

SOCIÉTÉ INTERNE
"WOLUWE SHOPPING CENTER"
EN LIQUIDATION

RAPPORT DE CLÔTURE DE LIQUIDATION DE LA GERANTE
EXERCICES 2021 - 2022

Suite à la cession des droits réels en date du 1^{er} 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 les exercices 2018, 2019 et 2020 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 2021 et du 1^{er} janvier au 31 janvier 2022. Les comptes sont audités et ils ont été établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique

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, le 30 avril 2019 et le 24 juin 2020.

Compte tenu de la fin des opérations de liquidation, il a été décidé de procéder à la répartition du solde de clôture de liquidation de la société interne de € 843.565 qui reflète l'actif net de société interne au 31 janvier 2022. Plus aucun mouvement net n'étant attendu après cette date, ce montant sera versé aux associés le 30 mars 2022 à raison de:

| | | | |
|---|-----|---|-------------------|
| ▪ à la S.A. Le Certificat Foncier | 95% | € | 801.386,76 |
| ▪ à la S.A. Investissement Foncier Woluwe Shopping Center | 1% | € | 8.435,64 |
| ▪ à la S.A. AG Real Estate Asset Management | 4% | € | 33.742,60 |
| | | € | 843.565,00 |

A l'issue de cette répartition finale, la société interne « Woluwe Shopping Center » sera entièrement liquidée.

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.

Pour Marc Van Begin
SRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur

William De Troij
Administrateur

Pour Laurent Stalens SRL
Administrateur
Laurent Stalens
Représentant permanent

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

| | 31/01/22 | 31/12/21 |
|---|-------------------|-------------------|
| ACTIF | | |
| VII. Créances à un an au plus | 4.573,17 | 23.475,17 |
| CLIENTS | 0,00 | 0,00 |
| NOTES DE CREDIT | 399,74 | 399,74 |
| FACTURES A ETABLIR | 4.135,59 | 4.135,59 |
| CREANCES DOUTEUSES | 0,00 | 0,00 |
| CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR | 0,00 | 0,00 |
| COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA | 0,00 | 0,00 |
| COMPTES COURANTS | 0,00 | 18.902,00 |
| PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER | 37,84 | 37,84 |
| IX. valeurs disponibles | 842.399,33 | 807.986,87 |
| DEPOTS TERME +3M | 0,00 | 0,00 |
| COMPTES COURANTS BANQUES | 842.399,33 | 807.986,87 |
| X. Comptes de régularisation | 0,00 | 0,00 |
| PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL ACTIF | 846.972,50 | 831.462,04 |

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PASSIF

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS
FACTURES A RECEVOIR
ATTRIBUTIONS ASSOCIES
DETTES DIVERSES AUTRES

TOTAL PASSIF

| 31/01/22 | 31/12/21 |
|-------------------|-------------------|
| 846.972,50 | 831.462,04 |
| 0,00 | 2.806,20 |
| 3.407,50 | 2.500,00 |
| 843.565,00 | 818.862,95 |
| 0,00 | 7.292,89 |
| 846.972,50 | 831.462,04 |

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

| | 01/01/22 31/01/22 | 01/01/21 31/12/21 |
|--|----------------------|----------------------|
| | 907,50 | 37.159,47 |
| LOYERS ET/OU REDEVANCES | 0,00 | 0,00 |
| CHARGES ASSURANCES | 0,00 | 0,00 |
| ENTRETIENS, REPARATIONS | 0,00 | 0,00 |
| AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS | 0,00 | 2.500,00 |
| COMMISSIONS DIVERSES | 0,00 | 0,00 |
| COMMISSION DE GESTION | 0,00 | 5.625,00 |
| HONORAIRES DIVERS | 0,00 | 0,00 |
| HONORAIRES DE CONTROLE | 907,50 | 3.085,50 |
| AUTRES FRAIS DIVERS | 0,00 | 0,00 |
| COTISATIONS DIVERSES | 0,00 | 0,00 |
| FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES | 0,00 | 0,00 |
| DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES | 0,00 | 0,00 |
| REPRISES REDUCTIONS DE VALEUR CREANCES | 0,00 | 0,00 |
| PRECOMPTE IMMOBILIER | 0,00 | 0,00 |
| PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR | .0,00 | 24.813,69 |
| TAXES COMMUNALES | .0,00 | .0,00 |
| TAXES REGIONALES | 0,00 | 0,00 |
| CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION | 0,00 | 1.135,28 |
| MOINS VAL S/CREANCE COMM ASSOC | 0,00 | 0,00 |
| CHARGES A REFACTURER | 0,00 | 0,00 |

V. Charges financières

| | | |
|------------------------------|--------|--------|
| CHARGES FINANCIERES DIVERSES | 187,54 | 389,96 |
|------------------------------|--------|--------|

VIII. Charges exceptionnelles

| | | |
|-------------------------------|------|----------|
| AUTRE CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0,00 | 5.329,22 |
|-------------------------------|------|----------|

X. Impôts

| | | |
|---------------------------|------|------|
| PREC MOB PAYE EN COURS EX | 0,00 | 0,00 |
| EXCED.IMPOT A L'ACTIF | 0,00 | 0,00 |

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

| | | |
|------------------------------------|-----------|------|
| SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE | 24.702,05 | 0,00 |
|------------------------------------|-----------|------|

TOTAL DES CHARGES

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 25.797,09 | 42.878,65 |
|--|------------------|------------------|

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER
CLÔTURE DE LIQUIDATION**

Rapport de la Gérante – Exercice 2021 et 2022

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 2021 et au 31 janvier 2022 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 10 mars 2022.

William DE TROIJ
Administrateur

Michel PLEECK
Administrateur

SRL MARC VAN BEGIN
Administrateur
Marc VAN BEGIN
Représentant permanent

Jacques Peters
Administrateur



RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 2021, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **831.462,04 EUR** et dont le compte de résultats se solde par une **perte** de l'exercice à affecter de **(18.064,96) 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 2021, 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.

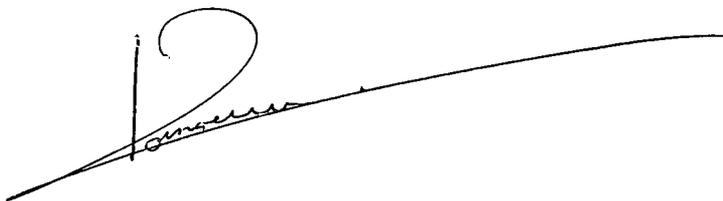
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous 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 17 mars 2022.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Contrôleur de gestion,
représentée par



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises



RAPPORT DU CONTROLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 JANVIER 2022

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 janvier 2022, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 janvier 2022 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 janvier 2022, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **846.972,50 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un **bénéfice** de l'exercice à affecter de **24.702,05 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 janvier 2022, 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 17 mars 2022.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Contrôleur de gestion,
représentée par



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS
« WOLUWE SHOPPING CENTER »
CLÔTURE DE LIQUIDATION

ANNEE 2022 - EXERCICES 2021 ET 2022

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'Emetteur 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° 74

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante de l’exercice 2021 et 2022, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier le 30 mars 2022 sera de € 801.386,76.

Cette somme, diminuée de € 39.078,17 de frais directs exposés ou à provisionner soit € 762.308,59 sera répartie comme suit :

| | | |
|-------------------------------|---|------------|
| | | |
| - 103.000 coupons à € 7,25 | € | 746.750,00 |
| - Frais généraux forfaitaires | € | 7.623,09 |
| - Frais de mise en paiement | € | 7.935,50 |
| | € | 762.308,59 |

Coupon n° 74 sera mise en paiement le **30 mars 2022**, à raison de € 7,25 brut, soit € 5,08 après déduction du précompte mobilier de 30%.

Après ce paiement, le certificat immobilier « Woluwe Shopping Center » sera sans objet et valeur.

5. Evolution des coupons de 1980 à 2000

| Année de mise en paiement | Coupon N° | Brut | Remboursement | Net |
|------------------------------------|--------------|----------|---------------------|----------|
| En BEF | | | | |
| 1980 | 1 | 4.000 | 0 | 3.200,00 |
| 1981 | 2 | 4.200 | 0 | 3.360,00 |
| 1982 | 3 | 4.450 | 0 | 3.560,00 |
| 1983 | 4 | 4.750 | 0 | 3.800,00 |
| 1984 | 5 | 5.160 | 0 | 3.870,00 |
| 1985 | 6 | 5.600 | 0 | 4.200,00 |
| 1986 | 7 | 5.900 | 0 | 4.425,00 |
| 1987 | 8 | 6.176 | 0 | 4.632,00 |
| | 9 | | Droit de préférence | |
| 1988 | 10 | 6.276 | 0 | 4.707,00 |
| Division du certificat en 5 | | | | |
| 1989 | 41 | 1.280,00 | 0 | 960,00 |
| 1990 | 42 | 1.320,00 | 0 | 990,00 |
| 1991 | 43 | 1.452,00 | 0 | 1.089,00 |
| 1992 | 44 | 1.560,00 | 0 | 1.170,00 |
| 1993 | 45 | 1.620,00 | 0 | 1.215,00 |
| 1994 | 46 | 1.717,17 | 0 | 1.275,00 |
| 1995 | 47 | 1.925,93 | 0 | 1.430,00 |
| 1996 | 48 | 1.982,67 | 0 | 1.487,00 |
| 1997 | 49 | 2.184,00 | 0 | 1.638,00 |
| 1998 | 50 | 2.213,33 | 0 | 1.660,00 |
| 1999 | 51 | 2.213,33 | 0 | 1.660,00 |
| 2000 | 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 |
| 2022 | 74 | 7,25 | 0 | 5,08 |

Le Certificat Foncier S.A.

Pour Marc Van Begin SRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

William De Troij
Administrateur