

**SOCIÉTÉ INTERNE**  
**"WOLUWE SHOPPING CENTER"**  
**EN LIQUIDATION**

**RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE**  
**2018**

Suite à la cession des droits réels en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, Gérante de la Société Interne « Woluwe Shopping Center », la société interne est entrée en liquidation. (Cf. titre I ci-après « VALORISATION ET CESSION DE L'ACTIF IMMOBILIER »).

Nous vous soumettons ci-joint, les comptes de la Société Interne du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018. Les comptes sont audités et ils ont été établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre II ci-après COMPTES AU 31 DECEMBRE 2018).

**I. VALORISATION ET CESSION DE L'ACTIF IMMOBILIER**

Il est rappelé que la Gérante avait lancé au mois de mai 2017, à l'intervention des agents co-exclusifs JLL et CBRE, un processus d'appel d'offres en vue de la cession éventuelle de chacun des actifs immobiliers financés par les opérations de certificats immobiliers « Woluwe Shopping Center » et « Woluwe Extension ».

Le processus de cession a été mis en œuvre sous la forme d'un appel d'offres auprès d'un grand nombre d'investisseurs immobiliers nationaux et internationaux choisis avec les agents précités. A la suite de cet appel d'offres, la Gérante de la Société Interne a mené pendant le dernier trimestre de l'exercice 2017 des négociations exclusives avec Eurocommercial Properties N.V. qui avait formulé la proposition d'acquisition des droits réels présentant les meilleures conditions.

Ces négociations ont abouti à la signature le 19 janvier 2018 de conventions de cession avec Eurocommercial Properties Belgium SA, une filiale à 100% de et constituée par Eurocommercial Properties N.V., des droits réels sur les actifs immobiliers précités pour un prix net, pour ce qui concerne les actifs immobiliers détenus par la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, de € 302 millions.

La convention de cession signée prévoyait un certain nombre d'engagements de la Gérante, essentiellement des travaux lancés et à achever, qui ont été financés avec les produits courants l'exercice 2018.

Il s'agit essentiellement des travaux d'aménagement du parking pris en charge de l'exercice pour € 2,1 millions et dont € 1,2 million sont récupérables sur un autre propriétaire du Woluwe Shopping Center et la Région de Bruxelles Capitale.

La cession effective par passation de l'acte authentique de cession a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2018. A cette occasion, la Gérante a perçu le prix de € 302 millions pour le compte de la Société Interne « Woluwe Shopping center ».

Compte tenu des frais liés à la cession de € 1.814.728 <sup>(1)</sup> jusqu'au 31 décembre 2018 dont € 1.124.828 d'honoraires des agents, le produit net de cession devrait s'élever à environ € 300.185.073.

La Gérante avait aussi accordé certaines représentations et garanties limitées. A titre de couverture de ces dernières, un montant représentant maximum 2,5% du prix net de cession a été conservé par la Gérante pendant une période d'un an après la passation de l'acte authentique de cession. Au 1<sup>er</sup> mars 2019, Eurocommercial Properties Belgium n'a pas fait appel à cette garantie qui n'a par conséquent plus d'objet. Ce montant est réparti dans le nouvel acompte de liquidation. (cf. Titre II ci-après).

## **II. COMPTES AU 31 DECEMBRE 2018**

Le solde d'exploitation au 31 décembre 2018 s'élève à € 267.683.950,06. Ce solde d'exploitation comprend un résultat courant de € 612.677,01 et un résultat non courant de € 267.071.273,05.

Le solde non courant résulte du prix de cession de € 302.000.000 diminué des frais de cession à charge de l'exercice 2018, soit € 1.219.751,47 et de la valeur comptable des immobilisés (avant cession) de € 33.708.775,75.

Le solde d'exploitation de l'exercice 2018 de € 267.683.950,06, majoré du solde de l'émission initiale, soit € 25.533.033,05 et du solde répartissable à fin 2017 de € 19.451.101,03 donne un total répartissable de € 312.668.084,14 avant imputation des distributions effectuées au 14 mars 2018.

Tel que reflété dans les comptes au 31 décembre 2018 en annexe, et en tenant compte des deux distributions intervenues le 14 mars 2018 de respectivement € 11.909.338,97 (produits courants) et de € 270.445.273,80 (acompte de produit de liquidation), il reste € 30.313.471,37 à répartir au 31 décembre 2018.

Compte tenu de l'avancement dans le processus de liquidation, la Gérante a procédé à la

---

<sup>1)</sup> Dont € 594.976 pris en charge de l'exercice 2017. Ces montants comprennent une partie de la TVA non récupérable

répartition d'un nouvel acompte de liquidation en date du 30 avril 2019 d'un montant de € 24.255.842,89 réparti comme suit :

– à Le Certificat Foncier SA	95%	€	23.043.050,75
– à L'Investissement Foncier Woluwe S.C.		€	417.546,72
– à AG Real Estate Asset Management		€	795.245,42
		€	<b>24.255.842,89</b>

### **III. PERSPECTIVES**

Compte tenu de la nouvelle distribution intervenue le 30 avril 2019 (cf. Titre II. ci-avant), l'actif net de la Société Interne restant à fin avril 2019 de la Société Interne est de € 6 millions.

Compte tenu de la prudence requise dans le chef de la Gérante en tant que liquidateur, ce solde encore à distribuer est temporairement retenu en vue des opérations de liquidation et devrait, sous réserve d'imprévus, être versé en une ou plusieurs répartitions endéans les deux ans.

### **IV. DIVERS**

Il est rappelé qu'en 2011 la Gérante de la Société Interne, la SA L'Investissement Foncier Woluwe 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.

L'actif immobilier sous-jacent étant cédé le 1<sup>er</sup> mars 2018, les risques résiduels qui pourraient affecter l'actif net encore répartissable de la présente opération sont principalement liés à la qualité de la Gérante de la Société Interne comme cédant des droits réels sur l'immeuble et aux aléas pouvant se produire pendant la période de liquidation.

Pour l'évaluation des risques propres à la liquidation de la Société Interne, il est fait référence aux estimations des répartitions futures encore à distribuer annoncées dans le présent rapport et dans le rapport aux titulaires de certificats.

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 le statut du certificat intégrés dans le prospectus d'émission.

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 Woluwe Shopping Center S.A.**

W. De Troij  
Administrateur

Michel Pleeck  
Administrateur

**Pour accord,**

**Le Certificat Foncier S.A.**

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

Jean Cattaruzza  
Président

William De Troij  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur

Pour Laurent Stalens SPRL  
Administrateur  
Laurent Stalens  
Représentant permanent

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	31/12/18	31/12/17
<b>ACTIF</b>		
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	-	<b>33.669.770,82</b>
DROITS SUR TERRAINS	-	129.979,67
<i>Extension Woluwe - 124, rue St-Lambert</i>	-	66.576,96
<i>Extension Woluwe - 118, rue St-Lambert</i>	-	18.800,27
<i>Woluwe - rue des Floralties</i>	-	44.602,44
DROITS SUR TERRAINS BATIS	-	24.789.352,48
WOLUWE	-	24.789.352,48
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-	-10.573.491,84
WOLUWE	-	-10.573.491,84
FRAIS ACCESSOIRES	-	743.680,57
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	-	240.456,72
<i>Frais de dossier et de montage</i>	-	255.330,33
<i>Commission d'acquisition</i>	-	247.893,52
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-	-317.205,48
<i>Amortissements</i>	-	-317.205,48
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	17.970.815,29
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	-	21.868.829,80
<i>Frais rénovations hors répartition</i>	-	147.897,59
<i>Quote-part Woluwe Extension ds rénovation</i>	-	-4.761.120,76
<i>Investissements 2007</i>	-	715.208,66
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-	-329.704,49
<i>Investissements 2007</i>	-	-329.704,49
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	2.651.846,45
<i>Divers</i>	-	730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-	73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-	375.527,36
<i>Investissements 2011</i>	-	404.680,30
<i>Investissements 2013</i>	-	307.281,08
<i>Investissements 2015</i>	-	456.662,96
<i>Investissements 2016</i>	-	127.768,19
<i>Investissements 2017</i>	-	176.248,07
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-	-1.395.501,83
<i>Amortissements</i>	-	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-	-208.284,49
<i>Investissements 2011</i>	-	-155.658,89
<i>Investissements 2013</i>	-	-104.466,56
<i>Investissements 2015</i>	-	-110.681,96
<i>Investissements 2016</i>	-	-7.436,99
<i>Investissements 2017</i>	-	-5.294,45

u  
TP

**VII. Créances à un an au plus**

CLIENTS  
NOTES DE CREDIT  
FACTURES A ETABLIR  
ACOMPTES VERSES  
CREANCES DOUTEUSES  
MOINS VALUE SUR CREANCES COMM.  
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA  
PRODUITS A RECEVOIR  
COMPTES COURANTS  
AUTRES CREANCES DIVERSES  
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

219.362,12	2.212.795,82
170.463,58	819.225,76
5.016,00	5.446,01
48.219,97	135.153,63
-	3.429,44
15.084,80	88.389,42
-15.084,80	-
9.784,79	-
-	17.536,22
-14.913,55	1.070.077,32
-	71.896,00
791,33	1.642,02

**IX. valeurs disponibles**

DEPOTS TERME +3M  
COMPTES COURANTS BANQUES

30.423.962,32	10.946.895,62
28.383.444,55	-
2.040.517,77	10.946.895,62
966.004,46	503.868,84

**X. Comptes de régularisation**

CHARGES A REPORTER  
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR

-	42.574,22
966.004,46	461.294,62

***TOTAL ACTIF***

31.609.328,90	47.333.331,10
---------------	---------------

2  
98

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PASSIF

### I. Emission de certificats

ASSOCIES

*Le Certificat Foncier SA*

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

### X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS, REDEVANCES A REPORTER

CHARGES A IMPUTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

***TOTAL PASSIF***

	31/12/18	31/12/17
	-	25.533.033,05
	-	25.533.033,05
	-	25.533.033,05
	31.609.328,90	20.628.085,47
	515.083,82	437.717,19
	773.480,82	247.640,02
	30.313.471,37	19.451.101,03
	-	481.740,12
	7.292,89	9.887,11
	-	1.172.212,58
	-	994.899,37
	-	106.589,68
	-	70.723,53
	<b>31.609.328,90</b>	<b>47.333.331,10</b>

u  
16

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

	01/01/18 31/12/18	01/01/17 31/12/17
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	<b>4.548.020,94</b>	<b>4.072.344,47</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	2.039,87	11.997,00
CHARGES ASSURANCES	4.315,41	26.478,71
ENTRETIENS, REPARATIONS	18.966,51	-1.615,43
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	2.283.571,96	70.426,88
COMMISSIONS DIVERSES	1.124.827,66	-
COMMISSION DE GESTION	118.530,71	959.517,30
HONORAIRES DIVERS	539.512,22	930.158,83
HONORAIRES DE CONTROLE	4.864,17	3.567,67
AUTRES FRAIS DIVERS	27,50	762,48
COTISATIONS DIVERSES	14.627,43	88.452,29
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	76.290,93	310.882,36
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	-	556.621,62
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	-	16.698,64
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	30.876,69
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	129.396,90
PRECOMPTE IMMOBILIER	110.051,07	640.382,21
TAXES COMMUNALES	-	15,15
TAXES REGIONALES	225.097,98	229.104,68
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE		
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	250,00	250,00
CHARGES A REFACTURER	9.962,72	34.998,52
MOINS VALUE CREANCES COMM	15.084,80	33.371,97
<b>V. Charges financières</b>	<b>308,48</b>	<b>322,51</b>
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	308,48	322,51
<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	<b>16.297,60</b>	<b>-</b>
AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES	16.297,60	-
<b>X. Impôts</b>	<b>27,88</b>	<b>-</b>
PREC MOB PAYE EN COURS EX	669,26	
EXCED.IMPOT A L'ACTIF	-641,38	0
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>	<b>267.683.950,06</b>	<b>10.288.800,91</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	267.683.950,06	10.288.800,91
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>272.248.604,96</b>	<b>14.361.467,89</b>

2  
-6



# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES

REVENUS LOCATIFS DIVERS

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE

AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES

CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES

TAXES COMMUNALES RECUPEREES

TAXES REGIONALES RECUPEREES

### IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE

### V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS

### VI. Autres produits d'exploitations

PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES

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

## ***TOTAL DES PRODUITS***

	01/01/18 31/12/18	01/01/17 31/12/17
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>3.955.149,87</b>	<b>14.360.795,57</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	1.928.837,28	12.857.647,28
REVENUS LOCATIFS DIVERS	86.401,18	515.774,38
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	142.804,29	105.437,54
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	103.539,85	616.371,29
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	1.327.781,52	83.076,49
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	8.645,67	22.690,83
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	198.626,00	-
TAXES REGIONALES RECUPEREES	158.514,08	159.797,76
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>2.230,84</b>	<b>499,82</b>
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	2.230,84	499,82
<b>V. Autres produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>172,50</b>
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	-	172,50
<b>VI. Autres produits d'exploitations</b>	<b>268.291.224,25</b>	<b>-</b>
PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES	268.291.224,25	-
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>		
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>272.248.604,96</b>	<b>14.361.467,89</b>

~  
10



**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de contrôleur de gestion. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2018, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et l'annexe, ainsi que les déclarations complémentaires requises.

**Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 31.609.328,90** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 267.683.950,06**.

*Responsabilité de la gérante relative à l'établissement des comptes annuels*

La gérante est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

*Responsabilité du contrôleur de gestion*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du contrôleur de gestion. En procédant à cette évaluation des risques, le contrôleur de gestion prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la gérante, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de la gérante et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

*Handwritten signature or mark.*

*Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société interne au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

La gérante est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de la gérante, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect des statuts du certificat ou du contrat de la société interne.

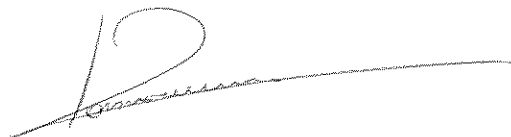
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de la gérante concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu 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 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 4 avril 2019.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCCL**

Contrôleur de gestion,  
représentée par



---

**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER  
EN LIQUIDATION**

**Rapport de la Gérante – Exercice 2018**

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

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 2018 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 2 avril 2019.

William DE TROIJ  
Administrateur

Michel PLEECK  
Administrateur

SPRL MARC VAN BEGIN  
Administrateur  
Marc VAN BEGIN  
Représentant permanent

S.A. JADRE  
Administrateur  
Philippe Decleire  
Représentant permanent

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS**

**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**

**EN LIQUIDATION**

**ANNEE 2019 - EXERCICE 2018**

**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 immobilier Woluwe Shopping Center du 30 janvier 2009, l'échéance de la société interne "Woluwe Shopping Center" à été portée du 31 janvier 2009 au 31 janvier 2014.
- **2013** Par décision de l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center du 25 octobre 2013, l'échéance de la société interne "Woluwe Shopping Center" a été portée du 31 janvier 2014 au 31 janvier 2019.
- **2018** Entrée en liquidation de l'opération de certificat en mars 2018. Paiement d'un acompte de liquidation le 14 mars 2018 comprenant le solde de remboursement de capital de € 247,89 par certificat.

**2. Système de contrôle interne et de gestion des risques**

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 le statut du certificat intégrés dans le prospectus d'émission ainsi que dans le rapport annuel de la S.A. Le Certificat Foncier, auquel il est ici renvoyé.

### 3. 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/ft/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

### 4. Coupon n° 72

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante de l'exercice 2018, montrent que le montant perçu par la S.A. Le Certificat Foncier le 30 avril 2019 € était de € 23.043.050,76.

Cette somme, diminuée de € 11.030,54 de provision pour les frais directs soit € 23.032.020,22 a été répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 220,90	€	22.752.700,00
- Frais généraux forfaitaires	€	230.320,22
- Frais de mise en paiement	€	49.000,00
	€	23.032.020,22

Coupon n° 72 a été mise en paiement le **30 avril 2019**, à raison de € 220,90 brut, soit € 154,63 après déduction du précompte mobilier de 30%.

**5. Evolution des coupons de 1980 à 2000**

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		Droit 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	0	1.660,00
2000	52	2.248,00	0	1.686,00

**6. Evolution des coupons à.p.d. 2001**

<b>Jaar van Betaalbaarstelling</b>	<b>Coupon nr</b>	<b>Bruto</b>	<b>Terugbetaling</b>	<b>Netto</b>
<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
2015	67	73,92	0	55,44
2016	68	75,95	0	55,44
2017	69	79,20	0	55,44
2018	70	108,03	0	75,62
2018	71	2.468,26	247,89	1.802,15
2019	72	220,90	0	154,63



**7. Perspectives après détachement du coupon n° 72 le 30 avril 2019**

Sur base des éléments et estimations repris dans le rapport de la Gérante dont question ci-avant, les opérations de liquidation à mener devraient permettre, sous réserve d'imprévus dus aux aléas de la période de liquidation et des éventuels ajustements ensuite des décomptes définitifs, de distribuer ultérieurement (coupons n° 73 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 50 brut ou soit € 35 net de précompte mobilier de 30%.

Leur calendrier dépendra de l'évolution de la liquidation et sera annoncé par avis de presse.

**Le Certificat Foncier S.A.**

Jean Cattaruzza  
Administrateur

Wiliam De Troij  
Administrateur