

Rapport du contrôleur de gestion à la réunion d'informations pour les détenteurs de certificats du certificat immobilier « Immo Mechelen City Center» en rapport avec le calcul du coupon au 31 mars 2021

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement du certificat immobilier « Immo Mechelen City Center », nous avons, dans notre capacité de contrôleur de gestion, réalisé un certain nombre de procédures sur les opérations de la société anonyme « Immo Mechelen City Center » et sur celles du gestionnaire immobilier au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021. Les procédures ci-dessous ne peuvent toutefois pas être considérées comme un audit ou un examen limité.

- Sur la base d'un inventaire des espèces disponibles durant l'année, nous avons vérifié si les fonds disponibles avaient été investis à terme. Nous avons constaté que l'excès de valeurs disponibles a été maintenu sur un compte en banque au cours de l'année.
- Afin d'évaluer l'application adéquate des dispositions relatives à l'achat, la gestion et la location, nous avons examinés si les dispositions incluses dans le contrat conclu avec le gestionnaire immobilier ont été respectées. De plus, nous avons également analysé si les locataires avaient respecté leurs obligations financières (i.e. le paiement des loyers). A cet égard, nous n'avons pas de remarques.
- Pour tous les montants supérieurs à 5.000 EUR (hors TVA), nous avons contrôlé les transactions concernées à l'aide des pièces justificatives sous-jacentes. Nous avons également vérifié si celles-ci étaient en adéquation avec l'activité de l'entreprise. A cet égard, nous n'avons pas de remarques.
- Nous avons demandé les contrats de bail afin d'évaluer le caractère raisonnable des dispositions et nous avons contrôlé le traitement comptable des loyers perçus. A cet égard, nous n'avons pas de remarques.
- Nous avons également demandé le calcul du coupon afin de nous assurer que celui-ci avait été réalisé conformément au mémorandum publié. A cet égard, nous n'avons pas de remarques.

Le calcul du coupon pour l'exercice du 1 avril 2020 au 31 mars 2021 est le suivant :

31.03.2021
EUR

Arrondi (reporte de l'exercice précédent)	1,08
Solde à distribuer aux détenteurs de certificats	1.760.124,62
KBC S.A. 4,5% (+ 21% TVA)	-123.360,66
Coûts de distributions	-6.050,00
Arrondi (à déduire de la prochaine distribution)	-2,04

Le montant à attribuer aux détenteurs de certificats, sera distribué de la manière suivante :

31.03.2021
EUR

Paiement aux détenteurs de certificats	
28.500 coupons n°5 à 57,2180 EUR	1.630.713,00

Sur base de nos procédures, nous n'avons pas eu connaissance de transactions effectuées ou de décisions prises en opposition avec le statut des certificats.

Au cours de l'année écoulée, ni un nouveau gestionnaire immobilier n'a été nommé, ni le bâtiment n'a été mis en vente.

Le coupon brut s'élève à 57,2180 EUR. Le coupon brut contient 46,5188 EUR de capital remboursé, 10,6992 EUR d'intérêts bruts et 3,2098 EUR de précompte mobilier. Le coupon net n°5 s'élève donc à 54,0082 EUR.

Zaventem, le 27 mai 2021

KPMG Réviseurs d'entreprises
Contrôleur de gestion
Représentée par

Frans Simonetti
Réviseur d'Entreprises

Immo MCC

Verdeling en uitkering aan de certificaathouders

periode 01/04/2020 - 31/03/2021

Immo Mechelen City Center	31 maart 2021	
Bruto Huuropbrengst	2.265.576,62	
Huurincentives	-82.444,43	
Netto huuropbrengst	2.183.132,19	
Recuperatie bedrijfskosten	272.514,40	
Financiële opbrengsten	119,42	
Totaal Opbrengsten	2.455.766,01	
Kosten eigenaar	-27.932,99	
Onderhoud en herstellingswerken	-118.057,17	
Financiële kosten	-5.296,79	
Andere bedrijfskosten	-264.385,67	
Diverse erelonen	-54.620,47	
Venootschapsbelasting op verworpen uitgaven	-225.348,30	
Totaal Kosten	-695.641,39	
TE VERDELEN BEDRAG	1.760.124,62	
<u>Onder aftrek van :</u>		
- Distributiekosten	-6.050,00	
- 4,5% jaarlijkse commissie op brutohuurgelden (incl. btw)	-123.360,66	
- afronding (overgedragen van het vorig jaar)	1,08	
- afronding (in mindering te brengen van de volg. Uitkering)	-2,04	
BRUTO COUPON	1.630.713,00	
<u>Waaronder:</u>		
Kapitaal	1.325.786,46	
Bruto intresten	304.926,54	
Netto intresten	213.448,58	
Totale uitkering (= netto-intr. + kapitaal)	1.539.235,04	
Per certificaat (28500 - bruto/netto)	Bruto 57,2180	Netto 54,0082