

SOCIÉTÉ INTERNE
"WOLUWE SHOPPING CENTER"
EN LIQUIDATION

RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR LE PREMIER
SEMESTRE 2019

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 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^{er} janvier au 30 juin 2019. Les comptes ne sont pas audités et ils ont été établis conformément aux normes comptables applicables en Belgique. (cf. titre I ci-après COMPTES SOCIETE INTERNE AU 30 JUIN 2019).

I. 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^{er} mars 2018 et après les répartitions des acomptes de liquidation intervenues le 14 mars 2018 et le 30 avril 2019.

II. PERSPECTIVES

L'actif net de la société interne restant à fin juin 2019 est estimé à un montant de l'ordre de € 6,1 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 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

	30/06/19	31/12/18
ACTIF		
VII. Créances à un an au plus	125.022,99	219.362,12
CLIENTS	16.699,26	170.463,58
NOTES DE CREDIT	5.016,00	5.016,00
FACTURES A ETABLIR	48.219,97	48.219,97
CREANCES DOUTEUSES	15.084,80	15.084,80
CREANCES DOUTEUSES REDUCTIONS DE VALEUR	-15.084,80	-15.084,80
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	0,00	9.784,79
PRODUITS A RECEVOIR	221,74	0,00
COMPTES COURANTS	53.769,64	-14.913,55
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	1.096,38	791,33
IX. valeurs disponibles	5.484.384,26	30.423.962,32
DEPOTS TERME +3M	5.384.434,96	28.383.444,55
COMPTES COURANTS BANQUES	99.949,30	2.040.517,77
X. Comptes de régularisation	965.503,82	966.004,46
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	965.503,82	966.004,46
<i>TOTAL ACTIF</i>	6.574.911,07	31.609.328,90

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PASSIF

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

DETTES DIVERSES AUTRES

TOTAL PASSIF

30/06/19	31/12/18
6.574.911,07	31.609.328,90
8.958,94	515.083,82
502.865,63	773.480,82
6.055.793,61	30.313.471,37
7.292,89	7.292,89
6.574.911,07	31.609.328,90

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/19 30/06/19	01/01/18 31/12/18
	17.546,22	4.548.020,94
LOYERS ET/OU REDEVANCES	0,00	2.039,87
CHARGES ASSURANCES	0,00	4.315,41
ENTRETIENS, REPARATIONS	0,00	18.966,51
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	2.485,96	2.283.571,96
COMMISSIONS DIVERSES	0,00	1.124.827,66
COMMISSION DE GESTION	0,00	118.530,71
HONORAIRES DIVERS	13.346,02	539.512,22
HONORAIRES DE CONTROLE	1.714,24	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
PRECOMPTE IMMOBILIER	0,00	110.051,07
TAXES REGIONALES	0,00	225.097,98
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	250,00
CHARGES A REFACTURER	0,00	9.962,72

V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	224,38	308,48
------------------------------	--------	--------

VIII. Charges exceptionnelles

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

X. Impôts

PREC MOB PAYE EN COURS EX	0,00	669,26
EXCED.IMPOT A L'ACTIF	0,00	-641,38

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	0,00	267.683.950,06
------------------------------------	------	----------------

TOTAL DES CHARGES

17.770,60	272.248.604,96
------------------	-----------------------

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

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	15.297,71	103.539,85
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	0,00	1.327.781,52
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	0,00	8.645,67
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	0,00	198.626,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	-378,84	158.514,08

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS DEPOT A TERME	316,98	0,00
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	699,88	2.230,84

VI. Autres produits d'exploitations

PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES	0,00	268.291.224,25
--------------------------------------------	------	----------------

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	1.834,87	0,00
------------------------------------	----------	------

TOTAL DES PRODUITS

	01/01/19 30/06/19	01/01/18 31/12/18
I. Ventes et prestations	14.918,87	3.955.149,87
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	15.297,71	103.539,85
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	0,00	1.327.781,52
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	0,00	8.645,67
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	0,00	198.626,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	-378,84	158.514,08
IV. Produits financiers	1.016,86	2.230,84
INTERETS CREDITEURS DEPOT A TERME	316,98	0,00
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	699,88	2.230,84
VI. Autres produits d'exploitations	0,00	268.291.224,25
PLUS-VALUES SUR REALISATIONS D'IMMOBILISES	0,00	268.291.224,25
XI. Solde d'exploitation de l'exercice	1.834,87	0,00
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	1.834,87	0,00
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	17.770,60	272.248.604,96

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER
EN LIQUIDATION**

Rapport de la Gérante – 1^{er} semestre 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 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 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 août 2019.

William DE TROIJ
Administrateur

Michel PLEECK
Administrateur

Jacques PETERS
Administrateur

Pour la SPRL MARC VAN BEGIN
Administrateur
Marc VAN BEGIN
Représentant permanent

RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS

« WOLUWE SHOPPING CENTER »

EN LIQUIDATION

ANNEE 2019 - 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" à 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:
<http://www.agrealestate.eu/Certificats-immobiliers>.

4. 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

5. Evolution des coupons à.p.d. 2001

Année de mise en paiement	Coupon N°	Brut	Remboursement	Net
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

6. Perspectives après détachement du coupon n° 72 le 30 avril 2019

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° 73 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 50 brut ou soit € 35 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