

**SOCIÉTÉ INTERNE "WOLUWE SHOPPING CENTER"**  
**RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2013**

**Situation locative**

Au 31 décembre 2013, le centre commercial était occupé à 100%.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs</b>			
<i>€ en milliers</i>	2013	2012	Variation en %
<i>Loyers et redevances de base</i>	10.538,8	10.279,6	+2,52%
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	148,2	216,1	N.S.
<i>Sous-total</i>	<b>10.687,0</b>	<b>10.495,7</b>	<b>+1,82 %</b>
<i>Revenus non récurrents</i>	300,0	345,0	N.S.
<b>Total</b>	<b>10.987,0</b>	<b>10.840,70</b>	<b>+1,35%.</b>

L'ensemble des produits locatifs récurrents et non récurrents s'établit ainsi à € 11 millions en 2013, contre € 10,8 millions de produits locatifs pour l'année 2012. Notons que les revenus non récurrents de l'exercice 2013 atteignent € 300.000. De ce montant sont à déduire les montants payés par notre société au cours de l'exercice à concurrence de € 250.000 pour récupérer les droits sur certains locaux en vue de relocation. Les relocations se sont réalisées moyennant une augmentation de loyer de € 70.000/an par rapport au niveau de loyer antérieur.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2013 réalisé par les locataires du Woluwé Shopping Center en 2013 sur base d'un comparable en 2012, a connu un léger recul d'environ 1%.

Sous réserve d'imprévus et de l'évolution de la situation économique générale, les loyers et redevances récurrents de l'année 2014 sont estimés à € 11,2 millions environ.

**Rénovation du centre**

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<sup>(1)</sup>. La ligne de crédit bancaire en cours pour financer pour partie les travaux de rénovation est venue à échéance début 2012. Elle a été prorogée pour une période de trois ans et le montant de la ligne a été ramené à € 8,3 millions.

Au cours de l'exercice 2013, la Gérante a payé pour un montant de € 391.423,39 des charges d'urbanisme liées aux travaux de rénovation du centre commercial et des parkings réalisés en 2003-2004. Le permis sous lequel ces travaux ont été réalisés prévoyait au titre de charges d'urbanisme une obligation vis-à-vis des autorités communales d'intervenir dans un aménagement futur de la rue St Lambert, située à l'arrière du centre commercial qui y a accès par deux entrées/sorties. Par décision du 6 juin 2013, la Commune de Woluwe Saint-Lambert a fixé à € 521.897,85 le montant de ces charges d'urbanisme dont la quote-part de la Gérante selon la répartition utilisée pour les travaux de rénovation de l'époque s'élève à 75%. Il a été porté à l'actif du bilan.

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.

La Gérante précise qu'elle a dans un premier stade opté pour un recours contre le montant réclamé par la Commune, l'estimant à priori disproportionné par rapport à l'objet de la demande de permis d'urbanisme délivré en 2003. Toutefois, la Gérante a réévalué les chances de succès et l'opportunité du recours en tenant compte de l'intérêt pour le Centre commercial que l'aménagement futur dans la rue St Lambert puisse se réaliser en concertation avec la Commune et le quartier et en respect des différentes fonctions de cette rue à concilier comme accès au quartier résidentiel, au Centre commercial et comme point de livraison pour certains commerces. Par ailleurs la Gérante estime qu'une position constructive par rapport à l'aspect de mobilité est à privilégier notamment tant au niveau des études d'incidence menées dans le cadre de la procédure de demande de permis pour l'Extension Nord qu'à terme dans le cadre de la prolongation du permis d'environnement échéant en 2018. La Gérante a dès lors renoncé au recours.

### **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 sur base de cette nouvelle tarification horaire 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 est 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 <sup>(2)</sup>. 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 alternatives au 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<sup>(3)</sup> pour ce projet. Cette demande porte sur :

- Extension de +/- 12.000 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Le permis d'environnement actuel arrive à échéance en 2018.

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 2013 dans le cadre du projet d'Extension Nord et notamment l'établissement et l'introduction de la nouvelle demande de permis, s'élèvent à € 290.939 TVAC. Depuis début 2003 jusqu'au 31 décembre 2013, le total de toutes les dépenses prises en charge dans le cadre de ce projet d'extension s'élève à € 2.784.998 dont environ € 2,5 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 € 0,9 million.

La décision des Autorités qui délivreront les permis n'est pas attendue avant la fin 2014 en tenant compte du planning actuel des études d'incidences à réaliser pendant le processus de demande de permis. Le planning est donné à titre indicatif sous réserve d'imprévis et d'éventuels recours.

A 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, l'ensemble des quatre entités actuellement propriétaires, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center, L'Investissement Foncier Woluwé Extension, Agridec et AG Insurance, ont depuis la précédente demande de permis pour l'Extension Nord, entamé une réflexion sur la manière de rendre plus adéquat le cadre contractuel les liant et ce dans le respect des équilibres institués dans les conventions historiques.

Il est en effet apparu que depuis la création du Centre commercial en 1968, tant le fonctionnement dudit Centre que son exploitation et sa taille ont considérablement évolué. C'est la raison pour laquelle il s'est avéré que le cadre conventionnel initial créé il y a 45 ans, était pour partie dépassé, celui-ci comprenant à l'heure actuelle des dispositions difficiles à appliquer ou à faire valoir et étant génératrices d'imprécisions et d'insécurité juridiques risquant à terme de porter atteinte à la liquidité des propriétés, à leur développement et par conséquent aussi à leurs valeurs.

Au cours de l'année 2012 les parties ont défini 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.

En 2013, les parties ont poursuivi la rédaction d'un nouveau cadre contractuel.

La signature de l'acte formant le nouveau cadre contractuel entre les quatre entités propriétaires est intervenue début 2014.

Les principes de base de cet acte peuvent être synthétisés comme suit :

- Les quatre propriétaires constituent entre eux des servitudes réciproques, gratuites et non exclusives sur les surfaces à usage commun situées dans chacune de leurs propriétés ;
- Ces servitudes sont soumises à une échéance intermédiaire, soit le 4 septembre 2067 c'est-à-dire l'échéance du cadre conventionnel initial créé lors de la constitution du centre commercial. En cas de renon aux servitudes à cette date, les parties s'engagent à établir de commun accord un nouveau régime ;

- Les propriétaires souscrivent aux modalités du fonctionnement du centre commercial et ce conformément aux clauses du bail type–locataires existant à adopter par les propriétaires – bailleurs.

Comme annoncé dans le rapport de la Gérante sur l'exercice 2012, 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.

Les principes de l'accord obtenu par L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center peuvent être synthétisés comme suit :

- Autorisation irrévocable par AG Insurance et par Agridec pour la réalisation éventuelle de l'Extension Nord (et aussi pour d'éventuelles adaptations à ce programme sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte aux intérêts des deux entités précitées) ;
- Engagement de L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center de ne pas céder de façon séparée la parcelle « Hymans » assiette terrain du projet d'extension afin de ne pas multiplier les propriétaires dans ce complexe. Cet engagement ne vaut pas dans le cadre d'un éventuel montage de certificat immobilier nouveau ;
- Qualité de finition et d'architecture de l'Extension Nord doit être le plus équivalent possible à celle préexistante, de manière à conserver l'homogénéité architecturale et commerciale ;
- Unicité des conditions générales du bail type existant et des conditions applicables aux surfaces communes du centre commercial existant avec mise en commun des charges communes locatives et répartition sur l'ensemble des commerçants du complexe, extension future éventuelle comprise. Une modalité particulière protège le cas échéant les locataires du centre existant contre une augmentation de leur coût /m<sup>2</sup> de charges locatives due spécifiquement à des éléments de la construction de l'Extension Nord.  
Engagement réciproque limité dans le temps entre L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center, AG Insurance et Agridec de ne pas contracter avec des locataires déjà exploitants dans leurs propriétés respectives ;
- Nouvelles surfaces à usage commun créées dans le cadre de l'extension seront soumises « mutatis mutandis » à l'acte de constitution de servitudes visée ci-avant impliquant accessibilité réciproque pour tout propriétaire aux surfaces à usage commun du Woluwe Shopping Center actuel et à celles de la future extension dont malls et parkings.

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 2013**

Nous vous soumettons, ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013.

Comme indiqué ci-dessus, les produits locatifs récurrents et non récurrents de l'année s'établissent à € 10.987.020 contre € 10.840.730 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 € 659.221,24. Compte tenu des frais d'entretien d'aménagement et d'amélioration pris en charge durant l'exercice pour un montant de € 154.640,61, un amortissement effectif de l'investissement initial a été acté à concurrence de € 504.580,63. Il est rappelé que le total cumulé de la trésorerie dégagée par les amortissements de l'investissement de départ est entièrement absorbé<sup>4)</sup>.

Au cours de l'exercice 2013, un montant de € 620.113 a été porté à l'actif. Ce montant représente les charges d'urbanisme liées au permis de la rénovation de 2003 (cf titre « Rénovation du centre » ci-avant) et des travaux d'étanchéité.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € - 7.356, les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2013, font apparaître un solde d'exploitation de € 9.056.572,70 contre € 9.020.054,47 pour l'exercice 2012.

Ce montant, majoré du report de € 3.591.780,09, donne une dette aux associés de € 12.648.352,79. La réouverture du compte associés à € 4.604.593,9 donne un montant distribuable de € 8.043.758,89 qui sera versé aux associés dans le courant du mois de juin 2014, à raison de :

– à la S.A. Le Certificat Foncier	95%	€	7.641.570,96
– à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center	3%	€	241.312,76
– à la la S.A. AG Real Estate Asset Management	2%	€	160.875,17
		€	<b>8.043.758,89</b>

#### 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.

\*

\* \*

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.

\*

\* \*

<sup>4)</sup> Le total des immobilisations corporelles à l'actif pour € 35.144.092,78 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 € 9.611.060.

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.**

**Pour accord,**

**Le Certificat Foncier S.A.**

**AG Real Estate Asset Management S.A.**

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	31/12/13	31/12/12
<b>ACTIF</b>		
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>35.144.092,78</b>	<b>35.117.444,62</b>
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)	-8.466.378,84	-7.976.494,75
WOLUWE	-8.466.378,84	-7.976.494,75
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)	-253.992,16	-239.295,62
<i>Amortissements</i>	-253.992,16	-239.295,62
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	17.570.815,29	17.179.391,90
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	21.468.829,80	21.077.406,41
<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)	-206.197,83	-175.321,17
<i>Investissements 2007</i>	-206.197,83	-175.321,17
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.812.575,69	1.583.886,15
<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>	228.689,54	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-975.742,09	-917.734,61
<i>Amortissements</i>	-730.324,34	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-73.354,15	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-108.244,01	-83.233,89
<i>Investissements 2011</i>	-55.789,55	-30.822,23
<i>Investissements 2013</i>	-8.030,04	0,00
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>4.353.985,83</b>	<b>3.572.385,15</b>
CLIENTS	437.505,90	519.195,78
NOTES DE CREDIT	217,90	0,00
CREANCES DOUTEUSES	5.515,09	56.247,69
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	27.247,88	1.187,87
CREANCES DIVERSES	26.755,74	0,00
COMPTES COURANTS	3.856.743,32	2.995.753,81
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>397.811,38</b>	<b>401.876,83</b>
CHARGES A REPORTER	40.862,87	46.870,30
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	356.948,51	355.006,53
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>39.895.889,99</b>	<b>39.091.706,60</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PASSIF

### I. Emission de certificats

ASSOCIES

*Le Certificat Foncier SA*

	31/12/13	31/12/12
<b>I. Emission de certificats</b>	<b>25.533.033,05</b>	<b>25.533.033,05</b>
ASSOCIES	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>13.492.513,23</b>	<b>12.775.485,62</b>
FOURNISSEURS	133.253,44	415.708,46
FACTURES A RECEVOIR	46.745,08	9.653,14
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	568,84	535,16
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	12.648.352,79	11.377.130,63
GARANTIES LOCATIVES RECUES	648.024,30	909.694,27
DETTES DIVERSES AUTRES	15.568,78	40.485,62
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	0,00	22.278,34
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>870.343,71</b>	<b>783.187,93</b>
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	791.866,85	783.187,93
CHARGES A IMPUTER	7.753,33	0,00
PRODUITS DIVERS A REPORTER	70.723,53	0,00
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>39.895.889,99</b>	<b>39.091.706,60</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/13 31/12/13	01/01/12 31/12/12
	<b>2.610.809,48</b>	<b>2.442.704,77</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	11.462,48	11.219,56
CHARGES DIVERSES	3.207,19	0,00
CHARGES ASSURANCES	34.352,22	33.692,10
ENTRETIENS, REPARATIONS	65.756,47	60.581,55
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	0,00	12.477,52
COMMISSIONS DIVERSES	34.671,10	37.085,84
COMMISSION DE GESTION	370.663,73	402.940,94
HONORAIRES DIVERS	510.274,09	592.100,64
HONORAIRES DE CONTROLE	3.950,65	3.932,50
AUTRES FRAIS DIVERS	7.950,15	5.324,77
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	489.884,09	481.996,86
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	14.696,54	14.460,01
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	30.876,66	30.876,68
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	58.007,48	50.051,16
PRECOMPTE IMMOBILIER	506.193,18	492.223,45
TAXES REGIONALES	218.592,82	213.741,19
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	250.000,00	0,00
CHARGES A REFACTURER ASSOC	270,63	0,00

### V. Charges financières

INTERETS DEBITEURS ETABLISSEMENTS CREDIT TERME	7.356,09	18.036,47
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	11,05	0,00

### XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	9.056.572,70	9.020.054,47
------------------------------------	--------------	--------------

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>11.674.749,32</b>	<b>11.480.795,71</b>
----------------------	----------------------



## RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS

### « WOLUWE SHOPPING CENTER »

SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

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 2013, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **39.895.889,99 euros** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de **9.056.572,70 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'édictées 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.

*LA*

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2013 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 28 avril 2014.

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 2013**

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 2013 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 25 avril 2014.

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 2014 - EXERCICE 2013**

##### **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° 66

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 2014 sera de € 7.641.570,96

Cette somme, diminuée de € 47.227,52 d'excédent de provision de frais directs soit, € 7.594.343,44 sera répartie comme suit :

- <b>103.000 coupons à € 72,80</b>	€	7.498.400,00
- <b>Frais généraux forfaitaires</b>	€	75.943,44
- <b>Frais de mise en paiement</b>	€	20.000,00
	€	<u>7.594.343,44</u>

Le coupon n° 66 sera mis en paiement le **25 juin 2014** à raison de € 72,80 brut, soit € 54,60 après déduction de précompte mobilier de 25%.

4. Evolution des coupons

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
<b>En BEF</b>				
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
<b>Division du certificat en 5.</b>				
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
<b>En €</b>				
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

Le Certificat Foncier S.A.