

**SOCIETE INTERNE**

**"WOLUWE EXTENSION"  
EN LIQUIDATION**

**RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2017**

Nous vous soumettons ci-joint, les comptes de la Société Interne couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique.

Dès lors que les actifs immobiliers de la Société Interne ont été transférés après la clôture de l'exercice et que la liquidation de l'émission du certificat est en cours, nous serons amenés dans ce cadre à ajouter certains éléments liés à la transaction et à la liquidation.

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

La Gérante rappelle que l'échéance de la Société Interne « Woluwe Extension » était fixée au 31 décembre 2018 et qu'ensemble avec la Gérante de la Société Interne « Woluwe Shopping Center », elle avait lancé au mois de mai 2017, à l'intervention des agents co-exclusifs JLL et CBRE, un processus d'appel d'offre 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'offre, 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 Extension, de € 123 millions.

Eurocommercial Properties N.V. est une société spécialisée dans l'investissement immobilier commercial. Elle a été fondée en 1991 et est admise à la cotation sur Euronext Amsterdam. Elle est devenue un investisseur et opérateur de premier plan de centres commerciaux en Europe. Ses actifs immobiliers représentent - hors Woluwe - aujourd'hui près de € 4 milliards et se situent principalement en France, Italie et en Suède.

La convention de cession signée prévoit un certain nombre d'engagements de la Gérante, essentiellement des travaux lancés et à achever, qui seront financés grâce aux produits courants des deux premiers mois de l'exercice 2018.

La Gérante a 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 sera conservé par la Gérante pendant une période d'un an après la passation de l'acte authentique de cession dont question ci-après. Le solde du montant à réserver reviendra aux associés de la Société Interne « Woluwe Extension » et aux titulaires de certificats à concurrence de la part de la S.A. Le Certificat Foncier.

La passation de l'acte authentique de cession a eu lieu 1er mars 2018. A cette occasion, la Gérante a perçu le prix de € 123 millions pour le compte de la Société Interne « Woluwe Extension ».

Compte tenu de l'estimation des frais liés à la cession d'environ € 0,8<sup>(1)</sup> millions dont € 0,5 million d'honoraires des agents, le produit net de cession devrait s'élever à environ € 122,2 millions.

Suite à la cession intervenue le 1er mars 2018, la Gérante a pu procéder à une première répartition de liquidation, détaillée ci-après :

- **Distribution aux associés**

Un 1<sup>er</sup> acompte de liquidation a été distribué le 14 mars 2018 à concurrence de € 107.293.503,45.

Le montant réparti comprend :

➤ le remboursement de l'apport associés : € 4.097.903,14  
 ➤ acompte sur résultat exercice 2018 : € 103.195.600,31

**Total** € **107.293.503,45**

Il a donné lieu à la distribution entre les associés d'un acompte de liquidation le 14 mars 2018 :

– à Le Certificat Foncier SA	95%	€	101.928.828,28
– à L'Investissement Foncier Woluwe Extension	1 %	€	1.072.935,03
– à AG Real Estate Asset Management	4 %	€	4.291.740,14
		€	<b>107.293.503,45</b>

L'ampleur de la prochaine répartition de liquidation pourra en principe être établie dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

\*

\*

\*

<sup>1)</sup> Montants estimés TVA comprise

## **II. EXERCICE 2017**

### **I. Situation locative**

Au 31 décembre 2017, quasiment tous les magasins sont loués.

L'évolution des revenus locatifs se présente comme suit :

<b>Revenus locatifs € en milliers</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variation en %</b>
<i>Loyers et redevances de base</i>	6.055,9	5.641,2	+7,35%
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	9,3	1,3	n.s.
<i>Sous-total</i>	<b>6.065,2</b>	<b>5.642,5</b>	<b>+7,49%</b>
<i>Revenus non récurrents</i>	0,0	0	n.s.
<i>Total</i>	<b>6.065,2</b>	<b>5.642,5</b>	<b>+7,49%</b>

L'ensemble des produits locatifs, récurrents et non récurrents, s'élève aussi à € 6,1 millions en 2017, contre € 5,6 millions de produits locatifs pour l'année 2016.

L'évolution du chiffre d'affaires de 2017 réalisé par l'ensemble des locataires du Woluwe Shopping Center en 2017 sur base d'un comparable en 2016, a connu un recul d'environ 2,4 %.

La fréquentation des visiteurs en 2017 était en recul de 3,5 % par rapport à la fréquentation de 2016. La tendance par rapport aux années précédentes est -2,2% en 2016, -3,4% en 2015 et -3,5% en 2014.

La diminution de la fréquentation s'explique vraisemblablement par les travaux sur le Boulevard de la Woluwe qui ont démarré en début 2016. Ces travaux perturbent l'accessibilité du Shopping. Ils devraient se terminer dans le courant du 2ième semestre 2018 et améliorer la mobilité et la qualité d'accès au Woluwe Shopping Center avec entre autre l'arrivée de la ligne de tram 94 devant le Shopping.

## **II. Précisions quant aux comptes de la Société Interne au 31 décembre 2017**

Les précisions suivantes peuvent être apportées sur certains postes des comptes de la Société Interne au 31 décembre 2017.

Il est rappelé que les immobilisations corporelles (droits sur terrains bâtis) comprennent les constructions sur terrains détenus en emphytéose. Le montant des redevances annuelles indexées versées dans ce cadre à la Société Interne « Woluwe Shopping Center » pour permettre la réalisation de l'agrandissement du centre commercial en 1989 s'élève pour l'année 2017 à € 515.774.

Les honoraires de gestion couvrent les prestations de Devimo-Consult en application de la convention de gestion, renégociée en 2016. Les honoraires s'élèvent à € 543.783 et ils comprennent une rémunération variable d'environ € 196.000 liée aux conclusions de nouveaux baux ou de renouvellement de baux.

Les honoraires divers à concurrence de € 211.230 couvrent pour € 171.613 les honoraires exposés en 2017 par la Gérante dans le cadre du processus de cession des actifs immobiliers (bureaux d'avocats, conseils techniques, ...) et pour environ € 40.000 d'honoraires payés pour les autres projets et pour les contentieux avec certains occupants.

Au cours de l'exercice 2017, un montant de travaux immobiliers à concurrence de € 47.364 a été porté à l'actif. Ce montant représente principalement l'intervention de la Société Interne dans la réalisation d'un nouveau sanitaire et d'un « desk info ». En vue de la vente des actifs est également intervenu une régularisation en faveur de la société interne « Woluwe Extension » de charges propriétaires de € 0,4 mio relatif aux travaux de rénovation 2003-2004 à opérer entre les Gérantes des deux sociétés internes.

Après imputation des autres frais d'exploitation et en tenant compte du résultat financier de € 144 les comptes de la Société Interne, arrêtés au 31 décembre 2017, font apparaître un solde d'exploitation de € 3.737.604,66 contre € 3.778.849,94 pour l'exercice 2016.

Ce solde d'exploitation pour l'exercice 2017 majoré du report de l'exercice 2016 de € 4.971.058,08 et du remboursement aux titulaires de certificats pour € 765.290 et diminué des investissements et dépenses portés à l'actif et non encore amortis de € 5.139.309,71<sup>(2)</sup> donne un solde de résultat encore à répartir de € 4.334.643,03.

Le solde d'exploitation courant à répartir à fin 2017 et qui fait abstraction des frais exposés en 2017 en vue de la cession des actifs immobiliers, soit € 171.613,29, représente € 4.506.256,32. Le solde courant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au jour de la passation de l'acte de cession est estimé à € 633.333<sup>(3)</sup>.

Le solde d'exploitation courant encore répartissable au 28 février 2018 s'élève par conséquent à € 5.139.589,32 qui sera réparti comme suit :

<b>Soit, pour l'exercice 2017 :</b>			
<b>À la S.A. Le Certificat Foncier</b>	95 %	€	4.882.609,85
<b>À la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Extension</b>	2 %	€	102.791,79
<b>À la S.A. AG Real Estate Asset Management</b>	3 %	€	154.187,68
		€	<b>5.139.589,32</b>

### **III. Concession d'exploitation des parkings**

La concession d'exploitation des parkings a été décrite dans les rapports de la Gérante des exercices 2002 à 2004.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2017 n'a pas atteint le seuil du « chiffre d'affaires plancher » avancé dans les prévisions initiales.

<sup>2)</sup> Investissements portés à l'actif et non encore amortis pour € 5.139.309,71 au 31.12.2017.

<sup>3)</sup> Les éventuels ajustements ensuite les décomptes définitifs seraient intégrés dans les futures répartitions de liquidation.

#### **IV. Situation urbanistique et environnementale**

Il est rappelé qu'en 2012, l'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center a introduit une demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour une éventuelle nouvelle extension prévue sur sa parcelle de terrain située au nord du site, côté Av. P. Hymans. Ce projet prévoit également un deck parking à front du Boulevard de la Woluwe.

Les assiettes de terrain de ce projet d'extension se situent en dehors de la zone objet de l'emphytéose précitée détenue par l'Investissement Foncier Woluwe Extension. La Gérante de la Société Interne « Woluwe Extension » n'était par conséquent pas impliquée dans ce projet.

Il est fait référence aux rapports publics destinés aux porteurs de certificats « Woluwe Shopping Center »<sup>(4)</sup> émis en 1979 en ce qui concerne les informations sur ce projet. Dans ces rapports, il est précisé que les permis avaient été obtenus en 2014 et 2015, mais que le permis d'urbanisme a été annulé par décision du Conseil d'Etat en mars 2017.

Par ailleurs, au cours du 4<sup>ième</sup> trimestre 2017, une prolongation du permis d'environnement pour le site existant a été obtenue pour une période de 15 ans à partir de l'échéance de mars 2018 du permis d'environnement existant. L'obtention de cette telle prolongation constituait une condition importante pour l'exploitation ainsi que pour la vente par la Gérante de sa propriété dans le centre commercial.

#### **V. Convention de gestion de Devimo-Consult**

La convention de gestion globale en vigueur avec Devimo-Consult est venue à échéance en octobre 2016.

Comme indiqué dans les rapports de la Gérante de l'exercice 2015 et 2016, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center et la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension ont négocié un renouvellement de ce contrat avec Devimo-Consult en redéfinissant les différentes missions et les modalités adaptées tant aux pratiques de marché qu'aux besoins spécifiques de la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center et de la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension en leur qualité de Gérante des Sociétés Internes. La convention de gestion renouvelée a été signée début octobre 2016 entre la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, la SA L'Investissement Foncier Woluwe Extension et Devimo-Consult. Les conditions et modalités de cette convention ont été résumées dans les rapports de la Gérante des exercices 2015 et 2016.

Dans la mesure où Devimo-Consult et la SA L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center sont des entités liées à la Gérante et à l'émetteur de certificat, la Gérante a veillé à impliquer activement son conseil d'administration comportant des administrateurs non liés à AG Real Estate et son groupe dans la négociation avec Devimo-Consult

---

<sup>4)</sup> Pour ces rapports voir : <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

Par ailleurs à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, la Gérante s'est vu notifier la cession de plein droit, par Devimo-Consult à AG Real Estate Property Management<sup>(5)</sup> d'une branche d'activité comprenant un ensemble d'actifs et passifs incluant, entre autres, la mission de gestion confiée par la Gérante à Devimo-Consult en ce compris la convention de gestion, les contrats accessoires et le personnel dédié à cette mission. Le transfert s'est opéré de plein droit selon les modalités prévues par le Code des sociétés et s'accompagne du transfert de personnel dédié.

Depuis, cette mission est exercée par la SA AG Real Estate Property Management dans les termes inchangés et dans la continuité. Enfin, cette relation contractuelle a été transférée par la Gérante à Eurocommercial Properties Belgium SA dans le cadre de la cession par la Gérante de ses droits immobiliers et autres actifs dans le centre commercial.

\*

\* \*

### **III. PERSPECTIVES**

Compte tenu des distributions intervenues le 14 mars 2018 (cf. Titre I. et II. ci-avant), l'actif net de la Société Interne restant à fin mars 2018 de la Société Interne est estimé à un montant de l'ordre de € 15 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 Extension, a décidé de modifier sa structure de gouvernance. Son conseil d'administration comporte trois 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 1988 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.

---

<sup>5)</sup> Devimo-Consult et AG Real Estate Property Management étaient sont au moment de la notification des filiales faisant partie du groupe AG Real Estate. Le contrôle de Devimo-Consult a été cédé à la mi-mai 2017.

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 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 SPRL  
Administrateur  
Laurent Stalens  
Représentant permanent

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

	31/12/17	31/12/16
<b>ACTIF</b>		
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>9.218.824,34</b>	<b>10.411.560,42</b>
DROITS SUR TERRAINS BATIS	24.913.299,24	24.913.299,24
<i>Woluwé Extension</i>	24.913.299,24	24.913.299,24
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-20.927.171,71	-20.179.772,71
<i>Woluwé Extension</i>	-20.927.171,71	-20.179.772,71
FRAIS ACCESSOIRES	583.670,31	583.670,31
<i>Frais actes et divers</i>	87.883,26	87.883,26
<i>Expertise étude technique</i>	240.456,72	240.456,72
<i>Frais de dossier</i>	255.330,33	255.330,33
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-490.283,21	-472.773,09
<i>Amortissements</i>	-490.283,21	-472.773,09
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	4.565.998,53	4.965.998,53
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	4.491.595,21	4.891.595,21
<i>Frais rénovations hors répartition</i>	53.263,30	53.263,30
<i>Investissements 2007</i>	21.140,02	21.140,02
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-19.844,92	-18.003,76
<i>Investissements 2007</i>	-19.189,16	-18.003,76
<i>Investissements 2017</i>	-655,76	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	915.423,90	868.060,20
<i>Divers</i>	85.333,28	85.333,28
<i>Installation sécurité</i>	46.540,74	46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	101.133,00	101.133,00
<i>Investissements 2013</i>	52.735,47	52.735,47
<i>Investissements 2014</i>	5.959,76	5.959,76
<i>Investissements 2015</i>	327.933,52	327.933,52
<i>Investissements 2016</i>	226.012,67	248.424,43
<i>Investissements 2017</i>	69.775,46	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-322.267,80	-248.918,30
<i>Amortissements</i>	-68.215,26	-68.215,26
<i>Divers</i>	-2.559,96	0,00
<i>Installation sécurité</i>	-46.540,74	-46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	-73.889,42	-65.796,68
<i>Investissements 2013</i>	-19.346,76	-14.645,18
<i>Investissements 2014</i>	-1.837,26	-1.241,28
<i>Investissements 2015</i>	-79.078,28	-46.042,51
<i>Investissements 2016</i>	-28.359,59	-6.436,65
<i>Investissements 2017</i>	-2.440,53	0,00
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>1.375.247,48</b>	<b>540.940,27</b>
CLIENTS	736.359,58	326.847,16
NOTES DE CREDIT	215,10	0,00
CREANCES DOUTEUSES	245.023,54	138.990,90
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	-30.055,50	0,00
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	-	20.619,27
PRODUITS A RECEVOIR	12.719,10	15.382,32
COMPTES COURANTS	410.165,57	38.419,45
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	820,09	681,17
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>4.411.128,65</b>	<b>4.318.642,43</b>
COMPTES COURANTS BANQUES	4.411.128,65	4.318.642,43
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>98.437,65</b>	<b>86.319,14</b>
CHARGES A REPORTER	40.743,50	86.319,14
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	57.694,15	0,00
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15.103.638,12</b>	<b>15.357.462,26</b>



# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## PASSIF

### I. Emission de certificats

ASSOCIES

*Le Certificat Foncier SA*

ASSOCIES REMBOURSEMENTS

*Le Certificat Foncier SA*

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

NOTES DE CREDIT A ETABLIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

### X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER

CHARGES A IMPUTER

PRODUITS DIVERS A REPORTER

***TOTAL PASSIF***

	31/12/17	31/12/16
<b>I. Emission de certificats</b>	<b>4.863.193,14</b>	<b>5.628.483,14</b>
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	-20.669.839,91	-19.904.549,91
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-20.669.839,91	-19.904.549,91
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>9.226.496,94</b>	<b>8.896.627,51</b>
FOURNISSEURS	72.626,20	86.084,89
FACTURES A RECEVOIR	147.061,22	96.803,35
NOTES DE CREDIT A ETABLIR	-	3.100,23
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	8.708.662,74	8.393.528,90
GARANTIES LOCATIVES RECUES	287.196,96	299.047,22
DETTES DIVERSES AUTRES	10.949,82	0,15
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	-	18.062,77
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>1.013.948,04</b>	<b>832.351,61</b>
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	511.670,02	463.699,94
CHARGES A IMPUTER	430.372,02	368.016,32
PRODUITS DIVERS A REPORTER	71.906,00	635,35
<b><i>TOTAL PASSIF</i></b>	<b>15.103.638,12</b>	<b>15.357.462,26</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/17 31/12/17	01/01/16 31/12/16
	<b>2.741.018,80</b>	<b>2.214.160,99</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	515.774,38	505.886,41
CHARGES DIVERSES	-	3.690,14
CHARGES ASSURANCES	18.215,92	17.482,08
ENTRETIENS, REPARATIONS	3.144,57	20.719,69
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	13.526,10	-1.689,85
COMMISSION DE GESTION	543.783,03	290.511,17
HONORAIRES DIVERS	211.229,88	90.353,63
HONORAIRES DE CONTROLE	3.514,88	3.487,40
AUTRES FRAIS DIVERS	-121,48	271,14
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	82.124,71	34.224,00
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	747.399,00	747.399,00
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	17.510,12	17.510,12
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	1.841,16	1.841,16
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	73.349,50	52.982,78
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	-	16.065,73
PRECOMPTE IMMOBILIER	294.253,74	260.183,30
PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR	-	34.108,13
TAXES COMMUNALES	1.695,97	3.383,92
TAXES REGIONALES	110.586,28	107.984,25
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE	-	1.497,74
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	150,00	100,00
MOINS VAL S/CREANCE COMMERCIALES	45.200,00	0,00
CHARGES A REFACTURER	57.841,04	6.169,05

### V. Charges financières

	<b>319,16</b>	<b>22,09</b>
INTERETS DEBITEURS COMPTE COURANT BANQUE	-	22,09
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	316,45	0,00
DIFFERENCES D'ARRONDIS	2,71	0,00

### VIII. Charges exceptionnelles

	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,00

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

	<b>3.737.604,66</b>	<b>3.778.849,94</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	3.737.604,66	3.778.849,94

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>6.478.942,62</b>	<b>5.993.033,02</b>
---------------------	---------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES	6.065.282,92	5.642.499,21
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	28.228,53	8.398,81
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	284.913,09	250.998,19
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	12.719,10	12.654,63
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	14.975,14	5.929,31
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	3.700,47	3.383,92
TAXES REGIONALES RECUPEREES	68.660,29	66.642,42

### IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	463,08	2.522,85
-------------------------------------------	--------	----------

### V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS	0,00	3,68
----------------------------	------	------

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

## ***TOTAL DES PRODUITS***

	01/01/17 31/12/17	01/01/16 31/12/16
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>6.478.479,54</b>	<b>5.990.506,49</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	6.065.282,92	5.642.499,21
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	28.228,53	8.398,81
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	284.913,09	250.998,19
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	12.719,10	12.654,63
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	14.975,14	5.929,31
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	3.700,47	3.383,92
TAXES REGIONALES RECUPEREES	68.660,29	66.642,42
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>463,08</b>	<b>2.522,85</b>
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	463,08	2.522,85
<b>V. Autres produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>3,68</b>
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	0,00	3,68
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>		
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>6.478.942,62</b>	<b>5.993.033,02</b>

**RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE EXTENSION »**  
**POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

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 2017, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 2017, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 15.103.638,12** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **€ 3.737.604,66**.

#### *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 2017, 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.

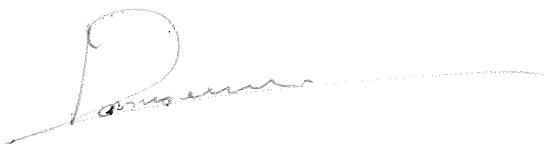
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous 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 1<sup>er</sup> mars 2018.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SC CRL**

Contrôleur de gestion,  
représentée par



---

**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

**Société interne WOLUWE EXTENSION**

**en liquidation**

**Rapport de la Gérante – exercice 2017**

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 2017 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 25 avril 2018

William DE TROIJ  
Administrateur

Eric DE KEULENEER  
Administrateur

Michel PLEECK  
Administrateur

Jacques PETERS  
Administrateur

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

**RAPPORT AUX TITULAIRES CERTIFICATS**

**"WOLUWE EXTENSION"**

**EN LIQUIDATION**

**ANNEE 2018 - EXERCICES 2017 ET 2018**

**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 : <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

Actuellement, Le Certificat Foncier SA compte au niveau de son conseil d'administration deux administrateurs qui ne sont pas liés à AG Real Estate ou son groupe.

#### 4. Coupon n° 30

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en mars 2018 est de € 4.882.609,85.

Cette somme, diminuée de € 16.855,11 de provision pour des de frais directs soit, € 4.865.754,74 sera répartie comme suit :

- <b>103.000 coupons à € 46,58</b>	€ 4.798.097,20
- <b>Frais généraux forfaitaires</b>	€ 48.657,54
- <b>Frais de mise en paiement</b>	€ 19.000,00
	€ 4.865.754,74

Le coupon n° 30 a été mis en paiement le **14 mars 2018**, à raison de € **46,58** brut, comprenant le remboursement annuel de capital de € 7,43, soit € **34,84** après déduction du précompte mobilier de 30%.

#### 5. Coupon n° 31

Les comptes de la société interne et le rapport des gérantes ci-joints, montrent que le montant perçu par la S.A. Le Certificat Foncier en mars 2018 est de € 101.928.828,28 et ce dans le cadre du premier acompte de liquidation.

Cette somme est répartie comme suit :

- <b>103.000 coupons à € 979,18</b>	€ 100.855.540,00
- <b>Frais généraux forfaitaires</b>	€ 1.019.288,28
- <b>Frais de mise en paiement</b>	€ 54.000,00
	€ 101.928.828,28

Le coupon n° 31 a été mis en paiement le **14 mars 2018** à raison de € **979,18** brut y compris un remboursement de capital de € 39,79, soit € **697,36** après déduction du précompte mobilier de 30%.



## 6. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
<b>En BEF</b>				
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
<b>En €</b>				
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

## **7. Perspectives après détachement du coupon n° 32 du 14 mars 2018**

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° 32 et suivants) du certificat immobilier « Woluwe Extension » un montant par certificat de l'ordre de € 120 brut ou € 85 net de précompte mobilier de 30%.

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

Dans ces conditions le certificat immobilier « Woluwe Extension » a généré pour leur titulaire – souscripteur initial un « return annuel » (IRR) sur la durée de vie du certificat de 10,8% avant précompte mobilier et 9% après déduction du précompte mobilier.

### **Le Certificat Foncier S.A.**

Jean Cattaruzza  
Administrateur

William De Troij  
Administrateur