

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

**RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR**  
**L'EXERCICE 2019**

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. Il est fait référence au rapport de la Gérante pour l'exercice 2018 et pour le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019. Les comptes sont audités et ils ont été établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre I ci-après COMPTES SOCIETE INTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2019).

**I. 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<sup>er</sup> 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 € 5.508.096,20, soit :

▪ à la S.A. Le Certificat Foncier	95%	€	5.232.691,40
▪ à la S.A. Investissement Foncier Woluwe Shopping Center	1%	€	55.080,95
▪ à la S.A. AG Real Estate Asset Management	4%	€	220.323,85
		€	<b>5.508.096,20</b>

## II. PERSPECTIVES

L'actif net de la société interne restant à fin juin 2020 est estimé à un montant de l'ordre de € 0,6 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'imprévis, être versé en une répartition finale dans le courant de l'année prochaine et ce sous réserve d'imprévis.

**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

	31/12/19	31/12/18
<b>ACTIF</b>		
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>133.161,29</b>	<b>219.362,12</b>
CLIENTS	52.982,83	170.463,58
NOTES DE CREDIT	5.016,00	5.016,00
FACTURES A ETABLIR	0,00	48.219,97
CREANCES DOUTEUSES	0,00	15.084,80
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	0,00	-15.084,80
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	0,00	9.784,79
COMPTES COURANTS	74.015,68	-14.913,55
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	1.146,78	791,33
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>6.431.110,80</b>	<b>30.423.962,32</b>
DEPOTS TERME +3M	2.884.723,27	28.383.444,55
COMPTES COURANTS BANQUES	3.546.387,53	2.040.517,77
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>5.496,06</b>	<b>966.004,46</b>
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	5.496,06	966.004,46
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6.569.768,15</b>	<b>31.609.328,90</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PASSIF

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

DETTES DIVERSES AUTRES

### *TOTAL PASSIF*

31/12/19	31/12/18
<b>6.569.768,15</b>	<b>31.609.328,90</b>
17.329,35	515.083,82
350.556,76	773.480,82
6.177.599,89	30.313.471,37
24.282,15	7.292,89
<b>6.569.768,15</b>	<b>31.609.328,90</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/19 31/12/19	01/01/18 31/12/18
	<b>-38.304,07</b>	<b>4.548.020,94</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	0,00	2.039,87
CHARGES ASSURANCES	0,00	4.315,41
ENTRETIENS, REPARATIONS	807,27	18.966,51
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	-32.970,28	2.283.571,96
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	1.124.827,66
COMMISSION DE GESTION	0,00	118.530,71
HONORAIRES DIVERS	-37.968,09	539.512,22
HONORAIRES DE CONTROLE	1.436,22	4.864,17
AUTRES FRAIS DIVERS	0,00	27,50
COTISATIONS DIVERSES	0,00	14.627,43
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	0,00	76.290,93
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	0,00	15.084,80
REPRISES REDUCTIONS DE VALEUR CREANCES	-2.618,02	0,00
PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	110.051,07
PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR	6.505,24	0,00
TAXES COMMUNALES	23.892,76	0,00
TAXES REGIONALES	0,00	225.097,98
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	250,00
MOINS VAL S/CREANCE COMM ASSOC	186,98	0,00
CHARGES A REFACTURER	2.423,85	9.962,72

### V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	343,37	308,48
------------------------------	--------	--------

### VIII. Charges exceptionnelles

AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	16.297,60
-------------------------------	------	-----------

### X. Impôts

PREC MOB PAYE EN COURS EX	355,45	669,26
EXCED.IMPOT A L'ACTIF	-355,45	-641,38

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

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	119.971,41	267.683.950,06
------------------------------------	------------	----------------

## ***TOTAL DES CHARGES***

<b>82.010,71</b>	<b>272.248.604,96</b>
------------------	-----------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

	01/01/19 31/12/19	01/01/18 31/12/18
	<b>80.825,83</b>	<b>3.955.149,87</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	0,00	1.928.837,28
REVENUS LOCATIFS DIVERS	0,00	86.401,18
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	0,00	142.804,29
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	32.300,95	103.539,85
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	41.716,52	1.327.781,52
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	7.187,20	8.645,67
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	0,00	198.626,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	-378,84	158.514,08

### IV. Produits financiers

	<b>1.184,88</b>	<b>2.230,84</b>
INTERETS CREDITEURS DEPOT A TERME	316,98	0,00
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	867,90	2.230,84

### VI. Autres produits d'exploitations

	<b>0,00</b>	<b>268.291.224,25</b>
PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES	0,00	268.291.224,25

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

	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	0,00	0,00

## ***TOTAL DES PRODUITS***

<b>82.010,71</b>	<b>272.248.604,96</b>
------------------	-----------------------



**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**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 **6.569.768,15 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **119.971,41 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.

*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.

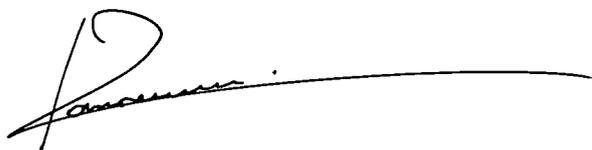
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous 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 SHOPPING CENTER  
EN LIQUIDATION**

**Rapport de la Gérante – Exercice 2019**

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 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 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 23 avril 2020.

William DE TROIJ  
Administrateur

Michel PLEECK  
Administrateur

SPRL MARC VAN BEGIN  
Administrateur  
Marc VAN BEGIN  
Représentant permanent

S.A. JADRE  
Administrateur  
Philippe Declaire  
Représentant permanent

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**EN LIQUIDATION**

**ANNEE 2020 - EXERCICE 2019**

**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" a 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'Émetteur 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 émit par Le Certificat Foncier. La Charte est consultable à l'adresse internet suivante:

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

### **4. Coupon n° 73**

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 € 5.232.691,40.

Cette somme, diminuée de € 11.479,26 de frais directs soit € 5.221.212,14 sera répartie comme suit :

- <b>103.000 coupons à € 50,00</b>	€	<b>5.150.000,00</b>
- <b>Frais généraux forfaitaires</b>	€	<b>52.212,14</b>
- <b>Frais de mise en paiement</b>	€	<b>19.000,00</b>
	€	<b>5.221.212,14</b>

Coupon n° 73 sera mise en paiement le **24 juin 2020**, à raison de € **50,00** brut, soit € **35,00** 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>				
<b>1980</b>	1	4.000	0	3.200,00
<b>1981</b>	2	4.200	0	3.360,00
<b>1982</b>	3	4.450	0	3.560,00
<b>1983</b>	4	4.750	0	3.800,00
<b>1984</b>	5	5.160	0	3.870,00
<b>1985</b>	6	5.600	0	4.200,00
<b>1986</b>	7	5.900	0	4.425,00
<b>1987</b>	8	6.176	0	4.632,00
	9		Droit de préférence	
<b>1988</b>	10	6.276	0	4.707,00
<b>Division du certificat en 5</b>				
<b>1989</b>	41	1.280,00	0	960,00
<b>1990</b>	42	1.320,00	0	990,00
<b>1991</b>	43	1.452,00	0	1.089,00
<b>1992</b>	44	1.560,00	0	1.170,00
<b>1993</b>	45	1.620,00	0	1.215,00
<b>1994</b>	46	1.717,17	0	1.275,00
<b>1995</b>	47	1.925,93	0	1.430,00
<b>1996</b>	48	1.982,67	0	1.487,00
<b>1997</b>	49	2.184,00	0	1.638,00
<b>1998</b>	50	2.213,33	0	1.660,00
<b>1999</b>	51	2.213,33	0	1.660,00
<b>2000</b>	52	2.248,00	0	1.686,00

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

Jaar van Betaalbaarstelling	Coupon nr	Bruto	Terugbetaling	Netto
En €				
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
2020	73	50,00	0	35,00

**7. Perspectives après détachement du coupon n° 73 le 24 juin 2020**

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° 74 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 6,6 brut ou soit de l'ordre de € 4,6 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