

**SOCIÉTÉ INTERNE**  
**"WOLUWE SHOPPING CENTER"**  
**EN LIQUIDATION**

**RAPPORT DE LIQUIDATION DE LA GERANTE POUR LE PREMIER**  
**SEMESTRE 2020**

Suite à la cession des droits réels en date du 1<sup>er</sup> 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 2019 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 2020. 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 2020**).

**I. COMPTES SOCIETE INTERNE AU 30 JUIN 2020**

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, le 30 avril 2019 et le 24 juin 2020.

**II. PERSPECTIVES**

L'actif net de la société interne restant à fin juin 2020 est estimé à un montant de l'ordre de € 0,6 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 dans le courant de l'année 2021.

**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 SRL  
Administrateur  
Laurent Stalens  
Représentant permanent

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

	30/06/20	31/12/19
<b>ACTIF</b>		
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>27.413,21</b>	<b>133.161,29</b>
CLIENTS	21.966,00	52.982,83
NOTES DE CREDIT	5.016,00	5.016,00
INTERETS A RECEVOIR TIERS	37,92	0,00
COMPTES COURANTS	0,00	74.015,68
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	393,29	1.146,78
<b>IX. valeurs disponibles</b>	<b>839.091,96</b>	<b>6.431.110,80</b>
DEPOTS TERME +3M	0,00	2.884.723,27
COMPTES COURANTS BANQUES	839.091,96	3.546.387,53
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>5.445,31</b>	<b>5.496,06</b>
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	5.445,31	5.496,06
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>871.950,48</b>	<b>6.569.768,15</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PASSIF

### IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

DETTES DIVERSES AUTRES

COMPTES COURANTS

### ***TOTAL PASSIF***

30/06/20	31/12/19
<b>871.950,48</b>	<b>6.569.768,15</b>
8.958,94	17.329,35
206.003,91	350.556,76
643.979,94	6.177.599,89
7.292,89	24.282,15
5.714,80	0,00
<b>871.950,48</b>	<b>6.569.768,15</b>

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## CHARGES

### II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/20 30/06/20	01/01/19 31/12/19
	<b>25.366,83</b>	<b>-38.304,07</b>
ENTRETIENS, REPARATIONS	-15,79	807,27
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	21,07	-32.970,28
HONORAIRES DIVERS	-2.414,75	-37.968,09
HONORAIRES DE CONTROLE	1.680,31	1.436,22
REPRISES REDUCTIONS DE VALEUR CREANCES	0,00	-2.618,02
PRECOMPTE IMMOBILIER EX.ANTERIEUR	26.186,82	6.505,24
TAXES COMMUNALES	.00,00	23.892,76
MOINS VAL S/CREANCE COMM ASSOC	0,00	186,98
CHARGES A REFACTURER	-90,83	2.423,85

### V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	283,04	343,37
------------------------------	--------	--------

### X. Impôts

PREC MOB PAYE EN COURS EX	37,84	355,45
EXCED.IMPOT A L'ACTIF	-37,84	-355,45

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

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	0,00	119.971,41
------------------------------------	------	------------

## ***TOTAL DES CHARGES***

	<b>25.649,87</b>	<b>82.010,71</b>
--	------------------	------------------

# SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

## PRODUITS

### I. Ventes et prestations

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE  
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES  
 CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES  
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

### IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS DEPOT A TERME  
 INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE

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

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE

## ***TOTAL DES PRODUITS***

	01/01/20 30/06/20	01/01/19 31/12/19
	<b>0,00</b>	<b>80.825,83</b>
	0,00	32.300,95
	0,00	41.716,52
	0,00	7.187,20
	0,00	-378,84
	<b>126,12</b>	<b>1.184,88</b>
	0,00	316,98
	126,12	867,90
	<b>25.523,75</b>	<b>0,00</b>
	25.523,75	0,00
	<b>25.649,87</b>	<b>82.010,71</b>

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER  
EN LIQUIDATION**

**Rapport de la Gérante – 1<sup>er</sup> semestre 2020**

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 2020 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 20 août 2020.

William DE TROIJ  
Administrateur

Michel PLEECK  
Administrateur

Jacques PETERS  
Administrateur

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

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE CERTIFICATS**  
**« WOLUWE SHOPPING CENTER »**  
**EN LIQUIDATION**

**ANNEE 2020 - EXERCICE 2020**

**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:

<http://www.agrealestate.eu/Certificats-immobiliers>.

**4. Evolution des coupons de 1980 à 2000**

Année de mise en paiement	Coupon N°	Brut	Remboursement	Net
<b>En BEF</b>				
<b>1980</b>	1	4.000	0	3.200,00
<b>1981</b>	2	4.200	0	3.360,00
<b>1982</b>	3	4.450	0	3.560,00
<b>1983</b>	4	4.750	0	3.800,00
<b>1984</b>	5	5.160	0	3.870,00
<b>1985</b>	6	5.600	0	4.200,00
<b>1986</b>	7	5.900	0	4.425,00
<b>1987</b>	8	6.176	0	4.632,00
	9		Droit de préférence	
<b>1988</b>	10	6.276	0	4.707,00
<b>Division du certificat en 5</b>				
<b>1989</b>	41	1.280,00	0	960,00
<b>1990</b>	42	1.320,00	0	990,00
<b>1991</b>	43	1.452,00	0	1.089,00
<b>1992</b>	44	1.560,00	0	1.170,00
<b>1993</b>	45	1.620,00	0	1.215,00
<b>1994</b>	46	1.717,17	0	1.275,00
<b>1995</b>	47	1.925,93	0	1.430,00
<b>1996</b>	48	1.982,67	0	1.487,00
<b>1997</b>	49	2.184,00	0	1.638,00
<b>1998</b>	50	2.213,33	0	1.660,00
<b>1999</b>	51	2.213,33	0	1.660,00
<b>2000</b>	52	2.248,00	0	1.686,00

**5. Evolution des coupons à.p.d. 2001**

<b>Année de mise en paiement</b>	<b>Coupon N°</b>	<b>Brut</b>	<b>Remboursement</b>	<b>Net</b>
<b>En €</b>				
<b>2001</b>	53	57,40	0	43,05
<b>2002</b>	54	60,00	0	45,00
<b>2003</b>	55	60,72	0	45,54
<b>2004</b>	56	61,48	0	46,11
<b>2005</b>	57	62,24	0	46,68
<b>2006</b>	58	63,00	0	47,25
<b>2007</b>	59	63,76	0	47,82
<b>2008</b>	60	64,52	0	48,39
<b>2009</b>	61	65,48	0	49,11
<b>2010</b>	62	66,44	0	49,83
<b>2011</b>	63	67,76	0	50,82
<b>2012</b>	64	69,12	0	51,84
<b>2013</b>	65	70,96	0	53,22
<b>2014</b>	66	72,80	0	54,60
<b>2015</b>	67	73,92	0	55,44
<b>2016</b>	68	75,95	0	55,44
<b>2017</b>	69	79,20	0	55,44
<b>2018</b>	70	108,03	0	75,62
<b>2018</b>	71	2.468,26	247,89	1.802,15
<b>2019</b>	72	220,90	0	154,63
<b>2020</b>	73	50,00	0	35,00

**6. Perspectives après détachement du coupon n° 73 le 24 juin 2020**

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° 74 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 6,6 brut ou soit € 4,6 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