

**SOCIETE INTERNE**

**"WOLUWE EXTENSION"  
EN LIQUIDATION**

**RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1<sup>er</sup> SEMESTRE 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 Extension, Gérante de la Société Interne « Woluwe Extension », 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 couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018 Les comptes ne sont pas audités et ils sont établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre II ci-après COMPTES AU 30 JUIN 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 Extension, de € 123 millions.

La convention de cession signée prévoit un certain nombre d'engagements de la Gérante, essentiellement des travaux lancés et à achever, qui sont financés avec les 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 des frais liés à la cession de € 624.364<sup>(1)</sup> au 30 juin 2018 dont € 422.991 d'honoraires des agents, le produit net de cession devrait s'élever à environ € 122.375.636.

## **II. COMPTES AU 30 JUIN 2018**

Le solde d'exploitation du 1er semestre 2018 s'élève sur base des comptes non audités au 30 juin 2018 à € 114.036.009,20. Ce solde d'exploitation comprend un résultat courant de janvier et février 2018 de € 721.524,13 et un résultat non courant de € 113.314.485,07.

Le solde non courant résulte du prix de cession de € 123.000.000 diminué des frais de cession à charge de l'exercice 2018 pour € 452.750,57 et la valeur comptable des immobilisés (avant cession) de € 9.232.764,36.

Le solde d'exploitation au 30 juin 2018 de € 114.036.009,20, majoré du solde de l'émission initiale encore à rembourser pour € 4.863.193,14 et du solde répartissable à fin 2017 de € 8.708.662,74 donne un total répartissable de € 127.607.865,08 avant imputation des distributions effectuées au cours du 1er semestre 2018.

Tel que reflété dans les comptes semestriels au 30 juin 2018 en annexe, et en tenant compte des deux distributions intervenues le 14 mars 2018 de respectivement € 5.139.589,32 (produits courants) et de € 107.293.503,45 (acompte de produit de liquidation), il reste € 15.174.772,31 à répartir au 30 juin 2018.

## **III. PERSPECTIVES**

Compte tenu des distributions intervenues le 14 mars 2018 (cf. Titre II. ci-avant), l'actif net de la Société Interne restant à fin juin 2018 de la Société Interne est de € 15,2 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.

---

<sup>1)</sup> Dont € 171.613,31 pris en charge de l'exercice 2017. Les montants comprennent une partie de la TVA non récupérable.

**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

	30/06/18	31/12/17
<b>ACTIF</b>		
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>9.218.824,34</b>
DROITS SUR TERRAINS BATIS	-	24.913.299,24
<i>Woluwe Extension</i>	-	24.913.299,24
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-	-20.927.171,71
<i>Woluwe Extension</i>	-	-20.927.171,71
FRAIS ACCESSOIRES	-	583.670,31
<i>Frais actes et divers</i>	-	87.883,26
<i>Expertise étude technique</i>	-	240.456,72
<i>Frais de dossier</i>	-	255.330,33
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-	-490.283,21
<i>Amortissements</i>	-	-490.283,21
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	4.565.998,53
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	-	4.491.595,21
<i>Frais rénovations hors répartition</i>	-	53.263,30
<i>Investissements 2007</i>	-	21.140,02
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-	-19.844,92
<i>Investissements 2007</i>	-	-19.189,16
<i>Investissements 2017</i>	-	-655,76
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	915.423,90
<i>Divers</i>	-	85.333,28
<i>Installation sécurité</i>	-	46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	-	101.133,00
<i>Investissements 2013</i>	-	52.735,47
<i>Investissements 2014</i>	-	5.959,76
<i>Investissements 2015</i>	-	327.933,52
<i>Investissements 2016</i>	-	226.012,67
<i>Investissements 2017</i>	-	69.775,46
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-	-322.267,80
<i>Amortissements</i>	-	-68.215,26
<i>Divers</i>	-	-2.559,96
<i>Installation sécurité</i>	-	-46.540,74
<i>Investissements 2008</i>	-	-73.889,42
<i>Investissements 2013</i>	-	-19.346,76
<i>Investissements 2014</i>	-	-1.837,26
<i>Investissements 2015</i>	-	-79.078,28
<i>Investissements 2016</i>	-	-28.359,59
<i>Investissements 2017</i>	-	-2.440,53
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>933.929,21</b>	<b>1.375.247,48</b>
CLIENTS	120.111,79	736.359,58
NOTES DE CREDIT	4.319,90	215,10
CREANCES DOUTEUSES	128.439,83	245.023,54
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	-45.200,00	-30.055,50
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	230.649,42	-
PRODUITS A RECEVOIR	61.363,45	12.719,10
COMPTES COURANTS	433.412,33	410.165,57
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	832,49	820,09
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>15.404.822,03</b>	<b>4.411.128,65</b>
32+ COMPTE BANCAIRE	12.573.566,61	-
COMPTES COURANTS BANQUES	2.831.255,42	4.411.128,65
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>98.437,65</b>
CHARGES A REPORTER	-	40.743,50
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	-	57.694,15
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>16.338.751,24</b>	<b>15.103.638,12</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  
 PRECOMPTE IMMO A PAYER  
 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**

	30/06/18	31/12/17
	<b>0,00</b>	<b>4.863.193,14</b>
	25.533.033,05	25.533.033,05
	25.533.033,05	25.533.033,05
	-25.533.033,05	-20.669.839,91
	-25.533.033,05	-20.669.839,91
	<b>15.877.455,44</b>	<b>9.226.496,94</b>
	284.824,26	72.626,20
	70.410,73	147.061,22
	300.514,14	-
	15.174.772,31	8.708.662,74
	35.984,18	287.196,96
	10.949,82	10.949,82
	<b>461.295,80</b>	<b>1.013.948,04</b>
	-	511.670,02
	461.295,80	430.372,02
	-	71.906,00
	<b>16.338.751,24</b>	<b>15.103.638,12</b>

## SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

### CHARGES

#### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
	<b>748.307,82</b>	<b>1.321.337,56</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	86.401,18	254.440,41
CHARGES ASSURANCES	-	8.820,09
ENTRETIENS, REPARATIONS	-4.995,44	2.461,13
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	9.679,21	2.521,51
COMMISSION DIVERS	422.990,60	-
COMMISSION DE GESTION	94.617,09	285.559,98
HONORAIRES DIVERS	41.312,16	120.411,72
HONORAIRES DE CONTROLE	1.312,91	1.323,33
AUTRES FRAIS DIVERS	-	-121,48
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	19.934,63	17.320,72
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	-	373.699,50
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	-	8.755,06
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	920,58
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	35.454,57
PRECOMPTE IMMOBILIER	61.760,98	127.924,00
TAXES COMMUNALES	-	3.700,47
TAXES REGIONALES	-	53.992,00
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	648,27	-
MOINS VALUE CREANCE COMM	15.144,50	-
CHARGES A REFACTURER	-498,27	24.153,97

#### V. Charges financières

	<b>212,74</b>	<b>218,82</b>
INTERETS DEBITEURS COMPTE COURANT BANQUE	-	-5,00
CHARGES FINANCIERES DIVERSES	212,74	223,83
DIFFERENCES D'ARRONDIS	-	-0,01

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

	<b>114.036.009,20</b>	<b>1.866.148,30</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	114.036.009,20	1.866.148,30

### ***TOTAL DES CHARGES***

<b>114.784.529,76</b>	<b>3.187.704,68</b>
-----------------------	---------------------



**Société interne WOLUWE EXTENSION**

**en liquidation**

**Rapport de la Gérante - 1<sup>er</sup> semestre 2018**

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

1. L'état financier arrêté au 30 juin 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 des informations qui doivent y figurer.

Bruxelles, le 24 août 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 – EXERCICE 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>.

#### 4. Coupon n° 30

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante de l'exercice 2017, montrent que le montant perçu par la S.A. Le Certificat Foncier le 18 mars 2018 était de € 4.882.609,85.

Cette somme diminuée de € 16.855,11 de provision pour les frais directs soit, € 4.865.754,74 a été répartie comme suit :

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

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 de la gérante de l'exercice 2017, montrent que le montant perçu par la S.A. Le Certificat Foncier le 14 mars 2018 était de € 101.928.828,28 et ce dans le cadre du premier acompte de liquidation.

Cette somme a été répartie comme suit :

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

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° 31 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 € 127 brut ou € 89 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