

SOCIÉTÉ INTERNE

**"WOLUWE SHOPPING CENTER"
EN LIQUIDATION**

RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1^{er} SEMESTRE 2018

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. (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^{er} janvier au 30 juin 2018. Les comptes ne sont pas audités et ils ont été 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 Shopping Center, de € 302 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 Shopping Center » 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 € 302 millions pour le compte de la Société Interne « Woluwe Shopping center ».

Compte tenu des frais liés à la cession de € 1.811.076 ⁽¹⁾ au 30 juin 2018 dont € 1.124.828 d'honoraires des agents, le produit net de cession devrait s'élever à environ € 300.188.924.

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 € 268.642.592,35. Ce solde d'exploitation comprend un résultat courant de janvier et février 2018 de € 1.567.468,08⁽²⁾ et un résultat non courant de € 267.075.124,27.

Le solde non courant résulte du prix de cession de € 302.000.000 diminué des frais de cession à charge de l'exercice 2018, soit € 1.216.099,98 et la valeur comptable des immobilisés (avant cession) de € 33.708.775,75.

Le solde d'exploitation au 30 juin 2018 de € 268.642.592,35, majoré du solde de l'émission initiale, soit € 25.533.033,05 et du solde répartissable à fin 2017 de € 19.451.101,03 donne un total répartissable de € 313.626.726,43 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 € 11.909.338,97 (produits courants) et de € 270.445.273,80 (acompte de produit de liquidation), il reste € 31.272.113,66 à répartir au 30 juin 2018.

Un montant de l'ordre de € 0,5 million sera affecté à la couverture des dépenses nettes encore à exposer dans le cadre des engagements de la Gérante v.à.v. de l'acquéreur d'achever certains travaux.

¹⁾ Dont € 594.976 pris en charge de l'exercice 2017. Ces montants comprennent une partie de la TVA non récupérable

²⁾ Non encore prises en compte les dépenses à exposer après le 30.06.2018 dans le cadre des engagements de la Gérante v.à.v. de l'acquéreur d'achever certains travaux. Le solde à prendre en charge est estimé à environ € 0,5 million.

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 € 31,3 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'imprévu, 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

	30/06/18	31/12/17
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	-	33.669.770,82
DROITS SUR TERRAINS	-	129.979,67
<i>Extension Woluwe - 124, rue St-Lambert</i>	-	66.576,96
<i>Extension Woluwe - 118, rue St-Lambert</i>	-	18.800,27
<i>Woluwe - rue des Florales</i>	-	44.602,44
DROITS SUR TERRAINS BATIS	-	24.789.352,48
WOLUWE	-	24.789.352,48
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-	-10.573.491,84
WOLUWE	-	-10.573.491,84
FRAIS ACCESSOIRES	-	743.680,57
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	-	240.456,72
<i>Frais de dossier et de montage</i>	-	255.330,33
<i>Commission d'acquisition</i>	-	247.893,52
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-	-317.205,48
<i>Amortissements</i>	-	-317.205,48
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	17.970.815,29
<i>Woluwe rénovation 2003</i>	-	21.868.829,80
<i>Frais rénovations hors repartition</i>	-	147.897,59
<i>Quote-part Woluwé Extension ds rénovation</i>	-	-4.761.120,76
<i>Investissements 2007</i>	-	715.208,66
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-	-329.704,49
<i>Investissements 2007</i>	-	-329.704,49
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	2.651.846,45
<i>Divers</i>	-	730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-	73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-	375.527,36
<i>Investissements 2011</i>	-	404.680,30
<i>Investissements 2013</i>	-	307.281,08
<i>Investissements 2015</i>	-	456.662,96
<i>Investissements 2016</i>	-	127.768,19
<i>Investissements 2017</i>	-	176.248,07
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-	-1.395.501,83
<i>Amortissements</i>	-	-730.324,34
<i>Installation sécurité</i>	-	-73.354,15
<i>Investissements 2009</i>	-	-208.284,49
<i>Investissements 2011</i>	-	-155.658,89
<i>Investissements 2013</i>	-	-104.466,56
<i>Investissements 2015</i>	-	-110.681,96
<i>Investissements 2016</i>	-	-7.436,99
<i>Investissements 2017</i>	-	-5.294,45

VII. Créances à un an au plus	666.831,62	2.212.795,82
CLIENTS	-205.051,37	819.225,76
NOTES DE CREDIT	5.016,00	5.446,01
FACTURES A ETABLIR	183.181,69	135.153,63
ACOMPTES VERSES	.0,00	3.429,44
CREANCES DOUTEUSES	26.140,51	88.389,42
COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	407.992,84	-
PRODUITS A RECEVOIR	105.715,56	17.536,22
COMPTES COURANTS	70.298,37	1.070.077,32
AUTRES CREANCES DIVERSES	71.896,00	71.896,00
PRECOMPTE IMMOBILIERE A RECUPERER	1.642,02	1.642,02
IX. valeurs disponibles	31.461.518,10	10.946.895,62
32D+ COMPTES BANCAIRE	28.382.449,10	-
COMPTES COURANTS BANQUES	3.079.069,00	10.946.895,62
X. Comptes de régularisation	461.295,80	503.868,84
CHARGES A REPORTER	-	42.574,22
PRORATA REVENUS DIVERS A RECEVOIR	461.295,80	461.294,62
<i>TOTAL ACTIF</i>	32.589.645,52	47.333.331,10

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PASSIF

I. Emission de certificats

ASSOCIES

Le Certificat Foncier SA

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

PROVISIONS LOCATAIRES REÇU

PRECOMPTE IMMOBILIER 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
	-	25.533.033,05
	-	25.533.033,05
	-	25.533.033,05
	32.518.921,99	20.628.085,47
	398.776,16	437.717,19
	116.065,57	247.640,02
	-820,50	-
	654.004,09	-
	31.272.113,66	19.451.101,03
	71.490,12	481.740,12
	7.292,89	9.887,11
	70.723,53	1.172.212,58
	-	994.899,37
	-	106.589,68
	70.723,53	70.723,53
	32.589.645,52	47.333.331,10

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
	2.223.623,65	2.045.335,04
LOYERS ET/OU REDEVANCES	2.039,87	5.998,50
CHARGES ASSURANCES	1.640,84	13.210,69
ENTRETIENS, REPARATIONS	242,71	-6.562,50
AMENAGEMENTS, AMELIORATIONS	616.460,64	5.041,07
PRESTATIONS INFORMATIQUE	1.662,89	-
COMMISSION DIVERS	1.124.827,66	-
COMMISSION DE GESTION	118.530,71	541.396,49
HONORAIRES DIVERS	155.757,08	572.103,98
HONORAIRES DE CONTROLE	1.338,95	1.341,56
AUTRES FRAIS DIVERS	27,50	596,59
COTISATIONS DIVERSES	14.742,11	44.312,34
FRAIS DE RELATIONS PUBLIQUES	76.073,74	58.742,44
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	-	309.181,03
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	-	9.275,43
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	-	15.438,35
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	-	60.874,16
PRECOMPTE IMMOBILIER	110.051,07	291.118,00
TAXES COMMUNALES	-	15,15
TAXES REGIONALES	-	111.855,00
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	200,00	-
CHARGES A REFACTURER	-	11.396,76
PRECOMPTE IMMOBILIER SUR CHARGES BANCAIRE	27,88	-

V. Charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES	208,07	224,00
------------------------------	--------	--------

VIII. Charges Exceptionnelles

AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	16.297,60	-
--------------------------------	-----------	---

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	268.642.592,35	4.926.102,63
------------------------------------	----------------	--------------

TOTAL DES CHARGES

270.882.721,67	6.971.661,67
-----------------------	---------------------

SOCIETE INTERNE WOLUWE SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES

REVENUS LOCATIFS DIVERS

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE

AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES

CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES

TAXES REGIONALES RECUPERES

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE

V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS

VII. Produits exceptionnels

PLUS VALUE REALISATION IMMOB.CORP.

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

	01/01/18 30/06/18	01/01/17 30/06/17
I. Ventes et prestations	2.591.404,50	6.971.161,85
LOYERS ET/OU REDEVANCES	2.012.398,45	6.299.685,23
REVENUS LOCATIFS DIVERS	86.401,18	254.440,41
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	590,64	-
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	105.715,56	282.751,77
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	179.027,00	50.858,35
CHARGES REFACTUREES LOCATAIRES	8.645,67	12.423,11
TAXES REGIONALES RECUPERES	198.626,00	71.002,98
IV. Produits financiers	92,92	499,82
INTERETS CREDITEURS COMPTE COURANT BANQUE	92,92	499,82
V. Autres produits financiers	-	-
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	-	-
VII. Produits exceptionnels	268.291.224,25	-
PLUS VALUE REALISATION IMMOB.CORP.	268.291.224,25	-
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	270.882.721,67	6.971.661,67

**Société interne WOLUWE SHOPPING CENTER
EN LIQUIDATION**

Rapport de la Gérante – 1^{er} semestre 2018

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 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 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 24 août 2018.

William DE TROIJ
Administrateur

Michel PLEECK
Administrateur

S.A. JADRE
Administrateur
Philippe Declaire
Représentant permanent

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

**RAPPORT AUX TITULAIRES DE
CERTIFICATS "WOLUWE SHOPPING CENTER"
EN LIQUIDATION**

ANNEE 2018 - EXERCICE 2018

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 « Woluwé 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 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 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° 70

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 € 11.313.872,02.

Cette somme, diminuée de € 44.670,48 de provision pour des frais directs soit, € 11.269.201,55 a été répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 108,03	€	11.127.509,54
- Frais généraux forfaitaires	€	112.692,01
- Frais de mise en paiement	€	29.000,00
	€	<u>11.269.201,55</u>

Le coupon n° 70 a été mis en paiement le **14 mars 2018** à raison de € **108,03** brut, soit € **75,62** après déduction du précompte mobilier de 30%.

5. Coupon n° 71

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 € 256.923.010,11 et ce dans le cadre du premier acompte de liquidation.

Cette somme a été répartie comme suit :

- 103.000 coupons à € 2.468,26	€	254.230.780,02
- Frais généraux forfaitaires	€	2.569.230,10
- Frais de mise en paiement	€	123.000,00
	€	<u>256.923.010,12</u>

Le coupon n° 71 a été mis en paiement le **14 mars 2018** à raison de € **2.468,26** brut y compris un remboursement de capital de € 247,89, soit € **1.802,15** après déduction du précompte mobilier de 30%.

6. Evolution des coupons de 1980 à 2000

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	Droits 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

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

7. Perspectives après détachement du coupon n° 71 du 14 mars 2018

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° 72 et suivants du certificat immobilier « Woluwe Shopping Center ») un montant par certificat de l'ordre de € 251 brut ou de l'ordre de € 176 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