164,19 | 397.811,38 |
| 32.925,71 | 40.862,87 |
| 358.238,48 | 356.948,51 |
| 42.108.837,28 | 39.895.889,99 |

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

| | 01/01/14 31/12/14 | 01/01/13 31/12/13 |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2.317.783,69 | 2.610.809,48 |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES | 11.578,00 | 11.462,48 |
| CHARGES DIVERSES | 0,00 | 3.207,19 |
| CHARGES ASSURANCES | 33.278,58 | 34.352,22 |
| ENTRETIENS, REPARATIONS | 9.528,26 | 65.756,47 |
| AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS | 10.132,47 | 0,00 |
| COMMISSIONS DIVERSES | 33.670,57 | 34.671,10 |
| COMMISSION DE GESTION | 320.944,08 | 370.663,73 |
| HONORAIRES DIVERS | 288.715,48 | 510.274,09 |
| HONORAIRES DE CONTROLE | 3.440,07 | 3.950,65 |
| AUTRES FRAIS DIVERS | 23.528,85 | 7.950,15 |
| FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES | 211,89 | 0,00 |
| AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS | 534.341,21 | 489.884,09 |
| AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES | 16.030,24 | 14.696,54 |
| AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES | 30.876,64 | 30.876,66 |
| AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS | 71.076,88 | 58.007,48 |
| PRECOMPTE IMMOBILIER | 511.823,37 | 506.193,18 |
| TAXES COMMUNALES | 14,28 | 0,00 |
| TAXES REGIONALES | 218.592,82 | 218.592,82 |
| CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION | 200.000,00 | 250.000,00 |
| CHARGES A REFACTURER ASSOC | 0,00 | 270,63 |

V. Charges financières

| | | |
|--|--------------|-----------------|
| | 16,65 | 7.367,14 |
| INTERETS DEBITEURS ETABLISSEMENTS CREDIT TERME | 0,00 | 7.356,09 |
| CHARGES FINANCIERES DIVERSES | 16,65 | 11,05 |

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE | 9.685.450,07 | 9.056.572,70 |
|------------------------------------|--------------|--------------|

TOTAL DES CHARGES

| | |
|----------------------|----------------------|
| 12.003.250,41 | 11.674.749,32 |
|----------------------|----------------------|

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

| | 01/01/14 31/12/14 | 01/01/13 31/12/13 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| I. Ventes et prestations | 11.997.476,31 | 11.674.749,32 |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES | 10.774.012,55 | 10.494.176,19 |
| REVENUS LOCATIFS DIVERS | 494.907,79 | 492.844,47 |
| PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE | 490.026,23 | 500.592,86 |
| AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES | 94.236,62 | 46.509,89 |
| TAXES REGIONALES RECUPEREES | 144.293,12 | 140.625,91 |

IV. Produits financiers

| | | |
|---|-----------------|-------------|
| IV. Produits financiers | 4.477,93 | 0,00 |
| INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS | 1.419,78 | 0,00 |
| INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE | 3.058,15 | 0,00 |

V. Autres produits financiers

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| V. Autres produits financiers | 1.296,17 | 0,00 |
| PRODUITS FINANCIERS DIVERS | 4,42 | 0,00 |
| ESCOMPTE FOURNISSEUR | 1.291,75 | 0,00 |

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

| | 01/01/14 31/12/14 | 01/01/13 31/12/13 |
|---|----------------------|----------------------|
| I. Ventes et prestations | 11.997.476,31 | 11.674.749,32 |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES | 10.774.012,55 | 10.494.176,19 |
| REVENUS LOCATIFS DIVERS | 494.907,79 | 492.844,47 |
| PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE | 490.026,23 | 500.592,86 |
| AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES | 94.236,62 | 46.509,89 |
| TAXES REGIONALES RECUPEREES | 144.293,12 | 140.625,91 |
| IV. Produits financiers | 4.477,93 | 0,00 |
| INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS | 1.419,78 | 0,00 |
| INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE | 3.058,15 | 0,00 |
| V. Autres produits financiers | 1.296,17 | 0,00 |
| PRODUITS FINANCIERS DIVERS | 4,42 | 0,00 |
| ESCOMPTE FOURNISSEUR | 1.291,75 | 0,00 |
| XI. Solde d'exploitation de l'exercice | 12.003.250,41 | 11.674.749,32 |
| <i>TOTAL DES PRODUITS</i> | 12.003.250,41 | 11.674.749,32 |

F.C.G.

REVISEURS D'ENTREPRISES

SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE S.C.R.L.



AGRE00015683

RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS

« WOLUWE SHOPPING CENTER »

SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée. Ce rapport inclut notre opinion sur les opérations de l'exercice, sur le bilan et le compte de résultats.

ATTESTATION SANS RESERVE DES COMPTES ANNUELS

Nous avons procédé au contrôle du bilan et du compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **42.108.837,28 euros** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de **9.685.450,07 euros**.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend :

- la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation sincère du bilan et du compte de résultats ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ;
- le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société interne en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société interne les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société interne ainsi que la présentation du bilan et du compte de résultats dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

N° BCE 0446.111.908

TVA BE 0446.111.908

RPM NAMUR

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2014 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société interne, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

MENTIONS ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société interne du statut du certificat ou du contrat de la société interne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre attestation :

- Le rapport de la Gérante concorde avec le bilan et le compte de résultats. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description de la situation de la société interne, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements pris vis-à-vis des porteurs ; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Naninne, le 23 avril 2015.

SCCRL « F.C.G. REVISEURS D'ENTREPRISES »
Contrôleur de gestion,
représentée par :



Louis-François BINON,
Réviseur d'Entreprises.

Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – exercice 2014

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center déclare qu'à sa connaissance :

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 2014 établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société Interne.
2. Le rapport de la Gérante contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société Interne, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Bruxelles, le 21 avril 2015.

William DE TROIJ
Administrateur

Pour la SPRL MARC VAN BEGIN
Administrateur
Marc VAN BEGIN
Représentant permanent

SPRL ARCADE CONSULT
Administrateur
André SOUGNE
Représentant permanent

Michel PLEECK
Administrateur

RAPPORT AUX PORTEURS DE CERTIFICATS

"WOLUWE SHOPPING CENTER"

ANNEE 2015 - EXERCICE 2014

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- **1989** - Division du certificat en 5.
 - Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.

- **1991** Conformément à la Loi du 7 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.

- **2009** Par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement Woluwé Shopping Center du 30 janvier 2009, l'échéance de la société interne « Woluwé Shopping Center » a été portée du 31 janvier 2009 au 31 janvier 2014.

- **2013** Par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement Woluwé Shopping Center du 25 octobre 2013, l'échéance de la société interne « Woluwé Shopping Center » a été portée du 31 janvier 2014 au 31 janvier 2019.

2. Charte de gouvernance de l'Emetteur des certificats cotés sur un marché réglementé

Le Certificat Foncier S.A. a adopté une « Charte de gouvernance » qui décrit les règles, les méthodes, les procédures et les pratiques définissant la manière dont les pouvoirs sont exercés au sein de la société. Cette Charte ne modifie pas le texte de statut du certificat immobilier émis par Le Certificat Foncier. La Charte est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

Actuellement Le Certificat Foncier compte au niveau de son conseil d'administration trois administrateurs qui ne sont pas liés à AG Real Estate et son groupe.

3. Coupon n° 67

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en juin 2015 sera de € 7.720.568,56

Cette somme, diminuée de € 3.639,27 de manque de provision de frais directs soit, € 7.716.929,29 sera répartie comme suit :

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| - 103.000 coupons à € 73,92 | € | 7.613.760,00 |
| - Frais généraux forfaitaires | € | 77.169,29 |
| - Frais de mise en paiement | € | 26.000,00 |
| | € | <u>7.716.929,29</u> |

Le coupon n° 67 sera mis en paiement le **24 juin 2015** à raison de € 73,92 brut, soit € 55,44 après déduction de précompte mobilier de 25%.

4. Evolution des coupons

| Année de mise en paiement | Coupon n° | Brut | Remboursement | Net |
|-------------------------------------|-----------|----------------------|---------------|----------|
| En BEF | | | | |
| 1980 | 1 | 4.000 | 0 | 3.200,00 |
| 1981 | 2 | 4.200 | 0 | 3.360,00 |
| 1982 | 3 | 4.450 | 0 | 3.560,00 |
| 1983 | 4 | 4.750 | 0 | 3.800,00 |
| 1984 | 5 | 5.160 | 0 | 3.870,00 |
| 1985 | 6 | 5.600 | 0 | 4.200,00 |
| 1986 | 7 | 5.900 | 0 | 4.425,00 |
| 1987 | 8 | 6.176 | 0 | 4.632,00 |
| | 9 | Droits de préférence | | |
| 1988 | 10 | 6.276 | 0 | 4.707,00 |
| Division du certificat en 5. | | | | |
| 1989 | 41 | 1.280,00 | 0 | 960,00 |
| 1990 | 42 | 1.320,00 | 0 | 990,00 |
| 1991 | 43 | 1.452,00 | 0 | 1.089,00 |
| 1992 | 44 | 1.560,00 | 0 | 1.170,00 |
| 1993 | 45 | 1.620,00 | 0 | 1.215,00 |
| 1994 | 46 | 1.717,17 | 0 | 1.275,00 |
| 1995 | 47 | 1.925,93 | 0 | 1.430,00 |
| 1996 | 48 | 1.982,67 | 0 | 1.487,00 |
| 1997 | 49 | 2.184,00 | 0 | 1.638,00 |
| 1998 | 50 | 2.213,33 | 0 | 1.660,00 |
| 1999 | 51 | 2.213,33 | | 1.660,00 |
| 2000 | 52 | 2.248,00 | | 1.686,00 |
| En € | | | | |
| 2001 | 53 | 57,40 | 0 | 43,05 |
| 2002 | 54 | 60,00 | 0 | 45,00 |
| 2003 | 55 | 60,72 | 0 | 45,54 |
| 2004 | 56 | 61,48 | 0 | 46,11 |
| 2005 | 57 | 62,24 | 0 | 46,68 |
| 2006 | 58 | 63,00 | 0 | 47,25 |
| 2007 | 59 | 63,76 | 0 | 47,82 |
| 2008 | 60 | 64,52 | 0 | 48,39 |
| 2009 | 61 | 65,48 | 0 | 49,11 |
| 2010 | 62 | 66,44 | 0 | 49,83 |
| 2011 | 63 | 67,76 | 0 | 50,82 |
| 2012 | 64 | 69,12 | 0 | 51,84 |
| 2013 | 65 | 70,96 | 0 | 53,22 |
| 2014 | 66 | 72,80 | 0 | 54,60 |
| 2015 | 67 | 73,92 | 0 | 55,44 |

Le Certificat Foncier S.A.

Pour Marc Van Begin SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur