

SOCIETE INTERNE
"WOLUWE EXTENSION"
EN LIQUIDATION

RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2019

Suite à la cession des droits réels en date du 1^{er} mars 2018 par la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension, Gérante de la Société Interne « Woluwe Extension », la société interne est entrée en liquidation. Il est fait référence au rapport de la Gérante pour l'exercice 2018 et pour le 1^{er} semestre 2019 qui reprennent les détails de la cession et des acomptes de liquidation effectués depuis l'entrée en liquidation de la Société Interne.

Nous vous soumettons ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019. Les comptes sont audités et ils sont établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre I ci-après **COMPTES SOCIETE INTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2019**).

1. COMPTES SOCIETE INTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Les comptes reflètent la situation de la société interne après la cession des droits réels sur l'immeuble en date du 1^{er} mars 2018 et après les répartitions des acomptes de liquidation intervenues le 14 mars 2018 et le 30 avril 2019.

Compte tenu de l'avancement dans le processus de liquidation des différents éléments d'actif et de passif de la Société Interne, la Gérante procédera à fin juin 2020 à la répartition d'un nouvel acompte de liquidation d'un montant de € 3.863.226,45, soit :

▪ à la S.A. Le Certificat Foncier	95%	€	3.670.065,12
▪ à la S.A. Investissement Foncier Woluwe Extension	1%	€	38.632,26
▪ à la S.A. AG Real Estate Asset Management	4%	€	154.529,06
		€	3.863.226,45

2. PERSPECTIVES

L'actif net de la société interne restant à fin juin 2020 est estimé à un montant de l'ordre de € 0,7 million.

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 répartition finale dans le courant de l'année prochaine et ce sous réserve d'imprévus.

**La gérante,
L'Investissement Foncier Woluwe Extension S.A.**

W. De Troij
Administrateur

Eric De Keuleneer
Administrateur

Pour accord,

Le Certificat Foncier S.A.

AG Real Estate Asset Management S.A.

Jean Cattaruzza
Administrateur

William De Troij
Administrateur

William De Troij
Administrateur

Pour Laurent Stalens SRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

	31/12/19	31/12/18
ACTIF		
VII. Créances à un an au plus	342.319,68	283.290,16
CLIENTS	15.450,95	168.862,79
NOTES DE CREDIT	4.319,90	4.319,90
CREANCES DOUTEUSES	118.263,35	143.570,35
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	-100.556,39	-117.817,25
PRECOMPTE IMMOBILIER A RECUPERER	14.932,92	0,00
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	1.329,19	0,00
COMPTES COURANTS	287.726,68	83.918,70
AUTRES CREANCES DIVERSES	253,16	0,00
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	599,92	435,67
IX. valeurs disponibles	4.715.366,52	14.810.875,85
DEPOTS TERME +3M	1.074.593,09	12.574.007,60
COMPTES COURANTS BANQUES	3.640.773,43	2.236.868,25
X. Comptes de régularisation	18,81	221,70
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	18,81	221,70
<i>TOTAL ACTIF</i>	5.057.705,01	15.094.387,71

SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

PASSIF

	31/12/19	31/12/18
ASSOCIES	25.533.033,05	25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	25.533.033,05	25.533.033,05
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-25.533.033,05	-25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-25.533.033,05	-25.533.033,05
III. Provisions pour risques et charges	450.000,00	450.000,00
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	450.000,00	450.000,00
IX. Dettes à un an au plus	4.607.705,01	14.644.387,71
FOURNISSEURS	13.126,10	41.773,77
FACTURES A RECEVOIR	0,00	14.918,37
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	4.594.578,91	14.585.512,70
DETTES DIVERSES AUTRES	0,00	2.182,87
<i>TOTAL PASSIF</i>	<i>5.057.705,01</i>	<i>15.094.387,71</i>

SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/19 31/12/19	01/01/18 31/12/18
	56.003,88	1.478.644,25
LOYERS ET/OU REDEVANCES	0,00	86.401,18
CHARGES ASSURANCES	0,00	2.858,48
ENTRETIENS, REPARATIONS	0,00	-4.762,28
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	0,00	14.867,47
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	422.990,60
COMMISSION DE GESTION	0,00	94.617,09
HONORAIRES DIVERS	13.425,85	45.089,20
HONORAIRES DE CONTROLE	1.378,77	4.806,95
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	0,00	19.676,99
AMORTISSEMENTS MATERIEL LOCATION-FINANCEMENT	0,00	450.000,00
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	0,00	87.761,75
REPRISES REDUCTIONS DE VALEUR CREANCES	-17.260,86	0,00
PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	75.439,22
PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR	47.034,46	0,00
TAXES REGIONALES	0,00	123.514,97
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	10.117,32	47.425,06
CHARGES A REFACTURER	1.308,34	7.957,57

V. Charges financières

	353,32	332,60
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	353,32	312,49
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,00	20,11

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

	0,00	113.446.749,59
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	0,00	113.446.749,59

TOTAL DES CHARGES

56.357,20	114.925.726,44
------------------	-----------------------



RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
« WOLUWE EXTENSION »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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 2019, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **5.057.705,01 EUR** et dont le compte de résultats se solde par une **perte** de l'exercice à affecter de **20.798,10 EUR**.

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.

2

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 2019, 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 14 avril 2020.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Contrôleur de gestion,
représentée par



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Société interne WOLUWE EXTENSION
en liquidation
Rapport de la Gérante - Exercice 2019

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

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 2019 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 des informations qui doivent y figurer.

Bruxelles, le 23 avril 2020

William DE TROIJ
Administrateur

Eric DE KEULENEER
Administrateur

Michel PLEECK
Administrateur

Pour SRL Marc VAN BEGIN
Administrateur
Elle-même représentée par
Marc VAN BEGIN
Représentant permanent

RAPPORT AUX TITULAIRES CERTIFICATS
"WOLUWE EXTENSION"
EN LIQUIDATION

ANNEE 2020 – EXERCICE 2019

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- 1991 : Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles; (précédemment cotation aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles).
- 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 € 39,79 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 SA 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 :

<https://www.agrealestate.eu/certificats-immobiliers/>

4. Coupon n° 33

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante de l'exercice 2019, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier le 24 juin 2020 sera de € 3.670.065,12.

Cette somme diminuée de € 11.479,26 de frais directs soit, € 3.658.585,86 sera répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 35,00	€ 3.605.000,00
- Frais généraux forfaitaires	€ 36.585,86
- Frais de mise en paiement	€ 17.000,00
	€ 3.658.585,86

Le coupon n° 33 sera mis en paiement le 24 juin 2020, à raison de € 35,00 brut, soit € 24,50 après déduction du précompte mobilier de 30%.

5. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BEF				
1989	1	724,00	0	543
1990	2	748,00	0	561
1991	3	760,00	300	645
1992	4	800,00	300	675
1993	5	852,00	300	714
1994	6	884,51	300	734
1995	7	908,76	300	752
1996	8	920,00	300	765
1997	9	948,00	300	786
1998	10	980,00	300	810
1999	11	1.000,00	300	825
2000	12	1.016,00	300	837
En €				
2001	13	25,95	7,43	21,32
2002	14	29,23	7,43	23,78
2003	15	29,43	7,43	23,93
2004	16	29,55	7,43	24,02
2005	17	29,91	7,43	24,29
2006	18	30,27	7,43	24,56
2007	19	30,63	7,43	24,83
2008	20	30,99	7,43	25,10
2009	21	31,75	7,43	25,67
2010	22	32,19	7,43	26,00
2011	23	32,79	7,43	26,45
2012	24	33,79	7,43	27,20
2013	25	34,75	7,43	27,92
2014	26	35,51	7,43	28,49
2015	27	36,03	7,43	28,88
2016	28	36,81	7,43	28,88
2017	29	38,07	7,43	28,88
2018	30	46,58	7,43	34,84
2018	31	979,18	39,79	697,36
2019	32	90,70	0	63,49
2020	33	35,00	0	24,50

6. Perspectives après détachement du coupon n° 33 du 24 juin 2020

Sur base des éléments 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° 34 et suivants) du certificat immobilier « Woluwe Extension » un montant par certificat de l'ordre de € 7,7 brut ou de l'ordre de € 5,4 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

William De Troij
Administrateur