

**SOCIETE INTERNE**  
**"WOLUWE EXTENSION"**  
**EN LIQUIDATION**

**RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR LE PREMIER**  
**SEMESTRE 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 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 qui reprend 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 30 juin 2019. Les comptes ne sont pas audités et ils sont établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre I ci-après COMPTES SOCIETE INTERNE AU 30 JUIN 2019).

**1. COMPTES SOCIETE INTERNE AU 30 JUIN 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.

**2. PERSPECTIVES**

L'actif net de la société interne restant à fin juin 2019 est estimé à un montant de l'ordre de € 4,6 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.

**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

	30/06/19	31/12/18
<b>ACTIF</b>		
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>295.662,02</b>	<b>283.290,16</b>
CLIENTS	6.336,71	168.862,79
NOTES DE CREDIT	4.319,90	4.319,90
CREANCES DOUTEUSES	133.309,71	143.570,35
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	-117.817,25	-117.817,25
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	1.329,19	0,00
PRODUITS A RECEVOIR	112,28	0,00
COMPTES COURANTS	267.494,60	83.918,70
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	576,88	435,67
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>4.789.308,55</b>	<b>14.810.875,85</b>
DEPOTS TERME +3M	3.574.446,18	12.574.007,60
COMPTES COURANTS BANQUES	1.214.862,37	2.236.868,25
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>221,70</b>
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	0,00	221,70
<b><i>TOTAL ACTIF</i></b>	<b>5.084.970,57</b>	<b>15.094.387,71</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

	30/06/19	31/12/18
<b>PASSIF</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	-25.533.033,05	-25.533.033,05
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-25.533.033,05	-25.533.033,05
<b>III. Provisions pour risques et charges</b>	<b>450.000,00</b>	<b>450.000,00</b>
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	450.000,00	450.000,00
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>4.634.970,37</b>	<b>14.644.387,71</b>
FOURNISSEURS	13.477,00	41.773,77
FACTURES A RECEVOIR	14.918,37	14.918,37
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	4.606.575,00	14.585.512,70
DETTES DIVERSES AUTRES	0,00	2.182,87
<b><i>TOTAL PASSIF</i></b>	<b>5.084.970,37</b>	<b>15.094.387,71</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/19 30/06/19	01/01/18 31/12/18
	<b>15.194,25</b>	<b>1.478.644,25</b>
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	13.500,17	45.089,20
HONORAIRES DE CONTROLE	1.694,08	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
PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	75.439,22
TAXES REGIONALES	0,00	123.514,97
REVISION TVA NON DEDUCTIBLE		
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	47.425,06
CHARGES A REFACTURER	0,00	7.957,57

### V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	224,38	312,49
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,00	20,11

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

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

## **TOTAL DES CHARGES**

<b>15.418,63</b>	<b>114.925.726,44</b>
------------------	-----------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE EXTENSION

## PRODUITS

	01/01/19 30/06/19	01/01/18 31/12/18
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>6.145,95</b>	<b>1.157.502,02</b>
LOYERS ET/OU REDEVANCES	-8.328,23	929.228,07
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	0,00	56.687,94
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	14.932,92	74.041,19
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	0,00	10.555,10
TAXES REGIONALES RECUPEREES	-458,74	86.989,72
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>470,67</b>	<b>988,68</b>
INTERETS CREDITEURS DEPOT A TERM	470,67	0,00
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	0,00	988,68
<b>V. Autres produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	0,00	0,10
<b>VI. Autres produits d'exploitations</b>	<b>0,00</b>	<b>113.767.235,64</b>
PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES	0,00	113.767.235,64
<b>XI. Solde d'exploitation de l'exercice</b>	<b>8.802,01</b>	<b>0,00</b>
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	8.802,01	0,00
<b><i>TOTAL DES PRODUITS</i></b>	<b>15.418,63</b>	<b>114.925.726,44</b>

**Société interne WOLUWE EXTENSION**

**en liquidation**

**Rapport de la Gérante - 1<sup>er</sup> semestre 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 30 juin 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 août 2019

William DE TROIJ  
Administrateur

Eric DE KEULENEER  
Administrateur

Michel PLEECK  
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 2019 – 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. 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
2019	32	90,70	0	63,49

## **5. Perspectives après détachement du coupon n° 32 du 30 avril 2019**

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° 33 et suivants) du certificat immobilier « Woluwe Extension » un montant par certificat de l'ordre de € 40 brut ou € 28 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