

**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 2023**

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 2023. 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 2022 au 31 mars 2023 est le suivant :

**31.03.2023**  
**EUR**

Arrondi (reporte de l'exercice précédent)	1,71
Solde à distribuer aux détenteurs de certificats	1.906.651,61
KBC S.A. 4,5% (+ 21% TVA)	-134.890,02
Coûts de distributions	-6.050,00
Arrondi (à déduire de la prochaine distribution)	-1,50

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

**31.03.2023**  
**EUR**

Paiement aux détenteurs de certificats	
28.500 coupons n°7 à 61,9548 EUR	1.765.711,80

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 61,9548 EUR. Le coupon brut contient 42,3166 EUR de capital remboursé, 19,6382 EUR d'intérêts bruts et 5,8915 EUR de précompte mobilier. Le coupon net n°7 s'élève donc à 56,0633 EUR.

Zaventem, le 2 juin 2023

KPMG Réviseurs d'entreprises  
Contrôleur de gestion  
Représentée par

Frans Simonetti  
Réviseur d'Entreprises

## Calcul du Coupon

## Immo MCC

COMPTE DE RESULTAT	2022	2021
<b>Ventes et prestations</b>	<b>2.634.045,07</b>	<b>2.454.538,45</b>
70 Chiffre d'affaires	2.398.530,88	2.226.362,78
74 Autres produits d'exploitation	235.514,19	228.175,67
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>535.021,23</b>	<b>394.925,21</b>
61 Services et bien divers	302.102,90	166.104,33
630 Ammortissements	0,00	0,00
631 Réductions de valeur	0,00	0,00
635 Provisions risques et charges	0,00	0,00
640 Autres charges	232.918,33	228.820,88
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	<b>2.099.023,84</b>	<b>2.059.613,24</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>13.353,34</b>	<b>170,13</b>
750 Produits immobilisations financières	0,00	0,00
751 Produits des actifs circulant	12.773,59	0,00
752 Autres produits financiers	579,75	170,13
<b>Charges financières</b>	<b>4.876,30</b>	<b>11.635,59</b>
650 Charges des dettes	4.593,88	11.268,87
651 Réduction de valeur sur actifs circulants	0,00	0,00
652 Autres charges financières	282,42	366,72
<b>Impôts</b>	<b>200.849,27</b>	<b>238.841,12</b>
67 Impôts sur dépenses non-admises	200.849,27	238.841,12
<b>Résultat brut disponible</b>	<b>1.906.651,61</b>	<b>1.809.306,66</b>
Indemnité des institutions financières	-134.890,02	-126.023,44
Service financier paiement coupons	-6.050,00	-6.050,00
Arondis	0,21	0,33
<b>Résultat net disponible</b>	<b>1.765.711,80</b>	<b>1.677.233,55</b>
Capital	1.206.023,40	1.208.443,12
Intérêts Brut	559.688,40	468.790,43
<b>Total</b>	<b>1.765.711,80</b>	<b>1.677.233,55</b>
<b>Par coupon</b>		
Coupon Brut	61,9548	58,8503
Remboursement Capital	42,3166	42,4015
Montant Taxable	19,6382	16,4488
Précompte Mobilier Belge	-5,8915	-4,9303
Remboursement Capital	42,3166	42,4015
Coupon Net	56,0633	53,9200