



Médiacité Shopping SA
Société anonyme de droit belge
Siège social: Rue de la Bonté, 5, 1000 Bruxelles
RPM (Bruxelles) n° 0836.576.005
(la **Société** ou l'**Émetteur**)

**Offre en souscription publique et admission à la négociation sur Euronext Brussels de 1.905.349
Certificats Immobiliers émis par Médiacité Shopping SA (l'Offre)**

Période de souscription: du 15 juin 2011 à 9 heures au 24 juin 2011 à 16 heures inclus, sous réserve d'une
clôture anticipée.

Prix d'émission entre 97 € et 103 € par Certificat Immobilier

Date d'émission: 29 juin 2011

L'Offre est constituée d'une offre publique en Belgique et d'un placement privé auprès d'investisseurs
qualifiés dans l'Espace Economique Européen.

Joint Lead Managers et Bookrunners

ING Petercam

Co-Lead Manager

Dexia

AVERTISSEMENT

L'investissement dans les Certificats Immobiliers présente certains risques. Les investisseurs sont
dès lors invités à prendre en considération les risques qui sont décrits dans le Chapitre "*Facteurs de
risque*" commençant à la page 26

Date du Prospectus : 14 juin 2011

Table des Matières

Clause	Page
1. Résumé du Prospectus.....	4
1.1 Interprétation.....	4
1.2 Avertissement	8
1.3 Description de l'Émetteur.....	8
1.4 Médiacité	9
1.5 Caractéristiques des Certificats Immobiliers	9
1.6 Investment highlights.....	11
1.7 Caractéristiques de l'opération	13
1.8 Informations financières	16
1.9 Résumé des principaux facteurs de risque	21
2. Facteurs de risque	26
2.1 Risques propres à l'Émetteur et risques liés au Centre Commercial Médiacité.....	26
2.2 Risques liés à la réglementation.....	36
2.3 Risques concernant les Certificats Immobiliers.....	37
2.4 Risques liés à l'Offre et à l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels	38
3. Communications Générales.....	39
3.1 Approbation de l'Autorité des Services et Marchés Financiers	40
3.2 Personnes responsables.....	40
3.3 Rapports d'experts.....	40
3.4 Avertissement préalable.....	40
3.5 Déclarations prévisionnelles	41
3.6 Arrondis des informations financières et statistiques	42
3.7 Informations provenant de tiers	42
3.8 Restrictions à l'Offre	42
3.9 Interprétation.....	44
4. Personnes responsables de l'information et contrôle des comptes	52
4.1 Personnes responsables.....	52
4.2 Contrôleurs légaux des comptes	52
5. Description de l'Émetteur	53
5.1 Données relatives à l'Émetteur.....	53
5.2 Aperçu des activités de l'Émetteur.....	53
5.3 Actionnariat de l'Émetteur	54
5.4 Conseil d'administration de l'Émetteur	55
5.5 Pouvoir exécutif.....	61
5.6 Assemblée générale des actionnaires.....	63
6. Description du Centre Commercial Mediacite	64
6.1 Description Commerciale de Médiacité et du Centre Commercial Existant	64
6.2 Description juridique du Centre Commercial Existant.....	83
6.3 Modes d'acquisition du Centre Commercial Existant.....	101
6.4 Extensions.....	103
6.5 Indemnités des Sociétés Cédantes	109
6.6 Polices d'assurances	115
6.7 Financement bancaire	116
7. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Émetteur / Structure et flux financiers	118
7.1 Données financières prévisionnelles 2011-2012.....	118

7.2	Données financières pro-forma 2010-2011 estimées.....	127
7.3	Données financières pro-forma 2010.....	129
7.4	Versements aux détenteurs de Certificats Immobiliers et rendement provisionnel.....	132
8.	Documents accessibles au public	133
8.1	Prospectus	133
8.2	Documents sociaux et autres informations	133
9.	Description du rôle des diverses parties impliquées dans l'opération.....	135
9.1	Structure de la transaction et organigramme.....	135
9.2	Description de Wilhelm & Co SA	138
9.3	Description des autres parties impliquées dans l'opération.....	138
9.4	Intérêts des personnes impliquées dans l'opération.....	140
10.	Information à propos des Certificats Immobiliers qui seront offerts et admis à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.....	143
10.1	Raisons de l'offre et utilisation du produit	143
10.2	Caractéristiques des Certificats Immobiliers	143
10.3	Statut des Certificats Immobiliers.....	145
11.	Traitement Fiscal en Belgique pour des residents belges.....	146
11.1	Résultat d'Exploitation.....	146
11.2	Lors de la Cession du Centre Commercial Médiacité.....	147
12.	Conditions et modalités de l'Offre.....	148
12.1	Conditions de l'offre, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	148
12.2	Plan de distribution et allocation des Certificats Immobiliers	152
12.3	Fixation du prix de l'Offre	153
12.4	Placement et garantie de paiement.....	153
12.5	Admission à la négociation et modalités de négociation	155
12.6	Lock-up.....	155
12.7	Dépenses liées à l'émission/à l'Offre.....	155
12.8	Restrictions à l'Offre	155

Annexes

1.	Statut des Certificats Immobiliers	157
2.	Rapports du Commissaire.....	170
3.	Rapport de l'Expert Immobilier.....	171
4.	Attestation Expert Immobilier.....	172
5.	Règles d'Evaluation	173

1. RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

1.1 Interprétation

A moins qu'il n'en soit disposé autrement dans le présent Résumé, les termes en majuscule utilisés dans ce Résumé ont la signification qui leur est donnée ci-dessous¹:

Acte Authentique de Transfert signifie l'acte authentique qui sera signé par l'Émetteur et les Sociétés Cédantes suite à la réalisation des Conditions Suspensives prévues dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

AMR ou l'Achievable Market Rent signifie le loyer de marché atteignable se situant en principe entre le niveau des loyers minimums garantis et un niveau raisonnable des loyers variables calculés sur la base des chiffres d'affaires des locataires défini par l'Expert Immobilier.

Branche d'Activité signifie les trois branches d'activité relatives au Centre Commercial Existant qui sont cédées par les Sociétés Cédantes dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

BREEAM signifie *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*, une méthode d'évaluation environnementale des bâtiments utilisée comme référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable.

Centre Commercial Existant signifie les surfaces commerciales existantes du complexe Médiacité (à l'exception de la grande surface de distribution Delhaize dont le groupe Delhaize est propriétaire) constituées du Longdoz 1, du Longdoz 2 et de la Nouvelle Partie et les parkings qui y sont relatifs.

Centre Commercial Médiacité signifie le Centre Commercial Existant, les Extensions et les biens situés à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité et sur lesquels des droits réels ou personnels auraient été acquis par l'Émetteur.

Certificats Immobiliers signifie les certificats immobiliers offerts par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre.

Cession du Centre Commercial Médiacité signifie la vente, cession ou constitution de tout droit réel (à l'exception des droits réels consentis dans le cadre du Crédit ou dans le cadre d'un refinancement du Crédit ou de tout autre financement) ainsi que la promesse de vente, cession ou constitution de tout droit réel (à l'exception des droits réels consentis dans le cadre du Crédit ou dans le cadre d'un refinancement du Crédit ou de tout autre financement) relatif au Centre Commercial Médiacité.

Conditions Suspensives signifie les conditions suspensives qui sont stipulées dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Convention de Lock-up signifie la convention de lock-up conclue le 14 juin 2011 entre les Sociétés Cédantes et l'Émetteur et les Joint-Lead Managers par laquelle les Sociétés Cédantes se sont engagées à ne pas céder les Certificats Immobiliers qu'elles auraient souscrits dans le cadre de la Tranche Wilhelm & Co pendant une durée de 18 mois à compter de l'Emission.

Co-Lead Manager signifie Dexia.

¹ Une liste complète des définitions des termes utilisés dans l'ensemble du Prospectus figure au Chapitre 3.9.

CPL signifie la société anonyme de droit belge Compagnie de Promotion Liégeoise, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Crédit signifie le crédit bancaire octroyé à l'Émetteur conformément à la convention de crédit conclue le 14 juin 2011 entre l'Émetteur et ING.

Détenteur signifie un détenteur de Certificats Immobiliers.

Dexia signifie la société anonyme Dexia Bank Belgium dont le siège social est situé Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles.

Émetteur signifie la société anonyme de droit belge Médiacité Shopping, dont le siège social se situe Rue de la Bonté 5 à 1000 Bruxelles.

Emission signifie l'émission des Certificats Immobiliers par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre.

euro ou **€** signifie la devise introduite au début de la troisième phase de l'Union Economique et Monétaire européenne en vertu du Traité instituant la Communauté Européenne.

Expert Immobilier signifie Cushman & Wakefield SA, dont l'adresse professionnelle est située à Avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles.

Extension Mozart1/Primark signifie l'extension au Centre Commercial Existant de maximum 1.800 m² GLA de surfaces commerciales sise en bordure du Quai Mozart se situant au rez-de-chaussée à côté du magasin Primark.

Extension Mozart 2 signifie l'extension au Centre Commercial Existant de maximum 1.650 m² de surfaces commerciales composée d'un étage de surfaces commerciales sises en bordure du Quai Mozart au-dessus de l'Extension Mozart1/Primark.

Extensions Mozart signifie l'Extension Mozart1/Primark et l'Extension Mozart 2.

Fourchette de Prix signifie la fourchette de prix située entre minimum EUR 97 et maximum EUR 103 par Certificat Immobilier dans laquelle le Prix de l'Offre sera fixé.

FSMA signifie l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

GLA ou *Gross Lease Area* signifie les surfaces locatives brutes.

Groupe Wilhelm & Co signifie les sociétés anonymes de droit luxembourgeois Eurowest Holding SA et Eurowest Management SA ainsi que toute société qui est exclusivement contrôlée par l'une de ces sociétés ainsi que toute société d'investissement immobilier auquel une société précitée pourrait apporter les Certificats Immobiliers ou les actions de catégorie A émises par l'Émetteur.

Immgest signifie la société anonyme de droit belge Immgest, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Immobilière Grétry signifie la société anonyme de droit belge Immobilière Gretry, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Indemnité de Rendement Locatif signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant la différence positive entre la somme des AMR et la somme des Loyers Appelables.

Indemnité de Surfaces Vacantes signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant les espaces vacants à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert (mais pas le vide locatif né après cette date).

Indemnités des Sociétés Cédantes signifie l'Indemnité de Rendement Locatif, l'Indemnité de Surfaces Vacantes, l'Indemnité Mozart 1/Primark et l'Indemnité Mozart 2.

Indemnité Mozart 1/Primark signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant les Surfaces Mozart 1/Primark.

Indemnité Mozart 2 signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant dans certaines circonstances et à certaines conditions (i) l'impact de la réalisation de l'Extension Mozart 2 sur les surfaces commerciales du Centre Commercial Existant et (ii) le rendement locatif et le vide locatif dans l'Extension Mozart 2.

ING signifie la société anonyme ING Belgique SA dont le siège social se situe Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles.

Investisseurs Particuliers signifie des investisseurs qui n'ont pas la qualité d'Investisseur Qualifié.

Investisseurs Qualifiés signifie les investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 de la Loi du 16 Juin 2006.

Joint Lead Managers signifie ING et Petercam.

Jour Ouvrable signifie tout jour pendant lequel le Système Euroclear est ouvert.

Loi du 16 juin 2006 signifie la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Loi OPA signifie la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

Loi Transparence signifie la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Médiacité signifie le complexe commercial et de loisir de la Médiacité située au cœur de Liège, sur la rive droite de la dérivation de la Meuse et dans laquelle se situe le Centre Commercial Médiacité.

Offre signifie l'offre en souscription publique pour un montant total de maximum 196.250.947 € et de minimum 184.818.853 € de Certificats Immobiliers.

Période de souscription signifie la période pendant laquelle l'Offre est ouverte à savoir du 15 juin 2011 à 9 heures au 24 juin 2011 à 16 heures sous réserve de clôture anticipée.

Petercam signifie la société anonyme Petercam SA dont le siège social est situé Place Sainte Gudule 19, 1000 Bruxelles.

Prix de l'Offre signifie le prix de l'Offre qui sera déterminé sur la base d'une procédure dite de "bookbuilding" conduite pendant la Période de Souscription et à laquelle seuls les Investisseurs Qualifiés participeront et qui sera fixé dans les limites de la Fourchette de Prix.

Produit de Cession signifie le produit futur net de la Cession du Centre Commercial Médiacité tel que défini à la Condition 4.2 du Statut.

Produit de l'Offre signifie le montant qui sera récolté suite à l'Emission des Certificats Immobiliers dans le cadre de l'Offre.

Prospectus signifie le présent Prospectus tel qu'approuvé par la FSMA le 14 juin 2011.

Résultat d'Exploitation signifie le résultat d'exploitation net annuel du Centre Commercial Médiacité tel que défini à la Condition 4.1 du Statut.

Résumé signifie le résumé du Prospectus qui figure au Chapitre 1 du Prospectus.

Société signifie Médiacité Shopping SA dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Société Cédantes signifie les sociétés CPL, Immgest et Immobilière Grétry en tant que sociétés cédantes sous la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Statut signifie le statut des Certificats Immobiliers qui figure en Annexe 1 du Prospectus.

Surfaces Commerciales signifie les 42.124 m² de surfaces commerciales du Centre Commercial Existant.

Système Euroclear signifie le système de liquidation opéré par Euroclear Belgium SA ou tout successeur de cette dernière.

Tranche Institutionnelle signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts aux Investisseurs Institutionnels.

Tranche Retail signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts aux Investisseurs Particuliers.

Tranche Wilhelm & Co signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts à Wilhelm & Co.

Wilhelm & Co signifie la société anonyme de droit belge Wilhelm & Co SA dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

1.2 Avertissement

Ce Résumé est daté du 14 juin 2011 et est relatif à l'Offre des Certificats Immobiliers par l'Émetteur. L'Offre a été décidée par une décision du conseil d'administration de l'Émetteur le 10 juin 2011.

L'Offre est ouverte du 15 juin 2011 à 9 heures au 24 juin 2011 à 16 heures, sous réserve d'une clôture anticipée. Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA) le 14 juin 2011, en application de l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Émetteur.

Le Prospectus a été établi conformément au schéma défini aux annexes V, VII et VIII du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004.

Ce Résumé contient une description succincte de l'Émetteur ainsi qu'un aperçu des principales caractéristiques des Certificats Immobiliers. Une description complète de l'Émetteur et des Certificats Immobiliers se trouve dans le Prospectus. Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investissement dans les Certificats Immobiliers doit être fondée sur un examen exhaustif par l'investisseur du Prospectus complet.

L'Émetteur a préparé ce Résumé et n'assume la responsabilité de ce Résumé que si son contenu est trompeur, inexact ou s'il contredit les autres parties du Prospectus.

1.3 Description de l'Émetteur

L'Émetteur est une société anonyme de droit belge. Le siège social de l'Émetteur est situé Rue de la Bonté, 5, 1000 Bruxelles. L'Émetteur est immatriculé au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0836.576.005.

L'Émetteur est constitué sous la forme d'une société anonyme dont les activités sont limitées.

L'Émetteur a pour objet exclusif:

- (a) l'acquisition de tous droits (réels ou personnels) relatifs:
 - (i) au Centre Commercial Médiacité; et
 - (ii) à tout bien situé à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité, pour autant que l'acquisition de ces droits soit nécessaire ou utile à l'exploitation ou à la gestion du Centre Commercial Médiacité;
- (b) le financement de l'acquisition de ces droits en ce compris via l'émission de certificats immobiliers relatifs au Centre Commercial Médiacité et la création de sûretés (en ce compris des hypothèques) dans le cadre de ce financement;
- (c) l'exploitation du Centre Commercial Médiacité;
- (d) la construction et l'acquisition des Extensions au Centre Commercial Existant, le financement de celles-ci ou de leur acquisition et la création de sûretés (en ce compris des hypothèques) dans ce cadre;
- (e) l'emprunt des fonds pour assurer la sauvegarde des investissements existants en finançant, entre autres, des réparations, des rénovations ou des améliorations au Centre Commercial

Médiacité, ainsi que pour financer des décisions commerciales relatives à l'exploitation du Centre Commercial Médiacité;

- (f) la concession de droits personnels ou réels à des tiers pour permettre la réalisation de son objet social;
- (g) la cession du Centre Commercial Médiacité;
- (h) tous actes d'administration (comprenant la gestion commerciale, financière, administrative et juridique, technique, fiscale et générale), de rénovation (lourde et légère), et de disposition concernant le Centre Commercial Médiacité et tous actes d'administration de l'Émetteur.

L'Émetteur peut effectuer, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières qui se rapportent à son objet.

Les actionnaires de l'Émetteur sont Wilhelm & Co, ING et Petercam.

1.4 Médiacité

Le Centre Commercial Existant fait partie (et les Extensions feront partie) du complexe de la Médiacité, centre commercial et de loisirs, qui a ouvert ses portes le 21 octobre 2009. Située au cœur de Liège, sur la rive droite de la dérivation de la Meuse, Médiacité a redynamisé tout un quartier en y déployant, sur plus de 6,5 hectares, 160.000 m² d'activités économiques porteuses, de shopping, de culture et de loisirs. Elle a su transformer une des plus grandes friches industrielles du centre-ville en une authentique "cité dans la ville", multifonctionnelle et dédiée à la fois au commerce, aux loisirs, aux services, à la culture et aux activités économiques à haute valeur ajoutée.

Parti d'une galerie commerçante de 20.000 m² construite dans les années 70 et complètement réaménagée, le Centre Commercial Existant couvre aujourd'hui une surface d'environ 42.124m² GLA avec 2,350 parkings en sous-sol. En dehors de l'offre de commerces et de loisirs, la Médiacité comprend: le centre de production et de programmation de la RTBF (la chaîne de télévision francophone belge) ainsi que le Pôle Image de Liège (PIL) qui regroupe un grand nombre de sociétés actives dans le domaine de l'audiovisuel. Une patinoire olympique en cours de construction ainsi qu'un complexe de cinémas sont également prévus pour 2013.

C'est à Ron Arad, accompagné par le cabinet belge d'architecture Jaspers-Eyers, que Wilhelm & Co a confié la mission de concevoir les lieux et bâtiments accessibles au public. Ron Arad a esquissé pour Médiacité une artère sinueuse et tubulaire de plus de 400 mètres de long construite avec des matériaux innovants.

La Médiacité est située à Liège, troisième ville en importance en Belgique, avec son port fluvial, en deuxième position dans le classement européen, juste après Paris.

Le Centre Commercial Existant a ouvert ses portes en 2009 avec un taux d'occupation d'environ 95% et a attiré près de 5,3 millions de visiteurs l'année qui a suivi l'ouverture. Aujourd'hui, le taux d'occupation tourne autour des 97 % et la fréquentation des quatre premiers mois de 2011 montre une hausse de 20% par rapport à la même période en 2010.

1.5 Caractéristiques des Certificats Immobiliers

Un certificat immobilier est un titre de créance qui donne à son détenteur le droit à une quote-part des revenus annuels et du produit de la cession du bien immobilier dont il a contribué à financer l'acquisition. À la différence d'une obligation dont le rendement et le montant remboursable sont

fixés à l'avance, le certificat immobilier n'offre aucun rendement garanti et comporte une possibilité de plus-value et de moins-value.

Les certificats immobiliers sont prévus par la Loi du 16 juin 2006 dont l'article 5 § 4 stipule: "Par "certificats immobiliers", il y a lieu d'entendre les titres de créance incorporant des droits sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats."

Seule la société émettrice reste donc, juridiquement, propriétaire du bien immobilier. Le détenteur du certificat n'est donc titulaire, ni directement ni indirectement d'aucun droit réel sur l'immeuble. Il a un simple droit de créance sur l'émetteur.

Les certificats immobiliers ne sont pas des "titres avec droit de vote" au sens de la Loi Transparence ou au sens de la Loi OPA.

Par conséquent:

- La Loi Transparence ne s'applique pas aux Certificats Immobiliers. De manière générale, il n'existe aucune obligation légale qui impose aux personnes détenant un nombre important de certificats de communiquer cette information à la Société ou au public.
- Les dispositions de la Loi OPA relative aux offres publiques d'acquisition obligatoires ne s'appliquent pas aux Certificats Immobiliers. En d'autres termes, un détenteur de Certificats Immobiliers n'aura pas d'obligation de lancer une offre publique d'acquisition sur les Certificats Immobiliers même s'il acquiert un nombre élevé de Certificats Immobiliers.
- En revanche, les offres publiques d'acquisition volontaires portant sur les Certificats Immobiliers sont soumises à la Loi OPA, sous réserve de différentes exceptions et modalités fixées à l'article 46 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition. En particulier, un offrant qui aurait obtenu, à l'issue d'une offre publique d'acquisition volontaire, 95% de l'ensemble des Certificats Immobiliers concernés, ne dispose pas de la faculté de lancer dans un délai de trois mois une offre de reprise aux mêmes conditions que celles de l'offre publique d'acquisition ("squeeze-out"). De la même manière, un Détenteur n'a aucun droit au rachat de ses Certificats Immobiliers par un offrant dans les mêmes conditions ("sell-out")."

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit cependant une obligation contractuelle de déclaration de participation importante lorsque, suite à une acquisition ou suite à un autre évènement ou suite à un accord d'agir de concert, un Détenteur de Certificats Immobiliers détient directement ou indirectement, seul ou de concert, pour la première fois, une quotité supérieure à 5 % des Certificats Immobiliers émis et également, lorsque, à la suite de cette acquisition, de cet évènement ou de cet accord d'agir de concert, le nombre de Certificats Immobiliers détenus directement ou indirectement, seul ou de concert, par ce Détenteur dépasse une quotité de 10 %, de 15%, de 20% et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage du total des Certificats Immobiliers, ce Détenteur aura l'obligation de notifier à l'Émetteur le nombre et le pourcentage de Certificats Immobiliers qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, dans les cinq (5) Jours Ouvrables (tel que défini dans le statut des Certificats Immobiliers) qui suivent cette acquisition. Il aura également l'obligation de procéder à une telle notification, dans les mêmes délais, lorsque, à la suite d'une cession, directe ou indirecte, de Certificats Immobiliers, d'un autre évènement ou de la fin d'un accord d'agir de concert, il détient, seul ou de concert, une quotité de Certificats Immobiliers inférieure aux seuils visés ci-dessus.

En cas de manquement à cette obligation de notification, les droits de vote liés aux Certificats Immobiliers détenus, directement ou indirectement, seul ou de concert par ce ou ces Détenteur,

seront suspendus lors de la prochaine assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers et jusqu'à ce que cette notification ait été faite.

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit que les Détenteurs sont réputés agir de concert lorsqu'ils agissent de concert au sens de l'article 3, 13° de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

D'un point de vue fiscal, une partie des versements aux Détenteurs de Certificats Immobiliers par l'Émetteur est considérée comme un remboursement du capital de la créance. Cette partie est convenue d'avance et n'est pas imposable en Belgique. Le solde représente une rémunération du capital investi et est soumis à taxation.

Les Certificats Immobiliers émis dans le cadre de l'Emission, ont trait au Centre Commercial Médiacité dont ils financent partiellement l'acquisition par l'Émetteur.

La créance dont bénéficient les Détenteurs de Certificats Immobiliers à l'égard de l'Émetteur est déterminée par le Statut des Certificats Immobiliers (qui figure en Annexe 1 du Prospectus).

1.6 Investment highlights

(a) Centre Commercial Existant

Depuis son ouverture en 2009, le Centre Commercial Existant est devenu le principal centre commercial dans la province de Liège. Il bénéficie d'une zone de chalandise étendue, d'une excellente situation dans le centre ville de Liège et dispose d'un accès aisé aussi bien en transports en commun qu'en voiture.

Son architecture d'avant-garde a été créée par une équipe d'architectes reconnue internationalement selon des standards internationaux « best practices ».

Le soin qui a été apporté aux aspects environnementaux lui a permis d'obtenir le premier certificat BREEAM Retail en Belgique et un des premiers certificats BREEAM Retail pour un centre commercial en Europe. Sa consommation énergétique est inférieure de 28% par rapport à celle d'un centre commercial classique.

Les locataires du Centre Commercial Existant représentent un mix diversifié du secteur retail. Outre de nombreux noms de référence bien connus dans ce secteur, le Centre Commercial Existant a réussi à séduire plusieurs enseignes non encore représentées en Belgique ou en Wallonie. C'est le cas de 30% des surfaces retail, comme par exemple Primark.

Les secteurs représentés se répartissent comme suit (en pourcentage de la surface louée) :

	GLA (M ²)	
Restauration & Alimentation	3.600	8,5%
Equipement de la maison	8.908	21,1%
Beauté & Santé	1.237	2,9%
Equipement de la personne	20.004	47,5%
Culture, Cadeaux & Loisirs	3.799	9,0%

Services	3.336	7,9%
Vide	1.240	2,9%
Total	42.124	100%

Avec près de 97% des Surfaces Commerciales du Centre Commercial Existant louées et 5,3 millions de visiteurs en 2010, le Centre Commercial Existant a immédiatement rencontré le succès. Ce succès initial se confirme pour les 4 premiers mois de 2011 puisque le nombre de visiteurs est en hausse de 20% par rapport à la même période en 2010.

Le Centre Commercial Médiacité a un potentiel significatif, résultant notamment:

- de l'indexation des loyers sur la base de l'indice santé belge;
- d'une formule de loyers variables calculés, pour la majorité des locataires, en pourcentage du chiffre d'affaires des locataires, avec un loyer minimum garanti;
- des augmentations éventuelles de loyers et redevances lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail à terme (il est à noter que les loyers et redevances, qui ont été négociés en grande partie pendant la crise financière, sont inférieurs à la valeur locative estimée par l'Expert Immobilier).

Par ailleurs, le Centre Commercial Existant est un immeuble neuf, dont l'ouverture a eu lieu en 2009 et qui bénéficie d'une garantie décennale sur la construction, ce qui devrait permettre de limiter à court terme les investissements à charge de l'Émetteur.

Le marché des centres commerciaux en Belgique est encore peu développé en comparaison avec la moyenne européenne : le ratio surfaces louées brutes par habitant n'atteint que la moitié de la moyenne dans l'Union Européenne – *Source: Cushman & Wakefield Shopping Centre Development Report Europe, July 2010.*

(b) Investissement

Les Certificats Immobiliers sont des titres de créances donnant droit à une quote-part du Résultat d'Exploitation du Centre Commercial Médiacité et de son Produit de Cession à terme.

Un coupon initial est estimé entre 5,44 % et 5,78% brut et entre 5,20% et 5,50% net (basé sur une Fourchette de Prix entre 97 € et 103 € par Certificat Immobilier) pour la première année.

Le Groupe Wilhelm & Co s'est engagé à souscrire à 10% des Certificats Immobiliers qui feront en outre l'objet d'un lock-up d'une durée de 18 mois.

En outre, l'investisseur bénéficiera d'une protection couvrant, à certaines conditions, le vide locatif initial ainsi qu'un certain rendement locatif des surfaces déjà louées, par le biais respectivement d'une Indemnité de Surfaces Vacantes et d'une Indemnité de Rendement Locatif de la part des Sociétés Cédantes.

1.7 Caractéristiques de l'opération

Émetteur	L'Émetteur est une société anonyme de droit belge. Le siège social de l'Émetteur est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles. L'Émetteur est immatriculé au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0836.576.005. V° description ci-dessus
Certificats Immobiliers	1.905.349 Certificats Immobiliers offerts par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre.
Forme des Certificats Immobiliers	Les Certificats Immobiliers seront émis sous la forme dématérialisée et nominative.
Clearing	Les Certificats Immobiliers émis sous forme dématérialisée seront admis à la liquidation au moyen du système de liquidation opéré par Euroclear Belgium SA.
Structure de l'Offre/Tranches	<p>L'Offre porte sur un nombre de 1.905.349 de Certificats Immobiliers.</p> <p>L'Offre est divisée en trois tranches:</p> <ul style="list-style-type: none">• La Tranche Wilhelm & Co, soit une tranche irréductible de 190.535 Certificats Immobiliers, représentant 10% des Certificats Immobiliers émis, sera souscrite par certaines sociétés du Groupe Wilhelm & Co.• La Tranche Retail, soit une tranche de 20% des Certificats Immobiliers sera réservée par le biais d'une offre en souscription publique des Certificats Immobiliers destinée aux Investisseurs Particuliers en Belgique, sous réserve de <i>clawback</i> tel que décrit ci-dessous ; et• La Tranche Institutionnelle, soit la tranche portant sur le solde des Certificats Immobiliers sera réservée, par le biais d'un placement privé des Certificats Immobiliers, aux Investisseurs Qualifiés dans l'Espace Economique Européen dans le respect des dispositions de l'article 3 § 2 de la Loi du 16 juin 2006, sous réserve de <i>clawback</i> tel que décrit ci-dessous.
Clawback	Les Certificats Immobiliers offerts dans le cadre de la Tranche Retail pourront être offerts dans le cadre de la Tranche Institutionnelle et vice versa si la demande dans une tranche dépasse de manière significative le nombre de Certificats Immobiliers qui lui sont destinés, étant entendu que, si elle est souscrite au moins une fois, la Tranche Retail ne pourra être inférieure à 10% de l'Offre.

Retrait de l'Offre

L'Offre sera retirée dans la mesure où la totalité des Certificats Immobiliers n'a pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou en cas de non signature ou de résiliation de la Convention de Placement ou si les Conditions Suspensives ne sont pas remplies.

Toutefois, l'Émetteur se réserve, dans le cas où (i) la totalité des Certificats Immobiliers n'as pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou (ii) les Sociétés Cédantes ont renoncé à se prévaloir de la non réalisation des Conditions Suspensives, la possibilité de maintenir l'Offre, à d'autres conditions, moyennant la publication d'un supplément au Prospectus.

Dans cette hypothèse, les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté l'Offre, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

Calendrier de l'Offre

- Communiqué de presse relatif à l'Offre et Publication de la Fourchette de Prix 14 juin 2011
- Disponibilité du Prospectus 15 juin 2011
- Ouverture de l'Offre 15 juin 2011 à 9 heures
- Clôture envisagée de la Période de souscription 24 juin 2011 à 16 heures (sous réserve de clôture anticipée)
- Date envisagée de la fixation du Prix de l'Offre 24 juin 2011
- Date envisagée d'allocation 24 juin 2011
- Date envisagée de la publication du Prix de l'Offre 28 juin 2011
- Date envisagée de cotation (admission à la cotation et début des négociations) 29 juin 2011
- Date envisagée de l'Emission (paiement, règlement et livraison) 29 juin 2011

Période de souscription

L'Offre est ouverte du 15 juin 2011 à 9 heures au 24 juin 2011 à 16 heures, sous réserve d'une clôture anticipée (qui ne pourra avoir lieu au plus tôt que le 21 juin 2011 (la Période de souscription) sans préjudice de la faculté de l'Émetteur de retirer l'Offre dans certaines circonstances.

Prix de l'Offre

Le Prix de l'Offre sera déterminé sur la base d'une procédure dite de "bookbuilding" conduite durant la Période de Souscription, et à laquelle seuls les Investisseurs Qualifiés participeront. Le Prix de l'Offre sera publié dans la presse financière belge le 2e Jour Ouvrable qui suit la clôture de l'Offre et au plus tard le 28 juin 2011. Le Prix de l'Offre sera un prix unique exprimé en euro et qui sera applicable à tous les investisseurs, quelle que soit la Tranche. Le Prix de l'Offre se situera dans la Fourchette de Prix.

Fourchette de Prix par Certificat Immobilier	Entre 97 € et 103 € par Certificat Immobilier.
Sursouscription de l'Offre	<p>En cas de sursouscription de l'Offre, une ou des clé(s) d'allocation pourraient être appliquées sur les souscriptions. Par conséquent, les investisseurs pourraient se voir allouer un nombre réduit de Certificats Immobiliers par rapport au nombre de Certificats Immobiliers pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription.</p> <p>La clé d'allocation sera déterminée à la fin de la période de constitution du carnet d'ordres. Sans préjudice au traitement préférentiel potentiel donné aux ordres déposés auprès des Managers, la clé d'allocation sera déterminée sur la base de la demande respective des Investisseurs Particuliers et des Investisseurs Institutionnels et sur l'analyse quantitative et, pour ce qui concerne uniquement les Investisseurs Institutionnels, qualitative du carnet d'ordre. L'allocation entre les Investisseurs Particuliers sera faite sur la base de critères d'allocation objectifs (à savoir l'utilisation d'un nombre relatif ou absolu de Certificats Immobiliers pour chaque souscription) et tous les Investisseurs Particuliers se verront appliquer la même clé d'allocation.</p> <p>Les résultats de l'Offre et la clé d'allocation pour les Investisseurs Particuliers seront publiés dans la presse financière en Belgique dans les deux Jours Ouvrables qui suivent la clôture de l'Offre et au plus tard le 28 juin 2011 ou au premier Jour Ouvrable qui suit cette date.</p>
Date d'allocation	24 juin 2011, sous réserve de clôture anticipée.
Utilisation du produit de l'Emission	Le produit de l'Emission servira à financer (partiellement) l'acquisition du Centre Commercial Existant par l'Émetteur, y compris les frais de transaction et de souscription, le solde étant financé par le Crédit.
Coupon attendu pour la première année	Entre 5,44 % et 5,78% brut et 5,20 % et 5,50 % net
Lock-up	En vertu de la Convention de Lock-up, les Certificats Immobiliers qui seront souscrits par des sociétés du Groupe Wilhelm & Co et qui représentent 10% des Certificats Immobiliers ne pourront être cédés, sauf dans certains cas, pendant une période de 18 mois à compter de la date de l'Emission.

Paiement, règlement et livraison	Les investisseurs doivent intégralement libérer le prix des Certificats Immobiliers en euro lors du règlement (soit le 29 juin 2011). La livraison des Certificats Immobiliers est prévue le même jour soit le 29 juin 2011. En cas de clôture anticipée, le règlement et la livraison des Certificats Immobiliers auront lieu le troisième Jour Ouvrable qui suit la date de la clôture anticipée.
Cotation	Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. La date de la première cotation sera le 29 juin 2011. Les Certificats Immobiliers seront cotés sous le code ISIN BE0974262918.
Service financier en Belgique	Le service financier en Belgique sera assuré par ING.
Droit applicable	Les Certificats Immobiliers et l'Offre sont régis par le droit belge.
Tribunaux	Les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître tout litige relatif aux Certificats Immobiliers et l'Offre.

1.8 Informations financières

Les informations financières données ci-après se basent sur l'hypothèse d'une cession du Centre Commercial Médiacité via un transfert des branches d'activité des Sociétés Cédantes. Il faut cependant noter que le Prix de l'Offre, et par conséquent le prix auquel le Centre Commercial Médiacité est acquis, sera déterminé à l'intérieur de la Fourchette de Prix sur la base d'une procédure de constitution du carnet d'ordres (dite de « bookbuilding »), les chiffres cités ci-dessous ne sont en conséquence qu'indicatifs, les chiffres définitifs devant en effet être adaptés en fonction du résultat de cette procédure de bookbuilding.

Les chiffres donnés se basent sur l'hypothèse que la cession des branches d'activités se fait sur la base de la valorisation du Centre Commercial Médiacité arrêtée dans le rapport de l'Expert Immobilier (Cushman & Wakefield) (voir Annexe 3). Le Centre Commercial Existant et les Extensions Mozart sont valorisés en fonction du yield donné par l'Expert Immobilier.

Un résumé des informations financières exposées au Chapitre 7 figure ci-dessous.

(a) Acquisition du Centre Commercial Médiacité

A la date de l'Offre, l'acquisition porte sur le Centre Commercial Existant. Il est prévu que 2 extensions seront acquises, au moment où certaines conditions suspensives seront remplies. Pour mémoire, il s'agit de l'Extension Mozart1/Primark et l'Extension Mozart 2, pour lesquelles les dates de livraison sont prévues respectivement le 1er juin 2012 et le 1er septembre 2013.

(A) Centre Commercial Existant

- I. Prix d'acquisition de la Branche d'Activité : 250,86 millions € (« gross market value » déterminé par Cushman & Wakefield)
- II. Frais d'IPO et autres frais encourus dans le cadre de l'acquisition : 7,19 millions €
- III. Financement du prix d'acquisition de la Branche d'Activité et des frais d'IPO :
 - par dette(s) bancaire(s) à concurrence de 67,56 millions €

- par Emission des Certificats Immobiliers à concurrence de 190,53 millions €

(B) Extension Mozart1/Primark: 6,75 millions € (AMR capitalisé à un yield de 5,60%, déterminé par l'Expert Immobilier)

Financée en totalité par dette bancaire.

(C) Extension Mozart 2: 5,89 millions € (AMR capitalisé à un yield de 5,60%, déterminé par l'Expert Immobilier)

Financée en totalité par dette bancaire.

(b) Valorisation

Une valorisation du Centre Commercial Existant a été effectuée par l'Expert Immobilier (Cushman & Wakefield). Cette valorisation arrive à la conclusion que la valeur de marché brute du Centre Commercial Existant est de 250,86 millions € et que la valeur de marché nette du Centre Commercial Existant est de 248,37 millions €

Un résumé de la conclusion de valorisation figure ci-dessous.²

	AMR	Taux de capitalisation	Valeur
Centre commercial – Rez-de-chaussée	9.855.972 €	5,60%	175.999.500 €
Centre commercial – Premier étage	2.179.724 €	5,60%	38.923.643 €
Centre commercial – Revenus variables	206.440 €	5,75%	3.590.261 €
Centre commercial – Autres revenus	178.000 €	5,75%	3.095.652 €
Parking	1.462.484 €	5,00%	29.249.680 €
		Valeur de marché brute	250.858.734 €
		Arrondi à	250.860.000 €
		Frais de transaction estimés	2.483.750 €
		Valeur de marché nette	248.374.984 €
		Arrondi à	248.400.000 €

² Ce tableau est basé sur l'hypothèse de la réalisation d'un cinéma. Si le cinéma n'était pas réalisé, le rapport de valorisation précise que le yield utilisé pour le premier étage serait égal à 6,10 % (à l'exception des surfaces commerciales occupées par les enseignes Funkids et Saturn pour lesquelles le yield sera maintenu à 5,60 %).

(c) Bilan prévisionnel au 30 juin 2012

(€'000 – Belgian GAAP)		30 juin 2012 prévisionnel
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	257.429
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	257.429
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	3.989
VII.Créances à un an au plus	40/41	422
IX.Valeurs disponibles	54/58	3.523
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		261.418
CAPITAUX PROPRES	10/15	87
DETTES	17/49	261.332
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	246.792
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	11.224
X.Comptes de régularisation	492/3	3.316
		261.418

(d) Compte de résultats prévisionnels 1er juillet 2011- 30 juin 2012

(€'000 – Belgian GAAP)		1er juillet 2011- 30 juin 2012 prévisionnel
COMPTE DE RESULTATS		
Chiffre d'affaires	70	14.079
Services et biens divers	61	(1.077)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	13.002
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.367)
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	5.634
II. Charges financières (-)	65	(2.280)
Intérêts sur certificats (-)		(3.316)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice	67/70	25

(e) Bilan pro-forma au 30 juin 2011 estimé

(€'000 – Belgian GAAP)		30 juin 2011 pro-forma estimé
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	250.698
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	250.698
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	3.454
VII.Créances à un an au plus	40/41	414
IX.Valeurs disponibles	54/58	2.997
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		254.152
CAPITAUX PROPRES	10/15	87
DETTES	17/49	254.066
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	240.214
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	10.670
X.Comptes de régularisation	492/3	3.182
		254.152

Les hypothèses utilisées pour établir le bilan prévisionnel 2011-2012 s'appliquent de façon équivalente au bilan pro forma estimé au 30 juin 2011. Ainsi, le bilan pro forma estimé au 30 juin 2011, représente le bilan comme si l'acquisition du Centre Commercial Médiacité avait été faite le 1er juillet 2010, aux mêmes conditions d'acquisition comme décrites ci-dessus.

Le bilan prévisionnel au 30 juin 2011 n'a pas fait l'objet d'une révision par le réviseur des Sociétés Cédantes.

Les Sociétés Cédantes ont un exercice comptable basé sur l'année calendaire. Les derniers comptes annuels audités des Société Cédantes sont ceux de l'année 2010.

Les comptes pro forma présentés se basent sur le 2ème semestre 2010 pour lequel des chiffres audités sont disponibles et sur les premiers chiffres non audités de l'année 2011

(f) Compte de résultats pro-forma 1er juillet 2010-30 juin 2011 estimé

(€'000 – Belgian GAAP)		1er juillet 2010- 30 juin 2011 pro-forma estimé
COMPTE DE RESULTATS		
Chiffre d'affaires	70	13.796
Services et biens divers	61	(1.041)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	12.755
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.349)

Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	5.406
II. Charges financières (-)	65	(2.187)
Intérêts sur certificats (-)		(3.182)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice	67/70	25

Les hypothèses prises pour établir le compte de résultats prévisionnel 2011-2012 s'appliquent de manière équivalente au compte de résultats pro forma estimé 2010-2011.

Les revenus se basent sur les loyers et redevances réels de 2010, sur les loyers et redevances réels du second semestre de 2010, sur les loyers et redevances réels du premier trimestre 2011 et sur les loyers et redevances estimés du second trimestre 2011.

Les Indemnités des Sociétés Cédantes sont considérées comme étant en place pour tout l'exercice.

Les coûts sont estimés comme si le Centre Commercial était déjà propriété de l'Émetteur selon les mêmes principes que pour l'exercice 2011-2012.

(g) Bilan pro-forma au 31 décembre 2010

Etant donné que l'Émetteur a été constitué le 26 mai 2011 spécifiquement pour émettre les Certificats Immobiliers, aucune donnée financière historique n'est disponible.

Un bilan pro forma à la date du 1er janvier 2011 a été préparé par l'Émetteur en se basant sur le bilan consolidé des Sociétés Cédantes en 2010. Les comptes 2010 des Sociétés Cédantes ont été audités par le réviseur de ces sociétés, qui a émis une attestation sans réserve sur ceux-ci, et approuvés par leurs assemblées générales respectives. Le bilan consolidé et les comptes pro forma et prévisionnels ont été revus par Deloitte dont les rapports figurent en Annexe 2 du Prospectus.

Le bilan pro forma obtenu est basé sur les mêmes hypothèses que le bilan prévisionnel 2011-2012 décrit ci-dessus. Ainsi, le bilan pro forma 2010, représente le bilan comme si l'acquisition du Centre Commercial Médiacité a été faite le 1 janvier 2010, aux mêmes conditions d'acquisition comme décrit ci-dessus.

(€'000 – Belgian GAAP)

		31 décembre 2010 pro forma
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	250.698
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	250.698
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	3.168
VII.Créances à un an au plus	40/41	411
IX.Valeurs disponibles	54/58	2.713
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		253.886
CAPITAUX PROPRES	10/15	87
DETTES	17/49	253.780
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	240.209
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	10.384
X.Comptes de régularisation	492/3	3.187
		253.886

(h) Compte de résultats pro-forma 1er janvier – 31 décembre 2010

(€'000 – Belgian GAAP)		1er janvier – 31 décembre 2010 pro forma
COMPTE DE RESULTATS		
Chiffre d'affaires	70	13.710
Services et biens divers	61	(1.040)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	12.670
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.349)
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	5.322
II. Charges financières (-)	65	(2.154)
Intérêts sur certificats (-)		(3.130)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice	67/70	25

Les hypothèses prises pour le compte de résultat prévisionnel 2011-2012 s'appliquent à l'identique au compte de résultat pro forma 2010.

Les loyers et redevances sont les loyers réels de 2010 tant pour les surfaces commerciales que pour les Parkings.

Les Indemnités des Sociétés Cédantes sont considérées comme étant en place pour tout l'exercice.

Les coûts sont estimés comme si le Centre Commercial Médiacité était déjà propriété de l'Émetteur selon les mêmes principes que pour l'exercice 2011-2012

1.9 Résumé des principaux facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des facteurs de risques décrits au Chapitre 2 (*Facteurs de risque*) du Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement:

La réalisation de ces risques ou de l'un d'eux pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

Certains facteurs de risques décrits au Chapitre 2 (*Facteurs de risque*) sont résumés ci-après sans toutefois que cette sélection constitue une quelconque indication d'une plus grande ou plus faible probabilité de survenance de ces risques par rapport aux facteurs de risques décrits au Chapitre 2 (*Facteurs de risque*) du Prospectus.

(a) Risques propres à l'Émetteur et risques liés au Centre Commercial Médiacité;

(i) Structure de l'Émetteur

(A) L'Émetteur est une société à capital limité et dont les actifs sont limités

Les actifs de l'Émetteur sont et seront limités au Centre Commercial Médiacité. Le recours des créanciers de l'Émetteur (en ce compris les Détenteurs de Certificats Immobiliers) est dès lors limité à ces actifs. Les Détenteurs des Certificats Immobiliers ne bénéficient d'aucune sûreté ou privilège sur les actifs de l'Émetteur et sont des créanciers chirographaires de l'Émetteur à concurrence des montants qui sont dus par l'Émetteur en vertu des Certificats Immobiliers.

- (B) Risques liés à la dépendance vis-à-vis de prestataires de services pour accomplir ses tâches exécutives et de management

L'Émetteur n'occupe pas de travailleur et dépend dès lors des prestations de prestataires de services pour ses tâches exécutives, opérationnelles et de management. En particulier, l'Émetteur a confié la gestion commerciale du Centre Commercial Médiacité, la gestion des Parkings et la maintenance du Centre Commercial Médiacité et la gestion journalière de l'Émetteur à des tiers. Un manquement des tiers dans leurs obligations pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que par voie de conséquence sur le rendement des Certificats Immobiliers.

- (C) Acquisition du Centre Commercial Médiacité – Capacité des Sociétés Cédantes à satisfaire leurs obligations en vertu des garanties contractuelles et des Indemnités des Sociétés Cédantes

Les Sociétés Cédantes se sont engagées dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, à fournir un certain nombre d'indemnités locatives couvrant dans une certaine mesure et à certaines conditions, le risque locatif lié au Centre Commercial Existant et à la réalisation des Extensions. Ces indemnités ont été prises en compte dans la valorisation du Centre Commercial Existant par l'Expert Immobilier. Un manquement des Sociétés Cédantes à cet égard pourrait donc avoir un impact négatif sur la valeur du Centre Commercial Existant et sur le rendement des Certificats Immobiliers.

- (ii) Gestion stratégique de l'Émetteur

- (A) Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier

Il existe dans la zone de chalandise sur laquelle se situe le Centre Commercial Médiacité plusieurs autres centres commerciaux ou galeries commerçantes susceptibles d'entrer en concurrence avec le Centre Commercial Médiacité. Cette concurrence pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière, les activités et les résultats de l'Émetteur et sur le rendement des Certificats Immobiliers

- (B) Risques liés à la concentration géographique des actifs

L'Émetteur ne possède pas d'autres actifs que le Centre Commercial Médiacité et est donc fortement exposé, en l'absence de diversification géographique, à tout événement ou mesure qui pourrait avoir un impact défavorable sur le marché des espaces commerciaux en Belgique et en particulier en Région Wallonne et à Liège.

(C) Risques liés à l'ouverture récente du Centre Commercial Médiacité

L'existence du Centre Commercial Existant est relativement récente et il n'y a donc qu'un historique limité sur la base duquel il est possible de faire des projections sur le succès à long terme du Centre Commercial Médiacité.

(D) Risques liés à la valorisation du Centre Commercial Médiacité

Même si la valorisation d'immeubles est effectuée sur la base de principes standardisés, il n'en demeure pas moins qu'elle comporte toujours une certaine part de subjectivité provenant des jugements que l'expert effectue lors de la rédaction de son rapport et comporte dès lors toujours une part d'incertitude. Il est donc possible que la valorisation du Centre Commercial Médiacité soit basée sur des postulats incorrects ou inadaptés. La valorisation du Centre Commercial Médiacité peut en outre être affectée par des événements extérieurs comme un retournement du marché de l'immobilier, un changement de réglementation ou tout autre événement affectant la valorisation du bien.

(E) Risques liés à la Cession du Centre Commercial Médiacité

Les actifs immobiliers présentent en général une liquidité inférieure à celles des investissements mobiliers. Il ne peut être garanti que l'Émetteur trouvera un acquéreur pour la cession du Centre Commercial Médiacité ou que le prix de cession du Centre Commercial Médiacité atteigne un certain niveau.

(F) Risques liés aux départs éventuels de locataires et à leur non-remplacement

Il ne peut être exclu que les locataires quittent le Centre Commercial Médiacité pour l'une ou l'autre raison sans que les espaces commerciaux ainsi vacants puissent être reloués à d'autres commerçants. En outre le vide locatif né après la signature de l'Acte Authentique de Transfert n'est pas couvert par les Indemnités des Sociétés Cédantes.

(G) Risques liés à la solvabilité des locataires

Bien que des garanties locatives de 3 à 6 mois de loyer et de redevances minimums garanties soient en général demandées aux locataires, la solvabilité des locataires n'est pas garantie. En outre, les procédures judiciaires éventuellement nécessaires suite au défaut des locataires peuvent être onéreuses et longues. La solvabilité des locataires n'est pas couverte par les Indemnités des Sociétés Cédantes.

(H) Risques liés au niveau des loyers et redevances

Les loyers et redevances que l'Émetteur perçoit dépendent du chiffre d'affaires réalisés par les locataires qui, entre autres, est influencé par la conjoncture économique.

(iii) Risques liés au financement contracté par l'Émetteur

(A) Risques liés à l'absence de refinancement

L'Émetteur a conclu une convention de crédit (le **Crédit**) avec ING en vue de financer partiellement l'acquisition de la Branche d'Activité et l'acquisition à terme des Extensions Mozart.

Le Crédit contracté par l'Émetteur est de type "bullet" c'est-à-dire sans amortissement du capital. Le capital devra être remboursé intégralement en une seule fois, à l'expiration de la période de cinq années prévues dans le cadre du Crédit. L'Émetteur pourrait rencontrer certaines difficultés pour refinancer ce Crédit à l'échéance et se retrouver en défaut de paiement sous le Crédit.

En outre, l'Émetteur pourrait avoir besoin de refinancer tout ou partie de son endettement à ou avant son échéance. L'Émetteur ne peut, à cet égard, garantir qu'il sera en mesure de refinancer tout ou partie de sa dette ou, s'il est en mesure de refinancer tout ou partie de sa dette, qu'il sera en mesure de le faire à des conditions commercialement acceptables ou raisonnables.

(B) Risques liés à une possible réalisation des sûretés

Tout défaut de paiement ou toute violation d'une obligation ou d'un engagement de l'Émetteur en vertu du Crédit peut constituer un cas de défaut qui, s'il n'y est pas remédié par l'Émetteur ou renoncé par les banques concernées, pourrait avoir pour conséquence la réalisation par ING des sûretés relatives au Crédit (en ce compris l'hypothèque) et avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobilier.

(C) Risques liés à la subordination des Certificats Immobiliers par rapport aux financements en place ou futurs

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit que les montants dus sous le Crédit constituent des coûts d'exploitation qui sont déduits du Résultat d'Exploitation qui sera distribué aux Détenteurs des Certificats Immobiliers. En cas de difficultés financières, les revenus de l'Émetteur seront donc prioritairement alloués au remboursement du Crédit ce qui aura un impact négatif sur le rendement des Certificats Immobiliers.

(iv) Risques liés à l'évolution de la fiscalité

Une modification de la réglementation fiscale ou des positions de l'administration fiscale, notamment en matière de fiscalité immobilière ou mobilière, pourraient avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, ainsi que sur la taxation des Détenteurs de Certificats Immobiliers, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers

(b) Risqués liés à l'Offre et à l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels

(i) Risques liés à l'absence de marché liquide

Avant l'Offre, il n'existait pas de marché public pour les Certificats Immobiliers.

L'Émetteur ne peut donc garantir qu'un marché liquide et actif se développera pour les Certificats Immobiliers, ou, le cas échéant, perdurera après l'Offre. L'absence de marché liquide pour les Certificats Immobiliers pourrait avoir un impact significatif défavorable sur le cours des Certificats Immobiliers après leur admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

L'Émetteur n'a pas conclu de convention de liquidité relative aux Certificats Immobiliers.

(ii) Risques liés aux prix de l'Offre et à la volatilité

Le prix de souscription ne peut pas être considéré comme indicatif des prix futurs du marché après l'Offre, lesquels pourraient s'avérer inférieurs au prix de souscription. L'Émetteur ne peut en aucune façon prévoir le prix de marché des Certificats Immobiliers à l'issue de la présente Offre, ni garantir de façon quelconque son évolution. Il est également possible que le cours des Certificats Immobiliers après l'Offre soit fortement volatile et que cette volatilité puisse avoir un impact défavorable significatif sur le cours des Certificats Immobiliers.

2. FACTEURS DE RISQUE

Investir dans des certificats immobiliers comporte des risques. Dès lors, les investisseurs sont invités à examiner soigneusement l'ensemble des informations contenues dans ce Prospectus avant de procéder à la souscription des Certificats Immobiliers offerts par l'Émetteur, en ce compris les facteurs de risque décrits ci-dessous.

Les facteurs décrits ci-dessous sont, à la date de ce Prospectus, ceux que l'Émetteur considère comme étant susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur les Certificats Immobiliers, les activités économiques de l'Émetteur, sa situation financière, ses résultats et son développement, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers. La liste des risques présentée n'est pas exhaustive et d'autres risques, dont l'Émetteur n'a actuellement pas connaissance, peuvent avoir un impact défavorable sur l'Émetteur et les Certificats Immobiliers.

Les investisseurs potentiels qui ont des doutes sur les risques liés aux Certificats Immobiliers ou sur leur adéquation à leur profil d'investisseurs, sont invités à consulter leur propre conseiller.

L'ordre de présentation des facteurs de risques ci-dessous n'est pas une indication de leur probabilité de survenance.

Les termes en majuscule utilisés dans le présent Prospectus auront, à moins qu'il n'en soit disposé autrement, la signification qui leur est donnée au Chapitre 3.9.

2.1 Risques propres à l'Émetteur et risques liés au Centre Commercial Médiacité

(a) Structure de l'Émetteur

(i) L'Émetteur est une société à capital limité et dont les actifs sont limités

L'Émetteur a été nouvellement constitué en vue de l'acquisition du Centre Commercial Médiacité et l'émission des Certificats Immobiliers. L'Émetteur n'a ou n'aura pas d'autres actifs immobiliers que le Centre Commercial Existant ou ses Extensions. L'objet social de l'Émetteur est limité tel que décrit au Chapitre 5.

Le recours des créanciers de l'Émetteur est dès lors limité à ces actifs. Les Détenteurs des Certificats Immobiliers ne bénéficient d'aucune sûreté ou privilège sur les actifs de l'Émetteur et sont des créanciers chirographaires de l'Émetteur à concurrence des montants qui leurs sont dus par l'Émetteur en vertu des Certificats Immobiliers.

(ii) Risques liés à la dépendance vis-à-vis de prestataires de services pour accomplir ses tâches exécutives et de management

L'Émetteur n'occupe pas de travailleurs. L'Émetteur dépend dès lors des prestations de prestataires de services pour ses tâches exécutives et de management. En particulier, l'Émetteur externalisera la gestion opérationnelle du Centre Commercial Médiacité au Gestionnaire (voy. Chapitre 2.1(c)(i)) ainsi que la gestion journalière au Gérant.

S'il s'avère nécessaire pour l'Émetteur de remplacer l'un de ces prestataires de services tiers, la recherche d'un remplacement adéquat et la transition vers un tel prestataire de services remplaçant peuvent prendre du temps, ce qui pourrait augmenter les coûts et continuer à affecter les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur.

- (iii) Acquisition du Centre Commercial Médiacité – Capacité des Sociétés Cédantes à satisfaire à leurs obligations en vertu des garanties contractuelles et des Indemnités des Sociétés Cédantes

Dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, les Sociétés Cédantes se sont engagées à fournir un certain nombre de garanties contractuelles et des indemnités au bénéfice de l'Émetteur.

Les Sociétés Cédantes ont en particulier stipulé au bénéfice de l'Émetteur les Indemnités des Sociétés Cédantes telles que décrites au Chapitre 6.5 afin de couvrir certains risques locatifs.

L'octroi des Indemnités des Sociétés Cédantes a été pris en compte pour la valorisation du Centre Commercial Médiacité dans le rapport de valorisation fait par l'Expert Immobilier (qui figure en Annexe 3 au Prospectus).

En outre, les Sociétés Cédantes ne sont pas solidairement tenues pour le paiement des Indemnités des Sociétés Cédantes. Il en va de même pour d'autres garanties contractuelles stipulées par les Sociétés Cédantes dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité. Chacune des Sociétés Cédantes sera tenue au pro rata de la partie du Prix de Cession qui lui a été versée.

Un manquement des Sociétés Cédantes à leurs obligations contractuelles de fournir ces garanties pourrait avoir un impact négatif sur les revenus de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

Les sociétés Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V. ont émis une lettre de confort au bénéfice de l'Émetteur dans laquelle elles se sont engagées vis-à-vis de l'Émetteur à mettre tout en œuvre pour que l'actif net (globalisé) des Sociétés Cédantes soit, pendant une période de 28 mois à compter de la date de l'Acte Authentique de Transfert, suffisant afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations contractuelles à l'égard de l'Émetteur. L'incapacité des sociétés Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V. à satisfaire à cet engagement pourrait avoir un impact négatif sur les revenus de l'Émetteur.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6.3 et au Chapitre 6.5.

(b) Gestion stratégique de l'Émetteur

(i) Risques liés au marché immobilier en général

Le marché de l'immobilier présente un caractère cyclique qui est notamment lié à la situation économique générale, aux taux d'intérêt et aux attentes des principaux acteurs en matière de croissance économique et d'inflation.

Un événement tel qu'un ralentissement économique, une récession ou une crise, qu'il ait une ampleur régionale, nationale ou internationale, pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, sans que l'Émetteur puisse avoir une prise quelconque sur cet événement.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers et le montant de leurs revenus locatifs sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Une diminution de la demande de location d'espaces commerciaux ou une surcapacité en matière d'espaces commerciaux pourraient ainsi susciter un impact défavorable tel que décrit ci-dessus.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au point 6.5 (*Indemnités des Sociétés Cédantes*).

(ii) Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier

Il existe dans la zone de chalandise dans laquelle se situe le Centre Commercial Médiacité plusieurs autres centres commerciaux ou galeries marchandes (entre autres, les centres commerciaux de Belle-Île en Liège et de l'Îlot Saint-Michel et le Cora à Ans) susceptibles d'entrer en concurrence avec le Centre Commercial Médiacité. Il ne peut être exclu que ces autres centres commerciaux soient considérés comme étant plus attractifs par certains locataires ou candidats locataires.

Cette concurrence pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

Enfin, le Centre Commercial Médiacité pourrait souffrir de la concurrence des modes de shopping alternatifs tels que les magasins et la vente par internet.

(iii) Risques liés à la concentration géographique des actifs

L'Émetteur est ou sera propriétaire du Centre Commercial Médiacité uniquement. En raison de cette concentration géographique, l'Émetteur est particulièrement sensible à tout changement d'ordre politique, juridique ou économique ayant un impact défavorable sur le marché des espaces commerciaux en Belgique, et plus particulièrement en Région Wallonne et à Liège, ce qui, à son tour, pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(iv) Risques liés à l'ouverture récente du Centre Commercial Médiacité

Le Centre Commercial Existant a été ouvert au public le 21 octobre 2009. L'existence du Centre Commercial Existant est relativement récente et il n'y a donc qu'un historique limité sur la base duquel il est possible de faire des projections sur le succès à long terme du Centre Commercial Médiacité.

(v) Risques liés à la valorisation du Centre Commercial Médiacité

Même si la valorisation d'immeubles est effectuée sur la base de principes standardisés, il n'en reste pas moins qu'elle comporte une certaine part de subjectivité provenant du jugement que l'expert effectue lors de la rédaction de son rapport de valorisation. En conséquence, toute valorisation comporte toujours une certaine part d'incertitude.

Dès lors, le rapport de valorisation contenu dans le présent Prospectus peut se révéler être basé sur des postulats qui, avec le recul, s'avèrent erronés ou inadaptés.

De plus, toute valorisation prend en considération, entre autres choses, les conditions du marché, la popularité des espaces commerciaux et des types de biens, les taux d'imposition, les législations en matière d'environnement et d'urbanisme, l'utilisation de certains matériaux de construction ou certains coûts non récupérables. La valorisation de l'immeuble peut donc changer au gré des modifications de ces paramètres.

En conséquence, la valeur du Centre Commercial Médiacité peut se voir fortement réduite suite à un retournement du marché de l'immobilier, un changement de réglementation ou tout autre événement affectant la valorisation du bien. Une telle perte de valeur pourrait avoir un impact négatif sur la possibilité de l'Émetteur de mettre en œuvre la cession effective du Centre Commercial Médiacité

Enfin, dans l'hypothèse où le Centre Commercial Médiacité aurait fait l'objet d'une surévaluation dans le rapport initial, l'Émetteur pourrait être amené à enregistrer un réajustement de la valeur dans ses comptes annuels conformément aux normes comptables belges. Une telle écriture comptable pourrait avoir un effet négatif sur la profitabilité et les résultats de l'Émetteur.

(vi) Risques liés à la Cession du Centre Commercial Médiacité

Les actifs immobiliers ne présentent pas une liquidité aussi grande que les investissements mobiliers.

En outre, au cours de la recherche des opportunités de Cession du Centre Commercial Médiacité, l'Émetteur pourrait être confronté à une forte concurrence sur le marché des investissements immobiliers, des concurrents pouvant offrir des actifs immobiliers mieux situés, ayant des espaces convenant mieux ou étant simplement plus attractifs pour des investisseurs immobiliers.

Dès lors, il ne peut être garanti que l'Émetteur trouvera un acquéreur pour la Cession du Centre Commercial Médiacité.

Il est également possible que, en raison de changements intervenus dans le marché en général (par exemple suite à une hausse des taux d'intérêt) ou dans le marché immobilier, le prix de Cession n'atteigne pas un certain niveau.

Il est en outre possible que l'Émetteur doive encourir certains frais dans le cadre de la Cession effective du Centre Commercial Médiacité.

Tous ces éléments pourraient avoir un impact négatif sur la possibilité de l'Émetteur de mettre en œuvre la Cession effective du Centre Commercial Médiacité et donc également sur le cours des Certificats Immobiliers.

(c) Gestion immobilière de l'Émetteur

(i) Risques liés à la gestion du Centre Commercial Médiacité

La gestion journalière du Centre Commercial Médiacité est confiée au Gestionnaire. Cette gestion comprend, entre autres, le suivi des entretiens et des réparations courantes ainsi que la facturation de loyers et redevances pour compte du propriétaire.

Tout manquement grave du Gestionnaire dans l'accomplissement de ses tâches pourrait avoir un impact direct sur la qualité de la relation entre l'Émetteur et ses locataires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(ii) Risques liés à la gestion des Parkings

En vertu de la Convention CEPAM, la société CEPAM a aménagé les Parkings et doit en assurer l'exploitation.

Etant donné le loyer actuel, CEPAM pourrait subir des pertes lors des premières années de l'exploitation, ce qui pourrait avoir pour effet d'obliger CEPAM à augmenter son capital pour y faire face.

Tout manquement grave de CEPAM dans l'accomplissement de ses tâches pourrait avoir un impact direct sur la qualité de la relation entre l'Émetteur et ses locataires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(iii) Risques liés à la maintenance des actifs immobiliers

L'Émetteur a confié la maintenance du Centre Commercial Médiacité à des prestataires de services.

Tout manquement grave de ces prestataires de services dans l'accomplissement de leurs tâches pourrait avoir un impact direct sur la qualité de la relation entre l'Émetteur et ses locataires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers

(iv) Risques liés aux sinistres éventuels

Le Centre Commercial Existant dispose de polices d'assurance couvrant le Centre Commercial Existant pour tous dommages ou pertes matérielles, tous équipements techniques du bâtiment par bris de machines ainsi que la responsabilité civile pouvant incomber aux assurés et le contenu du Centre Commercial Existant dont est propriétaire l'Émetteur.

Ces polices d'assurance contiennent des exclusions, franchises et limites considérées comme étant conformes à la pratique de marché pour des actifs immobiliers similaires. Une police d'assurance spécifique a toutefois été conclue pour les actes de terrorisme.

En conséquence, bien que l'Émetteur soit d'avis que le Centre Commercial Existant est correctement assuré, il y a certains sinistres (tels que ceux survenant en temps de guerre, ou encore ceux ayant leur cause dans une explosion nucléaire) qui ne sont pas assurés ou qui ne sont pas assurés intégralement.

Dès lors, les coûts résultant des montants des franchises éventuelles, d'un dommage ou sinistre non assuré ou d'un dommage ou sinistre excédant le plafond des polices d'assurance pourraient par conséquent avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

En outre, si le montant des primes devait augmenter significativement, l'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de conserver une couverture d'assurance similaire à la couverture existante ou pourrait la conserver mais à un coût supérieur, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur.

Enfin, il est à noter qu'en droit belge, en cas de destruction totale d'un actif immobilier faisant l'objet d'une location, le locataire peut résilier le bail de plein droit sans intervention du Juge de Paix. En cas de destruction partielle, le locataire a le choix de demander au Juge de Paix soit la résiliation du

bail soit une réduction du loyer. Il est évident que de tels cas pourraient par conséquent avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(v) Risques relatifs aux réparations

Certaines réparations peuvent, dans le cas de certaines conventions de bail, être à charge de l'Émetteur.

Un manquement grave de l'Émetteur quant à ses obligations éventuelles dans le cadre des conventions de bail et des conventions de prestations de services pourrait être une cause de résolution de ces conventions qui pourrait être prononcée par les juridictions compétentes.

Tous frais de réparations non prévus ou de manquements graves de l'Émetteur causant une résolution des conventions de bail et des conventions de prestations de services pourraient avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(vi) Risques liés aux coûts d'exploitation

Les coûts d'exploitation, tels que les frais de personnel et d'assurances, sont définis sur la base de l'expérience des Sociétés Cédantes et des résultats des années précédentes de ces dernières. Dès le 1er juillet 2011, l'Émetteur tient compte, sur la base de l'indexation des prix relatifs aux principaux contrats, d'une augmentation moyenne de 2,37 %. Si, à l'avenir, les coûts d'exploitation effectifs sont plus élevés que prévu, le rendement en sera négativement affecté.

(vii) Risques liés aux régimes de copropriété

Le Centre Commercial Existant est composé de trois ensembles immobiliers distincts: le Longdoz 1, le Longdoz 2 et la Nouvelle Partie.

Le Longdoz 1 et le Longdoz 2 sont eux-mêmes des copropriétés et comprennent, outre les surfaces commerciales et des parkings en sous-sol faisant partie du Centre Commercial Existant et qui seront cédés à l'Émetteur, d'autres propriétés privatives telles que, pour ce qui concerne le Longdoz 1, une grande surface de distribution Delhaize, des bureaux, des appartements et un commissariat de police (lesquels ne seront pas cédés à l'Émetteur).

Etant donné le caractère hétéroclite des biens composant cet ensemble immobilier et le grand nombre de copropriétaires détenant celui-ci, un système a été mis en place par l'acte de base permettant que les décisions concernant purement et simplement les unités réservées au Centre Commercial Existant soient prises par l'Émetteur uniquement, et ce, par un système de mandat.

Ce mandat consiste en une procuration irrévocable donnée par les copropriétaires non-concernés par certaines parties communes aux copropriétaires concernés par ces parties communes afin de prendre toute décision relative à celles-ci.

Ce système a été mis en place en réponse à l'arrêt du 3 juin 2004 de la Cour de cassation qui a considéré qu'une décision prise par l'assemblée générale d'une sous-indivision n'est pas valable et peut être contestée en justice par tout tiers intéressé. Seules sont valables les décisions prises par

l'assemblée représentative de la copropriété générale et non par l'assemblée générale de certains copropriétaires représentant un groupe en particulier.

Ce système de mandat a été adopté dans l'acte de base relatif au Longdoz 1 avant l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété. Cette nouvelle loi pourrait invalider ce système dans la mesure où elle prévoit que nul ne peut désormais avoir plus de trois procurations de vote. Ce système n'a pas été mis en place pour le Longdoz 2 qui dès lors pourrait, se heurter à l'arrêt de la Cour de cassation précité.

En outre, le pouvoir votal, dans une assemblée générale de copropriété, de l'Émetteur est limité à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires, l'Émetteur ne pourra donc, en principe, décider seul du sort des parties communes.

(viii) Risques liés à la déconnection des loyers et redevances indexés avec les loyers et redevances du marché

Les conventions de bail et les conventions de prestations de services contiennent des clauses d'indexation permettant d'augmenter les loyers minimum garantis et les redevances minimum garanties en fonction de l'évolution de l'indice-santé. L'indexation de loyers et de redevances n'empêche toutefois pas que les loyers minimum garantis et les redevances minimum garanties payés dans le cadre des conventions de bail et des conventions de prestations de services soient déconnectés des loyers et des redevances qui pourraient être obtenus dans le marché avec de nouveaux locataires, particulièrement lorsque les conventions de bail et de prestations de services sont exécutées sur une longue période de temps.

Il est renvoyé à cet égard au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au droit au renouvellement du bail garanti par la Loi sur les Baux Commerciaux et à la faculté pour les parties (donc aussi pour le propriétaire) de demander au Juge de Paix la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat (voy. Chapitre 6.2(c)(x)). Bien qu'étant un élément atténuant le risque de déconnection par rapport aux loyers et redevances qui pourraient être obtenus dans le marché avec de nouveaux locataires, il faut à cet égard noter que cette faculté de demande de révision du loyer ne concerne que les conventions de bail et non les conventions de prestations de services qui ne sont pas couvertes par la Loi sur les Baux Commerciaux.

Une déconnection importante entre les loyers minimum garantis et les redevances minimum garanties payés dans le cadre des conventions de bail et des conventions de prestations de services et les loyers et les redevances qui pourraient être obtenus dans le marché avec de nouveaux locataires pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

(ix) Risques liés aux départs éventuels de locataires et à leur non-remplacement

Le Centre Commercial Médiacité gère un large éventail de conventions de bail. Ces baux, étant de nature commerciale, sont soumis aux règles de la Loi sur les Baux Commerciaux protégeant les locataires exploitant des commerces de détail accessibles au public. En vertu de cette loi, les locataires disposent, entre autres, d'une faculté de résiliation triennale à laquelle il ne peut être dérogé anticipativement.

Afin d'assurer la stabilité des conventions de bail conclues, l'Émetteur, assisté par le Gestionnaire, veille à résoudre les réclamations éventuelles des locataires et entretient des contacts réguliers avec ces derniers afin d'anticiper leurs souhaits et de prévenir d'éventuels mécontentements ou départs.

Il ne peut être exclu toutefois que des locataires quittent le Centre Commercial Médiacité pour l'une ou l'autre raison sans que les espaces commerciaux ainsi vacants puissent être reloués à d'autres commerçants, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

Il est à noter que le vide locatif né après la date de l'Acte Authentique de Transfert n'est pas couvert par l'Indemnité de Surfaces Vacantes.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au point 6.5 (*Indemnités des Sociétés Cédantes*).

(x) Risques liés à la solvabilité des locataires

Bien qu'une garantie locative de 3 à 6 mois de loyer et de redevances minimums garantis est généralement demandée aux locataires, la solvabilité des locataires ne peut être garantie.

Si un locataire devait être dans l'incapacité de payer les loyers et redevances dus, il pourrait s'avérer nécessaire d'entamer une procédure judiciaire à son encontre afin de recouvrer les créances impayées. De telles procédures judiciaires peuvent être longues et onéreuses et les juges de paix compétents peuvent être enclins à octroyer des délais de grâce aux débiteurs défaillants au cas où leur bonne foi n'est pas compromise.

En outre, le droit belge ne reconnaît pas le pacte comissoire exprès en matière de baux, ce qui interdit à un propriétaire de mettre un terme à un bail sans permettre au juge de paix d'exercer son pouvoir d'appréciation. Le juge de paix pourrait dès lors n'accorder la résolution du bail que si le manquement est considéré comme suffisamment grave.

L'insolvabilité éventuelle d'un ou plusieurs locataires pourrait avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

L'insolvabilité des locataires n'est pas couverte par les Indemnités des Sociétés Cédantes.

(xi) Risques liés au niveau des loyers et redevances

La plupart des commerçants ont conclu, en sus d'un bail commercial, une convention de prestations de services ayant trait à la mise à disposition du Centre Commercial Médiacité. Les conventions ainsi conclues visent à refléter au mieux la réalité économique et permettent de déduire un prorata de TVA correspondant aux espaces communs du centre commercial en question. Comme les baux commerciaux, la plupart des conventions de prestations de services prévoient une redevance variable en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le preneur. Il est en outre prévu pour éviter une incertitude quant au revenu pour le propriétaire que les loyers et la redevance ne pourront pas descendre en-dessous d'un certain plancher (appelé "loyer minimum garanti" et "redevance minimum garantie"). Les loyers minimum garantis et les redevances minimum garanties s'adaptent annuellement en fonction de l'indice santé.

Tant le Code civil que certaines législations relatives à la fixation des prix et leur indexation fixent des limites dans lesquelles les loyers et les prix commerciaux peuvent être indexés. Si ces limites

sont dépassées, la clause d'indexation pourrait ne pas être valable ce qui pourrait avoir un impact négatif sur les revenus de l'Émetteur.

En outre, comme indiqué ci-dessus, les loyers et redevances que l'Émetteur perçoit dépendent du chiffre d'affaires réalisés par les locataires qui, entre autres, est influencé par la conjoncture économique.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au point 6.5 (*Indemnités des Sociétés Cédantes*).

(xii) Risques liés au vide locatif

Le Gestionnaire gère activement la base de locataires afin de minimiser la vacance locative existante et future.

En outre, le vide locatif existant du Centre Commercial Existant à la date de l'Acte Authentique de Transfert est couvert, pour une période de 9 ans à compter de l'Acte Authentique de Transfert, par l'Indemnité de Surfaces Vacantes octroyée par les Sociétés Cédantes en faveur de l'Émetteur, dans le cadre de l'acquisition du Centre Commercial Existant.

Toutefois, comme exposé ci-dessus, le vide locatif né après la date de l'Acte Authentique de Transfert n'est pas couvert par l'Indemnité de Surfaces Vacantes.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au point 6.5 (*Indemnités des Sociétés Cédantes*).

(xiii) Risques liés aux Conventions d'Emphytéose de Volume, aux Extensions et à la Convention de Promotion Immobilière

(A) Risques liés à la non réalisation du cinéma dans le cadre des Conventions d'Emphytéose de Volume

Etant donné que la réalisation d'un cinéma de 6 salles dans le cadre des Conventions d'Emphytéose de Volume a été utilisée comme hypothèse de base dans le rapport de valorisation fait par l'Expert Immobilier (qui figure en Annexe 3 au Prospectus), des retards dans la réalisation de celui-ci ou la non réalisation de celui-ci pourraient avoir un impact négatif sur la valeur du Centre Commercial Médiacité. Il est renvoyé au Chapitre 6.2(b)(v) pour plus d'informations.

(B) Risques liés à la non réalisation des Extensions Mozart

Au cas où les conditions suspensives respectives ne seraient pas remplies, il est possible que les Extensions Mozart ne soient pas mises en œuvre. Bien que la réalisation des Extensions Mozart n'ait pas été prise comme hypothèse de base dans le rapport de valorisation fait par l'Expert Immobilier (qui figure en Annexe 3 au Prospectus), celle-ci est envisagée dans le cadre de la transaction. La non réalisation des Extensions Mozart pourrait avoir un impact négatif sur le rendement futur des Certificats Immobiliers.

(C) Risques liés à la réalisation des Extensions

La construction des Extensions Mozart et des Extensions Supplémentaires au Centre Commercial Existant pourrait engendrer un certain nombre de risques spécifiques liés notamment:

- I. aux retards dans l'obtention de permis devant être délivrés par les autorités administratives ou au refus de délivrer ces permis;
- II. aux retards ou aux conflits relatifs aux travaux effectués par des entreprises générales ou d'autres entreprises;
- III. à certaines nuisances sur le Centre Commercial Existant du fait des travaux;
- IV. aux aléas de la construction qui pourraient entraîner des retards dans la réalisation des Extensions.

- (xiv) Risques liés à la mise en location des Extensions Mozart / des Extensions Supplémentaires éventuelles

La mise en location des Extensions Mozart ou des Extensions Supplémentaires éventuelles pourraient avoir un impact sur les baux existants. La prise en location de surfaces commerciales de ces Extensions par un nouveau locataire ayant des activités entrant en concurrence avec les locataires existants pourraient avoir un impact négatif sur le chiffre d'affaires de ces locataires qui pourrait avoir un impact sur la capacité de ces locataires de pouvoir payer un loyer ou une redevance.

Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 6 (*Description du Centre Commercial Médiacité*) et en particulier au point 6.5 (*Indemnités des Sociétés Cédantes*).

- (xv) Risques liés à la complexité de la réglementation applicable en matière de permis

La réglementation applicable en matière de construction et d'exploitation de centres commerciaux en Région Wallonne est particulièrement complexe et il ne peut dès lors être totalement certifié que les permis soient parfaitement conformes aux prescriptions ou que les travaux soient parfaitement conformes aux permis.

Dans l'hypothèse d'une non-conformité, des sanctions pénales et administratives peuvent, en théorie, être imposées, telles que la fermeture des installations. Toutefois en pratique les poursuites sont rares, en particulier si l'exploitant est disposé à régulariser sa situation.

- (d) Gestion financière de l'Émetteur

- (i) Risque lié à l'absence de refinancement

Le Crédit contracté par l'Émetteur est de type "bullet" c'est-à-dire sans amortissement du capital. Le capital devra être remboursé intégralement en une seule fois, à l'expiration de la période de cinq années prévues dans le cadre du Crédit. L'Émetteur pourrait rencontrer certaines difficultés pour refinancer ce Crédit à l'échéance et se retrouver en défaut de paiement sous le Crédit.

En outre, l'Émetteur pourrait avoir besoin de refinancer tout ou partie de son endettement à ou avant son échéance. L'Émetteur ne peut, à cet égard, garantir qu'il sera en mesure de refinancer tout ou partie de sa dette ou, s'il est en mesure de refinancer tout ou partie de sa dette, qu'il sera en mesure de le faire à des conditions commercialement acceptables ou raisonnables.

- (ii) Risques liés à une possible réalisation des sûretés

L'Émetteur a conclu un Crédit afin de financer partiellement l'acquisition du Centre Commercial Existant et la réalisation des Extensions Mozart tel que décrit au Chapitre 6.7 (*Financement bancaire*) ci-dessous.

Tout défaut de paiement ou toute violation d'une obligation ou d'un engagement de l'Émetteur en vertu du Crédit peut constituer un cas de défaut qui, s'il n'y est pas remédié par l'Émetteur ou renoncé par les banques concernées, pourrait, avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers, dans la mesure où suite un tel défaut:

- ING accélérerait les échéances de paiement liées à l'endettement de l'Émetteur, de sorte que l'Émetteur serait immédiatement redevable de tous les emprunts encore en cours; et
- permettrait à ING d'exercer leurs droits de faire exécuter leurs sûretés (en ce compris l'hypothèque)

L'Émetteur ne peut garantir que le Centre Commercial Médiacité générera suffisamment de cash-flow pour lui permettre de servir son endettement ou de financer ses besoins en liquidités. La charge de la dette bancaire (uniquement les intérêts) devrait représenter environ 15 à 20 % des revenus de l'Émetteur.

- (iii) Risques liés à la subordination des Certificats Immobiliers par rapport aux financements en place ou futurs

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit que les montants dus sous le Crédit constituent des coûts d'exploitation qui sont déduits du Résultat d'Exploitation qui sera distribué aux Détenteurs des Certificats Immobiliers. En cas de difficultés financières, les revenus de l'Émetteur seront donc prioritairement alloués au remboursement du Crédit ce qui aura un impact négatif sur le rendement des Certificats Immobiliers.

2.2 Risques liés à la réglementation

- (a) Risques liés aux législations et réglementations en vigueur ou futures

Le secteur d'activité de l'Émetteur fait l'objet de législations et de réglementations relativement denses, notamment en matière planologique, urbanistique, environnementale, de sécurité incendie ou de protection de la santé. La législation et la réglementation sont en constante évolution et il est raisonnable de prévoir que des modifications suivront à l'avenir ou que les législations et réglementations feront l'objet de nouvelles interprétations.

L'Émetteur continuera dès lors à encourir des coûts relatifs à la mise en conformité par rapport à ces législations et réglementations. Bien que la mise en conformité soit en principe à la charge des locataires, certains coûts y relatifs peuvent être à charge de ce dernier (entre autres, en cas de vide locatif ou de défaut de paiement du locataire par exemple).

Un manquement éventuel de l'Émetteur par rapport aux législations et réglementation pourrait conduire l'Émetteur à être impliqué dans des procédures administratives, pénales ou civiles conduisant à d'éventuelles sanctions ou conséquences administratives, pénales ou civiles.

Tant les coûts de mise en conformité que l'absence de conformité pourraient, en conclusion, avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

- (b) Risques liés à l'évolution de la fiscalité

Une modification de la réglementation fiscale ou des positions de l'administration fiscale, notamment en matière de fiscalité immobilière ou mobilière, pourraient avoir un impact défavorable sur les activités, la situation financière ou les résultats de l'Émetteur, ainsi que, par voie de conséquence, sur le rendement effectif généré par les Certificats Immobiliers et la capacité de l'Émetteur à mettre en œuvre la Cession du Centre Commercial Médiacité, ainsi que sur la taxation des Détenteurs de Certificats Immobiliers, éléments qui, à leur tour, peuvent avoir un impact sur le cours des Certificats Immobiliers.

2.3 Risques concernant les Certificats Immobiliers

(a) Responsabilité et *limited recourse*

Seul l'Émetteur est responsable des Certificats Immobiliers. Aucune autre partie n'assume de responsabilité à l'égard des Certificats Immobiliers ni ne les garantit. Les Certificats Immobiliers incorporent uniquement des droits sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors l'émission des Certificats Immobiliers, mais pas sur les autres actifs de l'Émetteur. L'objet social de l'Émetteur est cependant limité tel que défini au Chapitre 5 du Prospectus.

(b) Rendement

Le rendement des Certificats Immobiliers dépend des revenus générés par le Centre Commercial Médiacité et par le produit de la Cession effective du Centre Commercial Médiacité.

Les loyers et redevances que l'Émetteur perçoit dépendent du chiffre d'affaires réalisés par les locataires qui, entres autres, est influencé par la conjoncture économique.

Pendant la durée des Certificats Immobiliers, les Détenteurs de Certificats Immobiliers peuvent donc être confrontés à un rendement aléatoire.

En outre, le rendement des Certificats Immobiliers dépend aussi du produit éventuel qui sera obtenu lors de la Cession effective du Centre Commercial Médiacité. Il est renvoyé à l'exposé ci-dessus (v° 2.1(b)(vi)) pour ce qui concerne les risques liés à la Cession du Centre Commercial Médiacité).

Enfin, le rendement des Certificats Immobiliers pourra être négativement affecté si un (re)financement (et notamment celui du Crédit) consiste en un financement avec amortissement périodique du capital ou se fait à des conditions défavorables. De plus, un financement avec amortissement périodique du capital pourrait avoir pour conséquence une réduction de la composante "remboursement du capital" du coupon versée aux Détenteurs des Certificats Immobiliers et donc une augmentation de la partie soumise au précompte mobilier. Ceci pourrait affecter le rendement des Certificats Immobiliers.

(c) Risques liés à de possibles conflits d'intérêts

Les intérêts des parties à l'opération tels que décrits au Chapitre 9, peuvent être divergents. Il est dès lors possible que l'une de ces parties agisse en fonction de son intérêt propre et pas dans l'intérêt exclusif de l'Émetteur ou des Détenteurs de Certificats.

Pour plus d'informations il est renvoyé au Chapitre 9.4 (*Intérêts des personnes impliquées dans l'opération*) et au Chapitre 5.4(g) (*Conflits d'intérêts*)

(d) Risques liés à la modification du Statut des Certificats Immobiliers

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit que certaines décisions peuvent être prises ou approuvées en ce compris l'approbation de modification du Statut des Certificats Immobiliers (laquelle requiert cependant toujours l'accord de l'Émetteur) par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers statuant selon certaines majorités. Cette approbation lie l'ensemble des Détenteurs des Certificats Immobiliers, même ceux qui sont absents à cette assemblée générale ou ceux qui se seraient opposés à une telle modification.

2.4 Risques liés à l'Offre et à l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels

(a) Les Certificats Immobiliers n'ont jamais été négociés sur un marché financier

A la date du présent Prospectus, les Certificats Immobiliers n'ont pas encore été admis à la négociation sur un marché réglementé ou non. Les premiers cours des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels résulteront de la première confrontation des ordres de marché dont la nature et l'importance dépendent d'un certain nombre d'éléments, notamment des conditions de marché et des conditions économiques prévalant alors ainsi que des résultats de l'Émetteur.

Avant l'Offre, il n'existait pas de marché public pour les Certificats Immobiliers.

L'Émetteur ne peut donc garantir qu'un marché liquide et actif se développera pour les Certificats Immobiliers, ou, le cas échéant, perdurera après l'Offre. L'absence de marché liquide pour les Certificats Immobiliers pourrait avoir un impact significatif défavorable sur le cours des Certificats Immobiliers après leur admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

L'Émetteur n'a pas conclu de convention de liquidité relative aux Certificats Immobiliers.

(b) Risques liés aux prix de l'Offre et à la volatilité

Le prix de souscription ne peut pas être considéré comme indicatif des prix futurs du marché après l'Offre, lesquels pourraient s'avérer inférieurs au prix de souscription. L'Émetteur ne peut en aucune façon prévoir le prix de marché des Certificats Immobiliers à l'issue de la présente Offre, ni garantir de façon quelconque son évolution. Il est également possible que le cours des Certificats Immobiliers après l'Offre soit fortement volatile et que cette volatilité puisse avoir un impact défavorable significatif sur le cours des Certificats Immobiliers.

(c) Risques liés à une éventuelle réduction de des souscriptions en cas de sursouscription

En cas de sursouscription de l'Offre, une ou des clé(s) d'allocation pourraient être appliquées sur les souscriptions, les investisseurs pourraient par conséquent se voir allouer un nombre réduit de Certificats Immobiliers par rapport au nombre de Certificats Immobiliers pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription. Les montants, le cas échéant, payés en trop seront remboursés aux investisseurs dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de sept jours calendaires à compter de la date fixée comme date de l'Emission, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants.

(d) La négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels peut être suspendue ou interdite.

(e) Dans certaines circonstances, et à certaines conditions, l'Émetteur peut choisir de retirer l'Offre (voy. Chapitre 12).

3. COMMUNICATIONS GÉNÉRALES

Le présent Prospectus doit être lu conjointement avec tous les suppléments éventuels au Prospectus. Le présent Prospectus ne peut être utilisé à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été publié.

Le Prospectus est mis gratuitement à la disposition des investisseurs en langue française et néerlandaise, au siège social de l'Émetteur: Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles. Il peut également être obtenu gratuitement sur simple demande auprès de ING Belgique SA/NV (**ING**) (tél. :+32 (0)2.464.61.02) de Petercam SA/NV (**Petercam**) (tél.+32.(0)2.229.64.46) et de Dexia Bank Belgium NV/SA (**Dexia**) (tél.+32 (0)800.92.478). Le Prospectus est aussi disponible sur le site Internet de l'Émetteur <http://www.mediaciteshopping.be>, d'ING (www.ing.be) de Petercam (www.petercam.be) et de Dexia (www.dexia.be).

Le Prospectus est établi en français et traduit en néerlandais. L'Émetteur assume la responsabilité de la traduction du Prospectus et de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus. En cas de divergence entre la version française et la version néerlandaise du Prospectus, la version française prévaudra. En outre, le résumé du Prospectus sera également traduit en anglais.

Toute décision d'investissement dans les Certificats Immobiliers doit être fondée sur une analyse préalable et exhaustive par l'investisseur du Prospectus complet.

3.1 Approbation de l'Autorité des Services et Marchés Financiers

Le Prospectus est daté du 14 juin 2011 et a été approuvé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA) le 14 juin 2011, en application de l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Émetteur.

Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus qui serait de nature à influencer l'évaluation des Certificats Immobiliers et qui survient entre l'approbation du Prospectus et le début de la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, fera l'objet d'un supplément au Prospectus. Ce supplément sera publié conformément aux modalités de publication du Prospectus sur le site Internet de l'Émetteur, et des Managers.

Les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté d'acheter ou de souscrire des titres, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

3.2 Personnes responsables

L'Émetteur assume la responsabilité des informations contenues dans ce Prospectus. A la connaissance de l'Émetteur (qui a pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est le cas), les informations contenues dans ce Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Aucun Manager n'accepte une responsabilité quelconque au titre des informations qui sont contenues dans le présent Prospectus ou en font partie par référence, ni au titre de toutes autres informations fournies par l'Émetteur en relation avec les Certificats Immobiliers.

3.3 Rapports d'experts

L'Émetteur a décidé de nommer la société Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'entreprises CVBA, représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy en qualité de commissaire de l'Émetteur pour une durée de trois ans. L'Émetteur a établi des comptes pro forma et prévisionnels qui sont décrits au Chapitre 4.2 et qui ont été revus par le commissaire dont les rapports figurent en Annexe 2 du Prospectus.

L'Émetteur a chargé la société Cushman & Wakefield SA, dont l'adresse professionnelle est située à Avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles en qualité d'Expert Immobilier de procéder à une valorisation du Centre Commercial Médiacité. Le rapport de l'Expert Immobilier contenant cette valorisation figure en Annexe 3 du Prospectus.

L'Émetteur atteste que les rapports du commissaire (repris en Annexe 2 du Prospectus) et de l'Expert Immobilier (repris en Annexe 3 du Prospectus) ont été fidèlement reproduits et qu'au mieux de sa connaissance aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, l'Expert Immobilier, certifie que toutes les informations reprises à l'Annexe 3 du Prospectus, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Une attestation de l'Expert Immobilier à cet égard figure en Annexe 4 du Prospectus.

3.4 Avertissement préalable

Le présent Prospectus et toutes autres informations fournies en relation avec les Certificats Immobiliers (i) ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation financière ou autre

évaluation et (ii) ne devront pas être considérés comme une recommandation d'achat de Certificats Immobiliers formulée par l'Émetteur ou les Managers à l'attention des lecteurs du présent Prospectus ou de toutes autres informations quelconques fournies en relation avec des Certificats Immobiliers.

Les résumés et descriptions de dispositions légales, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, formes juridiques de sociétés ou relations contractuelles figurant dans le Prospectus sont fournis à titre exclusivement informatif et ne peuvent en aucun cas être interprétés comme des conseils d'investissement, juridiques ou fiscaux pour des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leur propre conseiller, leur propre comptable ou d'autres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Certificats Immobiliers.

Nul n'est autorisé par l'Émetteur à donner des informations ou à faire des déclarations quelconques qui ne soient pas contenues dans le présent Prospectus ou qui ne soient pas conformes à celui-ci ou à toutes autres informations fournies en relation avec les Certificats Immobiliers et nul ne pourra se fier à de telles informations ou déclarations comme ayant été autorisées par l'Émetteur ou tout Manager.

Chaque investisseur potentiel de Certificats Immobiliers devra juger par lui-même de la situation financière, des affaires et de la solvabilité de l'Émetteur et des modalités de ces Certificats Immobiliers et fonder sa décision d'achat de Certificats Immobiliers sur les recherches qu'il jugera nécessaires (v° *Facteurs de Risque* ci-dessous).

L'acquisition des Certificats Immobiliers peut entraîner des risques substantiels et ne convient qu'à des investisseurs avertis qui possèdent les connaissances nécessaires dans le domaine de la finance pour évaluer les risques et les bénéfices d'un investissement dans les Certificats Immobiliers. Chaque investisseur potentiel doit déterminer si cet investissement est pertinent compte tenu de sa situation personnelle. Plus particulièrement, chaque investisseur potentiel doit:

- (a) avoir la connaissance et l'expérience suffisantes pour faire un examen approfondi des Certificats Immobiliers, des risques et des avantages associés à l'investissement dans les Certificats Immobiliers et des informations contenues ou incorporées par référence dans le Prospectus ou dans tout autre supplément;
- (b) avoir accès à et connaître les outils analytiques permettant d'évaluer, à la lumière de sa situation financière personnelle, un investissement dans les Certificats Immobiliers et l'impact qu'ils auront sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement;
- (c) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter tous les risques d'un investissement dans les Certificats Immobiliers;
- (d) comprendre les conditions des Certificats Immobiliers; et
- (e) être à même d'évaluer (seul ou avec l'aide d'un conseiller financier), les possibles évolutions économiques, de taux d'intérêt ou autres qui pourraient affecter son investissement ou sa capacité à supporter les risques éventuels.

3.5 Déclarations prévisionnelles

Ce Prospectus contient des informations prévisionnelles et des estimations qui reflètent l'opinion actuelle de l'Émetteur à propos notamment des perspectives commerciales et des prestations futures de l'Émetteur et du marché dans lequel il est actif. De telles informations et estimations se basent sur différentes suppositions et appréciations de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables au moment où elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. En conséquence, les résultats réels et la situation financière de l'Émetteur, ou les résultats du secteur, peuvent s'avérer être substantiellement différents des résultats et de la situation suggérés par de telles déclarations ou estimations. Les facteurs qui peuvent causer

de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exprimés au Chapitre 2 "Facteurs de risque". En outre, ces prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus.

3.6 Arrondis des informations financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

3.7 Informations provenant de tiers

Sauf mention contraire expresse, les informations reprises dans le Prospectus sur le marché et sur d'autres données relatives au secteur de l'Émetteur, sont extraites de sources qui sont disponibles publiquement et de rapports préparés par le commissaire de l'Émetteur et l'Expert Immobilier ou d'estimations préparées par l'Émetteur lui-même et qu'il considère pertinentes. Toute information fournie par des tiers a été fidèlement reproduite dans le Prospectus et, à la connaissance de l'Émetteur, ou pour autant qu'il puisse en vérifier l'authenticité, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. Cependant, l'Émetteur n'a pas vérifié de manière indépendante une telle information. Par ailleurs, toute information relative au marché est sujette au changement et ne peut être vérifiée systématiquement avec certitude suite à la disponibilité et la représentativité limitées des données.

3.8 Restrictions à l'Offre

Restrictions générales

Le Prospectus concerne une offre publique de Certificats Immobiliers en Belgique uniquement et un placement privé auprès d'Investisseurs Qualifiés dans l'Espace Economique Européen.

Le présent Prospectus ne constitue ni une invitation à souscrire ou acquérir, ni une offre de souscrire ou d'acquérir des Certificats Immobiliers, faite à toute personne située dans un pays où cette invitation ou cette offre serait illégale. La diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente de Certificats Immobiliers peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certains pays. L'Émetteur et les Managers ne déclarent pas que le présent Prospectus peut être légalement distribué, ou que des Certificats Immobiliers quelconques peuvent être offerts, en conformité avec toutes exigences d'enregistrement ou autres exigences applicables dans l'un ou l'autre de ces pays, ou en vertu d'une dispense d'avoir à respecter ces exigences, et ils n'assument aucune responsabilité au titre de la facilitation de cette distribution ou de cette offre. En particulier, aucune mesure n'a été prise par l'Émetteur ou tout Manager qui soit destinée à permettre une offre publique de Certificats Immobiliers quelconques, ou la distribution de ce document dans tout pays où une mesure est requise à cet effet. En conséquence, les Certificats Immobiliers ne pourront pas être offerts ni vendus directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus ni tout autre document ou prospectus d'offre ne pourront être distribués ni publiés dans un pays quelconque, excepté dans des circonstances qui auront pour effet de respecter les lois et règlements applicables dans ce pays. Il incombe aux personnes en possession du présent Prospectus ou de tous Certificats Immobiliers de s'informer de toutes ces restrictions applicables à la distribution du présent Prospectus et à l'offre et la vente de Titres et de les respecter.

Les Managers s'engagent et les autres intermédiaires devront s'engager à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'Offre et à la vente des Certificats Immobiliers dans chacun des pays où ces Certificats Immobiliers seraient placés.

Les Managers et les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Certificats Immobiliers de la part d'investisseurs établis dans un pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale. Toute personne recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit,

transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

De façon générale, toute personne acquérant des Certificats Immobiliers en dehors de la Belgique devra s'assurer que cette acquisition n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

Les Etats-Unis

Les Certificats Immobiliers n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (*US Securities Act of 1933*) telle que modifiée (la **Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**) ou d'un enregistrement auprès d'une des autorités responsables de la réglementation boursière d'un Etat ou d'une autre juridiction américain(e). Sous réserve de certaines exceptions, les Certificats Immobiliers ne peuvent pas être offerts, vendus ni livrés aux Etats-Unis ou pour le compte ou au profit de Ressortissants des Etats-Unis (**U.S. Persons**) tels que définis dans la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la **Réglementation S**).

Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

Aucune offre relative aux Certificats Immobiliers n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat Membre de l'Espace Economique Européen ayant mis en œuvre la Directive Prospectus (chacun étant dénommé: l'Etat Membre Concerné) autre que la Belgique, sauf si l'offre peut être faite dans un Etat Membre Concerné en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive européenne 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation (la « Directive Prospectus », cette expression incluant toute mesure de transposition dans chaque Etat Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'Etat Membre concerné :

1. à toute personne morale qui est un investisseur qualifié tel que défini dans la Directive Prospectus;
2. à moins de 100, ou si l'Etat Membre Concerné a transposé les dispositions pertinentes de la Directive Modificative de 2010, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus), ainsi que l'autorise la Directive Prospectus, après obtention du consentement de l'ensemble des Managers; ou
3. dans toute autre circonstance qui tombe sous le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus,

à condition qu'une telle offre de Certificats Immobiliers ne fasse pas naître, dans le chef de l'Émetteur ou de tout Manager, une obligation de publier un prospectus en application de l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression "offre au public" relative à des Certificats Immobiliers dans un Etat Membre Concerné signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant une information suffisante sur les termes de l'Offre et sur les Certificats Immobiliers, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'Etat Membre Concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet Etat Membre Concerné.

Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, le Prospectus ne sera distribué et n'est destiné qu'à (i) des investisseurs professionnels (*investment professionals*) au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (**FSMA 2000**), Order 2005, tel qu'amendé, (le **Order**); et (ii) des entités à haut revenu (*high net worth entities*) au sens de l'Article 49 (2) (a) à (d) du Order et (iii) aux personnes à qui il peut, sur une autre base, être légalement distribué (ces personnes étant ensemble désignées comme les "personnes concernées"). Les Certificats Immobiliers ne seront offerts, via une invitation, une offre ou une convention à souscrire, acheter

ou acquérir d'une quelconque autre façon, qu'aux personnes concernées. Toute personne qui réside au Royaume-Uni et qui n'a pas la qualité de personne concernée ne devrait pas agir ou se fier à l'information contenue dans ce Prospectus.

3.9 Interprétation

A moins qu'il n'en soit disposé autrement, les termes en majuscule utilisés dans ce Prospectus ont la signification qui leur est donnée ci-dessous:

Acte Authentique de Transfert signifie l'acte authentique qui sera signé par l'Émetteur et les Sociétés Cédantes suite à la réalisation des Conditions Suspensives prévues dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Actions signifie les actions émises par Médiacité Shopping SA.

Agent Payeur signifie ING Belgique SA.

AMR ou l'*Achievable Market Rent* signifie le loyer de marché atteignable se situant en principe entre le niveau des loyers minimums garantis et un niveau raisonnable des loyers variables calculés sur la base des chiffres d'affaires des locataires défini par l'Expert Immobilier et tel que décrit au Chapitre 6.5 du Prospectus.

Arrêté Ministériel signifie l'arrêté ministériel du 2 février 2006 statuant sur le plan de réhabilitation des tôleries du Longdoz.

Base Amortissable signifie la somme (i) du prix d'acquisition de la quote-part bâtiment des biens immobiliers qui composent le Centre Commercial Médiacité (y compris des extensions ou frais de rénovations actés au bilan) et (ii) des biens mobiliers d'environ 7,19 millions euros correspondant aux frais d'acquisition et de la transaction (hors frais liés aux terrains).

Branche d'Activité signifie les trois branches d'activité relatives au Centre Commercial Existant qui sont cédées par les Sociétés Cédantes dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et qui est décrite au Chapitre 6.3 du Prospectus.

BREEAM signifie *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*, une méthode d'évaluation environnementale des bâtiments utilisée comme référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable.

Centre Commercial Existant signifie les surfaces commerciales existantes du complexe Médiacité (à l'exception de la grande surface de distribution Delhaize dont le groupe Delhaize est propriétaire) constituées du Longdoz 1, du Longdoz 2 et de la Nouvelle Partie et les parkings qui y sont relatifs tel que décrit au Chapitre 6.2.

Centre Commercial Médiacité signifie le Centre Commercial Existant, les Extensions et les biens situés à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité et sur lesquels des droits réels ou personnels auraient été acquis par l'Émetteur.

CEPAM signifie la société anonyme Compagnie d'Exploitation des Parkings Médiacité, une société du Groupe Wilhelm & Co.

Certificats Immobiliers signifie les certificats immobiliers offerts par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre.

Cession des Actions signifie toute vente, achat, donation, apport en sociétés (tans les apports classiques que ceux se situant dans le cadre d'une fusion ou d'une absorption), la certification des actions visée à l'article 503 du Code des sociétés, la dation ou la stipulation d'option, la dation en paiement ou en gage ainsi que tout acte ou promesse d'acte ayant pour objet un transfert immédiat ou futur, certain ou éventuel des Actions.

Cession du Centre Commercial Médiacité signifie la vente, cession ou constitution de tout droit réel (à l'exception des droits réels consentis dans le cadre du Crédit ou dans le cadre d'un refinancement du Crédit ou de tout autre financement) ainsi que la promesse de vente, cession ou constitution de tout droit réel (à l'exception des droits réels consentis dans le cadre du Crédit ou dans le cadre d'un refinancement du Crédit ou de tout autre financement) relatif au Centre Commercial Médiacité.

Compte Séquestre signifie le compte bancaire ouvert au nom de l'Émetteur et sur lequel les Sociétés Cédantes verseront un montant en vue de garantir le paiement des Indemnités des Sociétés Cédantes tel que décrit au Chapitre 6.5(f).

Comptes signifie les comptes de l'Émetteur visés au Chapitre 4.2 du Prospectus.

Conditions Suspensives signifie les conditions suspensives qui sont stipulées dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité et qui sont décrites au Chapitre 6.3 du Prospectus.

Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 signifie les conditions qui doivent être remplies pour que l'Émetteur devienne propriétaire de l'Extension Mozart 2 telles que décrites au Chapitre 6.4(b) du Prospectus

Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark signifie les conditions qui doivent être remplies pour le démarrage des travaux de réalisation de l'Extension Mozart 2 telles que décrites au Chapitre 6.4(a) du Prospectus.

Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 2 signifie les conditions qui doivent être remplies pour le démarrage des travaux de réalisation de l'Extension Mozart 2 telles que décrites au Chapitre 6.4(b) du Prospectus.

Contrat VEFA signifie le contrat de vente en état futur d'achèvement conclu au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert entre CPL et l'Émetteur et relatif à la construction des Extensions tel que décrit au Chapitre 6.4 du Prospectus.

Convention CEPAM signifie la convention de location et de prestations de services conclue le 14 octobre 2009 avec CEPAM et telle qu'amendée au plus tard le 14 juin 2011 portant sur les Parkings telle que décrite au Chapitre 6.2(d).

Convention de Gestion signifie la convention de gestion relative à la gestion du Centre Commercial Médiacité conclue au plus tard le 14 juin 2011 avec Gesmall telle que décrite au Chapitre 6.2(e).

Convention de Lock-up signifie la convention de lock-up conclue le 14 juin 2011 entre les sociétés du Groupe Wilhelm & Co qui souscriront aux Certificats Immobiliers et l'Émetteur et les Joint-Lead Managers par laquelle les Sociétés Cédantes se sont engagées à ne pas céder les Certificats Immobiliers qu'elles auraient souscrits dans le cadre de la Tranche Wilhelm & Co pendant une durée de 18 mois à compter de l'Emission.

Convention de Placement signifie la convention de placement qui sera conclue au plus tard le 24 juin 2011 entre l'Émetteur et les Managers.

Conventions de Service Financier signifie la convention de service financier conclue au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert entre l'Émetteur et l'Agent Payeur relative aux Certificats Immobiliers.

Convention de Transfert de Branches d'Activité signifie la convention de transfert de branches d'activité conclue le 14 juin 2011 entre, notamment, l'Émetteur et les Sociétés Cédantes telle que décrite au Chapitre 6.3 du Prospectus.

Conventions d'Emphytéose de Volume signifie (i) les dispositions de la Convention de Transfert de Branches d'Activité relatives à la création de l'Emphytéose Cinéma 1 et (ii) la Promesse d'Emphytéose de Volume conclue au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert entre CPL et Immgest relative au Volume Cinéma 2.

Convention Gespark signifie la convention conclue le 14 octobre 2009 entre CEPAM et Gespark par laquelle CEPAM a confié l'exploitation des Parkings à la société anonyme Gespark, telle que décrite au Chapitre 6.2(d) du Prospectus.

Convention de Management signifie la convention de management conclue le 14 juin 2011 entre l'Émetteur et le Gérant en vertu de laquelle l'Émetteur a confié la gestion journalière de l'Émetteur au Gérant.

Conventions de maintenance signifie les différentes conventions de maintenance relatives au Centre Commercial Existant telles que décrites au Chapitre 6.2(f) du Prospectus.

Coupon signifie le montant qui sera distribué aux Détenteurs des Certificats Immobiliers au titre du Résultat d'Exploitation conformément à la Condition 4 du Statut.

Co-Lead Manager signifie Dexia.

CPC signifie la société anonyme de droit belge Compagnie de Promotion Charlemagne, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

CPL signifie la société anonyme de droit belge Compagnie de Promotion Liégeoise, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Crédit signifie le crédit bancaire octroyé à l'Émetteur conformément à la convention de crédit conclue le 14 juin 2011 entre l'Émetteur et ING et tel que décrit au Chapitre 6.7 du Prospectus.

CWATUP signifie le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Date de Départ Indemnité Mozart 1/Primark signifie la date à partir de laquelle les Indemnités Mozart 1/Primark sont dues par les Sociétés Cédantes telle que décrite au Chapitre 6.5(d) du Prospectus.

Décret Sols signifie le Décret Wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols

Détenteur signifie un détenteur de Certificats Immobiliers.

Dexia signifie la société anonyme Dexia Bank Belgium dont le siège social est situé Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles.

Directive Modificative de 2010 signifie la Directive 2010/73/CE.

Directive Prospectus signifie la Directive 2003/71/CE (telle qu'amendée, en ce compris par la Directive Modificative de 2010, lorsque celle-ci a été transposée dans l'État Membre Concerné) et inclut toute mesure de transposition y relative dans l'État Membre Concerné.

Documentation Locative Standard signifie la documentation contractuelle applicable à la majorité des conventions conclues avec les locataires des surfaces commerciales du Centre Commercial Existant telle que décrite au Chapitre 6.2(c).

Émetteur signifie la société anonyme de droit belge Médiacité Shopping, dont le siège social se situe Rue de la Bonté 5 à 1000 Bruxelles.

Emission signifie l'émission des Certificats Immobiliers par l'Émetteur dans le cadre de l'Offre.

Emphytéose Cinéma 1 signifie le droit d'emphytéose de volume relatif au Volume Cinéma 1 que s'est réservé CPL dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Emphytéose Cinéma 2 signifie le droit d'emphytéose de volume relatif au Volume Cinéma 2 visé par la Promesse d'Emphytéose de Volume.

Emphytéoses Cinéma signifie l'Emphytéose Cinéma 1 et l'Emphytéose Cinéma 2.

Emphytéotes signifie CPL et Immgest en qualité d'emphytéote ainsi que toute personne à qui elles auraient cédé leurs droits dans le cadre des Emphytéoses de Volume.

Etat des Lieux 2011 signifie l'état des lieux après travaux d'assainissement (suivi de la qualité de l'eau souterraine) de la zone MEDIACITE réalisé par le bureau Acenis en mars 2011.

Etat Membre Concerné signifie un Etat Membre de l'Espace Economique Européen ayant mis en œuvre la Directive Prospectus (à l'exception de la Belgique).

euro ou € signifie la devise introduite au début de la troisième phase de l'Union Economique et Monétaire européenne en vertu du Traité instituant la Communauté Européenne.

Eurowest signifie la société Eurowest Management SA, agissant au nom et pour le compte de la société Eurowest Holding SA en vertu de la Mandate Letter, ces deux sociétés font partie du Groupe Wilhelm & Co.

Eurowest Holding SA signifie la société Eurowest Holding SA, une société du Groupe Wilhelm & Co et qui contrôle les sociétés Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V.

Expert Immobilier signifie Cushman & Wakefield SA, dont l'adresse professionnelle est située à Avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles.

Extension Mozart1/Primark signifie l'extension au Centre Commercial Existant de maximum 1.800 m² GLA de surfaces commerciales sise en bordure du Quai Mozart se situant au rez-de-chaussée à côté du magasin Primark telle que décrite au Chapitre 6.4(a) du Prospectus.

Extension Mozart 2 signifie l'extension au Centre Commercial Existant de maximum 1.650 m² de surfaces commerciales composée d'un étage de surfaces commerciales sises en bordure du Quai Mozart au-dessus de l'Extension Mozart1/Primark telle que décrite au Chapitre 6.4(b) du Prospectus.

Extensions Mozart signifie l'Extension Mozart1/Primark et l'Extension Mozart 2.

Fourchette de Prix signifie la fourchette de prix située entre minimum EUR 97 et maximum EUR 103 par Certificat Immobilier dans laquelle le Prix de l'Offre sera fixé tel que décrit au Chapitre 12 du Prospectus.

FSMA signifie l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

Gérant signifie Petercam en qualité de gérant en vertu de la Convention de Management.

Gesmall signifie la société anonyme Gesmall, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Gestionnaire signifie Gesmall en qualité de gestionnaire en vertu de la Convention de Gestion.

GLA ou *Gross Lease Area* signifie les surfaces locatives brutes.

Groupe Wilhelm & Co signifie les sociétés anonymes de droit luxembourgeois Eurowest Holding SA et Eurowest Management SA ainsi que toute société qui est exclusivement contrôlée par l'une de ces sociétés ainsi que toute société d'investissement immobilier auquel une société précitée pourrait apporter les Certificats Immobiliers ou les actions de catégorie A émises par l'Émetteur.

Immgest signifie la société anonyme de droit belge Immgest, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Immobilière Grétry signifie la société anonyme de droit belge Immobilière Gretry, une société du Groupe Wilhelm & Co, dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Indemnité de Rendement Locatif signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant la différence positive entre la somme des AMR et la somme des Loyers Appelables telle que décrite au Chapitre 6.5 du Prospectus.

Indemnité de Surfaces Vacantes signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant les espaces vacants à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert (mais pas le vide locatif né après cette date) telle que décrite au Chapitre 6.5 du Prospectus.

Indemnités des Sociétés Cédantes signifie l'Indemnité de Rendement Locatif, l'Indemnité de Surfaces Vacantes, l'Indemnité Mozart 1/Primark et l'Indemnité Mozart 2.

Indemnité Mozart 1/Primark signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant les Surfaces Mozart 1/Primark telle que décrite au Chapitre 6.5 du Prospectus.

Indemnité Mozart 2 signifie l'indemnité donnée par les Sociétés Cédantes à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et couvrant dans certaines circonstances et à certaines conditions (i) l'impact de la réalisation de l'Extension Mozart 2 sur les surfaces commerciales du Centre Commercial Existant et (ii) le rendement locatif et le vide locatif dans l'Extension Mozart 2 telle que décrite au Chapitre 6.5 du Prospectus.

ING signifie la société anonyme ING Belgique SA dont le siège social se situe Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles.

Investisseurs Particuliers signifie des investisseurs qui n'ont pas la qualité d'Investisseur Qualifié.

Investisseurs Qualifiés signifie les investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 de la Loi du 16 Juin 2006.

Joint Lead Managers signifie ING et Petercam.

Jour Ouvrable signifie tout jour pendant lequel le Système Euroclear est ouvert.

Loi du 13 août 2004 signifie la loi du 13 août 2004 relative aux implantations commerciales.

Loi du 16 juin 2006 signifie la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Loi OPA signifie la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

Loi sur les Baux Commerciaux signifie la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Loi Transparence signifie la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Longdoz 1 signifie la première des deux entités distinctes constituant l'ancien centre commercial du Longdoz telle que décrite au Chapitre 6.2 du Prospectus qui a été rénovée et qui, avec le Longdoz 2 et la Nouvelle Partie constitue le Centre Commercial Existant.

Longdoz 2 signifie la seconde des deux entités distinctes constituant l'ancien centre commercial du Longdoz telle que décrite au Chapitre 6.2 du Prospectus qui a été rénovée et qui, avec le Longdoz 2 et la Nouvelle Partie constitue le Centre Commercial Existant.

Louvigny Pictures B.V. signifie la *besloten vennootschap* de droit néerlandais Louvigny Pictures, une société du Groupe Wilhelm & Co.

Loyer callable signifie le loyer dont tout ou partie des propriétaires est juridiquement en droit de réclamer le paiement au locataire.

Managers signifie les Joint Lead Managers et le Co-Lead Manager.

Mandate Letter signifie la lettre de mandat signée le ou aux alentours du 10 juin 2011 entre Eurowest, l'Émetteur, ING et Petercam relative à la nomination d'ING et Petercam en qualité de Joint Lead Managers.

Médiacité signifie le complexe commercial et de loisir de la Médiacité située au cœur de Liège, sur la rive droite de la dérivation de la Meuse et dans laquelle se situe le Centre Commercial Médiacité.

Nouvelle Partie signifie la construction d'une extension, sur l'ancien site industriel dénommé "Ancien Laminoirs du Longdoz", à l'ancien centre commercial du Longdoz et d'un nouveau parking sur trois niveaux telle que décrite au Chapitre 6.2 du Prospectus et qui, avec le Longdoz 1 et le Longdoz 2 rénovés constitue le Centre Commercial Existant.

Offre signifie l'offre en souscription publique pour un montant de maximum 196.250.947 € et de minimum 184.818.853 € de Certificats Immobiliers.

Parkings signifie le parking rénové sous le Longdoz 1 et le Longdoz 2 et le nouveau parking sur trois niveaux construit dans le cadre de la Nouvelle Partie, et totalisant ensemble environ 2.350 emplacements et dont la gestion a été confiée à CEPAM.

PCA signifie le Plan Communal d'Aménagement n° 48/4 approuvé par arrêté ministériel du 12 février 1993.

Période de souscription signifie la période pendant laquelle l'Offre est ouverte à savoir du 15 juin 2011 à 9 heures au 24 juin 2011 à 16 heures sous réserve de clôture anticipée.

Période de Standstill signifie la période de 10 ans à compter de la date d'Emission des Certificats Immobiliers pendant laquelle la Cession des Actions est restreinte conformément aux statuts de l'Émetteur.

Petercam signifie la société anonyme Petercam SA dont le siège social est situé Place Sainte Gudule 19, 1000 Bruxelles.

Plan de réhabilitation signifie le plan de réhabilitation des anciennes tôleries du Longdoz à Liège.

Prix de Cession signifie le prix qui sera payé par l'Émetteur aux Sociétés Cédantes dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et qui sera établi selon le calcul décrit au Chapitre 6.3 du Prospectus.

Prix de l'Offre signifie le prix de l'Offre qui sera déterminé sur la base d'une procédure dite de "bookbuilding" conduite pendant la Période de Souscription et à laquelle seuls les Investisseurs Qualifiés participeront et qui sera fixé dans les limites de la Fourchette de Prix tel que décrit au Chapitre 12 du Prospectus.

Produit de Cession signifie le produit futur net de la Cession du Centre Commercial Médiacité tel que défini à la Condition 4.2 du Statut.

Produit de l'Offre signifie le montant qui sera récolté suite à l'Emission des Certificats Immobiliers dans le cadre de l'Offre.

Promesse d'Emphytéose Cinéma 2 signifie la promesse d'emphytéose de volume conclue au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert entre CPL et Immgest relative au Volume Cinéma 2.

Property One B.V. signifie la *besloten vennootschap* de droit néerlandais Property One, une société du Groupe Wilhelm & Co.

Prospectus signifie le présent Prospectus tel qu'approuvé par la FSMA le 14 juin 2011.

Résultat d'Exploitation signifie le résultat d'exploitation net annuel du Centre Commercial Médiacité tel que défini à la Condition 4.1 du Statut.

Résumé signifie le résumé du Prospectus qui figure au Chapitre 1 du Prospectus.

Société signifie Médiacité Shopping SA dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

Société Cédantes signifie les sociétés CPL, Immgest et Immobilière Grétry en tant que sociétés cédantes sous la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Statut signifie le statut des Certificats Immobiliers qui figure en Annexe 1 du Prospectus.

Superficie signifie le droit de superficie relatif à la partie du volume situé au dessus du magasin Primark dans le Centre Existant sur lequel l'Extension Mozart 2 sera construite et qui a été réservé par CPL dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Surfaces Commerciales signifie les 42.124 m² de surfaces commerciales du Centre Commercial Existant.

Surfaces Occupées signifie toutes les Surfaces Commerciales louées dans le Centre Commercial Existant à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert.

Surfaces Mozart 1/Primark signifie les surfaces commerciales de l'Extension Mozart1/Primark.

Surfaces Mozart 2 signifie les surfaces commerciales de l'Extension Mozart 2.

Surfaces Vacantes signifie les Surfaces Commerciales dans le Centre Commercial Existant qui sont vacantes à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert.

Surfaces Vacantes Mozart 2 signifie les surfaces commerciales de l'Extension Mozart 2 qui sont vacantes à la date de l'acquisition de l'Extension Mozart 2 par l'Émetteur.

Système Euroclear signifie le système de liquidation opéré par Euroclear Belgium SA ou tout successeur de cette dernière.

Tranche Institutionnelle signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts aux Investisseurs Institutionnels.

Tranche Retail signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts aux Investisseurs Particuliers.

Tranche Wilhelm & Co signifie la tranche des Certificats Immobiliers qui seront offerts à Wilhelm & Co.

TVA signifie la taxe sur la valeur ajoutée.

Vendeur VEFA signifie CPL en qualité de vendeur sous le Contrat VEFA.

Volume Cinéma 1 signifie le volume au-dessus de la partie du magasin Primark dans le Centre Commercial Existant sur laquelle l'Extension Mozart 2 ne sera pas construite.

Volume Cinéma 2 signifie le volume au dessus de l'Extension Mozart1/Primark.

Volumes Cinéma signifie le Volume Cinéma 1 et le Volume Cinéma 2.

Wilhelm & Co signifie la société anonyme de droit belge Wilhelm & Co SA dont le siège social est situé Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles.

4. PERSONNES RESPONSABLES DE L'INFORMATION ET CONTROLE DES COMPTES

4.1 Personnes responsables

L'Émetteur représenté par son conseil d'administration assume la responsabilité de l'information contenue dans le présent Prospectus et atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, l'Expert Immobilier, a certifié que toutes les informations reprises à l'Annexe 3 du Prospectus, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Une copie de cette attestation figure en Annexe 4 du Prospectus.

Tout fait nouveau significatif qui se produirait pendant la période de souscription fera l'objet d'un supplément au Prospectus. De la même manière que ce Prospectus a été approuvé par l'Autorité des Services et marchés Financiers ou FSMA, chaque supplément sera soumis à l'approbation de celle-ci. Tout supplément au Prospectus sera distribué et rendu public de la même manière que le Prospectus lui-même. Conformément à l'article 34 § 3 de la Loi du 16 juin 2006, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Certificats Immobiliers avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant un délai de deux (2) jours ouvrables après la publication du supplément.

4.2 Contrôleurs légaux des comptes

L'Émetteur a décidé de nommer la société Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'entreprises CVBA, représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy en qualité de commissaire de l'Émetteur pour une durée de trois ans.

Les comptes de l'Émetteur suivants:

- comptes pro forma relatifs à l'année 2010;
- comptes pro forma relatifs à l'année 1er juillet 2010 – 30 juin 2011; et
- comptes prévisionnels relatifs à l'année 1er juillet 2011 – 30 juin 2012

établis par l'Émetteur selon les normes comptables belges (les Comptes), ont fait l'objet d'une révision limitée par le commissaire de l'Émetteur. Les rapports sont repris en Annexe 2 du Prospectus.

5. DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

5.1 Données relatives à l'Émetteur

Nom officiel et commercial	Médiacité Shopping
Forme juridique	Société anonyme de droit belge
Lieu et numéro d'enregistrement	RPM Bruxelles 0836.576.005
Date de constitution	26 mai 2011
Siège social	Rue de la Bonté 5 1000 Bruxelles
Site web	www.mediaciteshopping.be
Montant du capital souscrit et libéré de l'Émetteur	61.500 EUR

5.2 Aperçu des activités de l'Émetteur

L'Émetteur est constitué sous la forme d'une société anonyme dont les activités sont limitées.

L'Émetteur a pour objet exclusif:

- (a) l'acquisition de tous droits (réels ou personnels) relatifs:
 - (i) au Centre Commercial Médiacité; et
 - (ii) à tout bien situé à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité, pour autant que l'acquisition de ces droits soit nécessaire ou utile à l'exploitation ou à la gestion du Centre Commercial Médiacité;
- (b) le financement de l'acquisition de ces droits en ce compris via l'émission de certificats immobiliers relatifs au Centre Commercial Médiacité et la création de sûretés (en ce compris des hypothèques) dans le cadre de ce financement;
- (c) l'exploitation du Centre Commercial Médiacité;
- (d) la construction et l'acquisition des Extensions au Centre Commercial Existant; le financement de celles-ci ou de leur acquisition et la création de sûretés (en ce compris des hypothèques) dans ce cadre;
- (e) l'emprunt des fonds pour assurer la sauvegarde des investissements existants en finançant, entre autres, des réparations, des rénovations ou des améliorations au Centre Commercial Médiacité en ce compris les Extensions, ainsi que pour financer des décisions commerciales relatives à l'exploitation du Centre Commercial Médiacité;
- (f) la concession de droits personnels ou réels à des tiers pour permettre la réalisation de son objet social;

- (g) la cession du Centre Commercial Médiacité;
- (h) tous actes d'administration (comprenant la gestion commerciale, financière, administrative et juridique, technique, fiscale et générale), de rénovation (lourde ou légère), et de disposition concernant le Centre Commercial Médiacité et tous actes d'administration de l'Émetteur.

L'Émetteur peut effectuer, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières qui se rapportent à son objet

L'Émetteur a été constitué en tant que société anonyme spécifiquement créée pour émettre les Certificats Immobiliers.

5.3 Actionnariat de l'Émetteur

- (a) Général

Le capital social de l'Émetteur s'élève à 61.500 EUR et est représenté par 6.150 Actions.

Toutes les Actions sont ordinaires et confèrent des droits égaux. Chaque Action donne droit à une voix. Les Actions sont nominatives.

L'actionnariat de l'Émetteur se compose comme suit:

- 10% des Actions, soit 615 actions, sont détenues par Wilhelm & Co, une société faisant partie du Groupe Wilhelm & Co;
- 30 % des Actions moins une action, soit 1.844 actions, sont détenues par ING; et
- 60 % des Actions plus une action soit 3.691 actions, sont détenues par Petercam.

Les Actions sont divisées en deux catégories:

- les Actions de catégories A qui sont souscrites par Wilhelm & Co; et
- les Actions de catégories B qui sont souscrites par ING et Petercam, étant entendu que ING détiendra des Actions de catégorie B1 et que Petercam détiendra des Actions de catégorie B2.

- (b) Restriction au transfert et droit de préemption

La Cession des Actions s'entend largement et inclut la vente, l'achat, la donation, l'apport en sociétés (tant les apports classiques que ceux se situant dans le cadre d'une fusion ou d'une absorption), la dation ou la stipulation d'option, la dation en paiement ou en gage ainsi que tout acte ou promesse d'acte ayant pour objet un transfert immédiat ou futur, certain ou éventuel.

Les Actions ne peuvent être cédées pendant la Période de Standstill.

Les Cessions des Actions de la catégorie A entre les sociétés du Groupe Wilhelm & Co et de la catégorie B entre les actionnaires de catégorie B restent toutefois autorisées.

Une fois la Période de Standstill terminée:

- (i) les actionnaires de catégorie B bénéficient d'un droit de préemption en cas de Cession des Actions de catégorie A à un tiers qui ne fait pas partie du Groupe Wilhelm & Co. Une Cession des Actions de catégorie A à un tiers doit porter sur la totalité des Actions de catégorie A.

- (ii) les actionnaires de catégorie A bénéficient, pour autant que le Groupe Wilhelm & Co détienne au moins 10 % des Certificats Immobiliers, d'un droit de préemption en cas de Cession d'Actions de catégorie B par un actionnaire de catégorie B à un tiers autre qu'un actionnaire de catégorie B ou des sociétés qui leur sont liées au sens de l'article 11 du Code des Sociétés.

5.4 Conseil d'administration de l'Émetteur

(a) Composition

Les statuts de l'Émetteur prévoient que le conseil d'administration est composé d'au moins six (6) membres, qui ne doivent pas nécessairement avoir la qualité d'actionnaire.

Les statuts prévoient également qu'aussi longtemps que le Groupe Wilhelm & Co détient, collectivement, au moins 10 % des Certificats Immobiliers:

- (i) un administrateur, ou deux administrateurs si l'un des administrateurs choisi est Peter Wilhelm seront nommés par l'assemblée générale des actionnaires parmi les candidats proposés par les actionnaires de catégorie A; et
- (ii) trois administrateurs seront nommés par l'assemblée générale des actionnaires parmi les candidats proposés par les actionnaires de catégorie B, dont un parmi les candidats proposés par les actionnaires de catégorie B1 et deux parmi les candidats proposés par les actionnaires de catégorie B2.

Dans le cas où le Groupe Wilhelm & Co ne détiendrait plus, collectivement, un minimum de 10 % des Certificats Immobiliers, les actionnaires de catégorie A n'auront plus le droit de proposer des candidats pour la nomination d'administrateur(s) et les actionnaires de catégorie B auront le droit de proposer des candidats pour la nomination de trois administrateurs, les actionnaires de la catégorie B1 ayant le droit de proposer des candidats pour la nomination d'un administrateur et les actionnaires de la catégorie B2 ayant le droit de proposer des candidats pour la nomination de deux administrateurs.

La nomination d'administrateurs indépendants doit être approuvée par la majorité des actionnaires de catégorie A et la majorité des actionnaires de catégorie B.

Le président du conseil d'administration doit être nommé parmi les administrateurs nommés sur proposition des actionnaires de catégorie B.

En outre, chaque administrateur a, conformément aux statuts, le droit de se faire assister d'un observateur qui aura le droit de participer aux réunions du conseil d'administration sans disposer du droit de vote. L'observateur peut, avec l'autorisation du président du conseil d'administration, intervenir dans les discussions du conseil et est tenu aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs.

La charte de gouvernance de l'Émetteur prévoit que le conseil d'administration est constitué d'au moins six (6) membres dont deux au moins doivent avoir la qualité d'administrateur indépendant sur la base des critères de l'article 526ter du Code des Sociétés ou être considérés comme tel par l'assemblée générale des actionnaires.

Le conseil d'administration de l'Émetteur est actuellement composé de sept (7) administrateurs comme suit:

- deux administrateurs, dont Peter Wilhelm, nommés sur proposition des actionnaires de catégorie A;
- trois administrateurs nommés sur proposition des actionnaires de catégorie B; et
- deux administrateurs considérés comme indépendants par l'assemblée générale des actionnaires sur la base des critères de l'article 526 ter du Code des Sociétés, et dont la nomination a été approuvée par (i) la majorité des actionnaires de catégorie A et (ii) la majorité des actionnaires de catégorie B.

Les administrateurs actuels de l'Émetteur sont:

(A) Administrateurs nommés sur proposition des actionnaires de la catégorie B1

- **Pierre Lebeau:** Pierre Lebeau est Associé chez Petercam. Il y est responsable de l'activité Corporate Finance, département où il est actif depuis 25 ans. Pierre Lebeau a démarré sa carrière dans le secteur financier à la BBL (ING) puis à la Manufacturers Hanover Bank. Pierre Lebeau a un Master en Sciences Economiques et Sociales à l'Université de Namur où il est Maître de Conférences en Finance d'Entreprise.
- **Dominique Labay:** Dominique Labay est active chez Petercam depuis 1989 et est spécialisée dans les domaines de l'immobilier, du Structured Finance et du Private Equity. Elle est administratrice de différentes sociétés immobilières dont plusieurs ont émis des certificats immobiliers cotés sur Euronext Bruxelles. Dominique Labay est diplômée de la Solvay Business School et a obtenu un Master en gestion fiscale de l'ULB.

(B) Administrateurs nommés sur proposition des actionnaires de la catégorie B2

- **ING Belgique SA** ayant comme représentant permanent Mr. Rik Vandenberghe: Rik Vandenberghe est Managing Director de ING Luxembourg. Il est actif chez ING depuis 1984, et avant de prendre sa fonction actuelle en 2007, il était Regional Manager Wholesale Brussels chez ING Belgique. Il est administrateur auprès des sociétés suivantes: ING Lease Luxembourg, ING Life Luxembourg, EMG Luxembourg, Fonds de Pension ING Luxembourg, ING Lux Ré, Leudelange Office Park, Association des Banques et Banquiers Luxembourgeois, ING Belgium International Finance, Bourse de Luxembourg, Chambre de Commerce, Groupement des Banques et Banquiers Néerlandais. Mr. Rik Vandenberghe est gradué avec distinction en 1983 (diplôme en Ingénieur Commercial à l'Université de Louvain).

(C) Administrateurs nommés sur proposition des actionnaires de catégorie A

- **Peter Wilhelm** Peter Wilhelm est le CEO de Wilhelm & Co et le fondateur du Groupe Wilhelm & Co.
- **Norbert Müller:** Norbert Müller est titulaire d'une Licence en Sciences Economiques de l'Université de Namur et d'un Master en Economie, en collaboration avec le FMI et la Banque Mondiale à Washington D.C. Il débute sa carrière dans le secteur financier à la BBL (ING), à Bruxelles et à Paris. Il rejoint ensuite la DePfa Bank (Aareal Bank) en Allemagne, à Wiesbaden, en tant que Directeur dans le Département de Financement immobilier international. Il crée la branche bruxelloise du groupe en tant

que Founding Managing Director, en charge du BeLux. Durant 10 ans il travaille chez Jones Lang LaSalle, dans le domaine Capital Markets en tant que International Director et membre du European Capital Markets Board. Il est d'abord basé à Londres, puis en Allemagne en tant que Managing Director (Geschäftsführer) et finalement à Bruxelles. Il est membre du RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

(D) Administrateurs considérés comme indépendants

- **Eric Van Dyck** : Eric Van Dyck a commencé sa carrière chez Cushman & Wakefield en 1983. En 2002 il devient Managing Partner de Cushman & Wakefield Belgique. En 2009 il est nommé Chairman of the management board en Allemagne. En octobre 2010 il devient Managing Director de Redevco Belgium. De 1996 à 2002 il sera Vice Président de l'ICSC pour la Belgique. Il est également Membre du Royal Institute of Chartered Surveyors et du Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.
- **Jacques Vandernoot**. (qui entrera en fonction au 1er juillet 2011) Jacques Vandernoot détient un diplôme en sciences commerciales et financières (Icheq – 1978). Il est réviseur d'entreprises depuis 1987 et a été associé au sein de la SCCRL Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises de 1993 au 30 juin 2011 et agréé par la FSMA (anciennement CBFA) pour les compagnies d'assurances de 1987 au 30 juin 2011. Il bénéficie d'une large expérience du contrôle et de conseil dans différents secteurs financiers et économiques, auprès de sociétés non cotées et cotées et durant de très nombreuses années, contrôleur de gestion de plus de 20 certificats immobiliers ce qui lui a permis d'en acquérir une expérience approfondie. De 1985 à 1995, il a été chargé de cours à ISC Saint Louis (cycle universitaire) et est l'auteur de divers articles traitant de l'environnement révisoral au sens large. Il est membre de la Commission des Normes d'exercice professionnel de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et depuis 2011, médiateur agréé en matières civile et commerciale.

(b) Durée des mandats

Les administrateurs sont nommés pour une période maximale de quatre ans. Il peut être mis fin à leur mandat à tout moment par décision de l'assemblée générale des actionnaires.

(c) Compétence

(i) Pouvoirs en général

Le conseil d'administration est l'organe de direction générale de l'Émetteur. Il est compétent pour décider dans toutes les matières que la loi ou les statuts n'attribuent pas expressément à l'assemblée générale et sans préjudice aux droits reconnus à l'assemblée des Détenteurs de Certificats Immobiliers conformément au Statut des Certificats Immobiliers.

Le conseil d'administration est en particulier compétent pour ce qui concerne les décisions suivantes:

- (A) désignation, définition des pouvoirs et contrôle actif du pouvoir exécutif et du gestionnaire du Centre Commercial Médiacité. Examen des performances du pouvoir exécutif et du gestionnaire du Centre Commercial Médiacité et de la réalisation des objectifs de la Société. Résiliation et

modification du mandat/convention avec le pouvoir exécutif et le gestionnaire du Centre Commercial Médiacité. Renouvellement et/ou conclusion de nouvelles conventions en cette matière, sans préjudice des délégations prévues dans la Convention de Gestion;

- (B) prise de toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité et la publication, en temps utile, des états financiers et des autres informations significatives, financières ou non financières, communiquées aux actionnaires et Détenteurs de Certificats Immobiliers;
- (C) exercice des missions dévolues à un comité d'audit éventuel (information financière, systèmes de contrôle interne et gestion des risques, contrôle légal des comptes, suivi du réviseur) conformément à l'article 526bis § 3 du Code des sociétés;
- (D) préparation des assemblées des détenteurs des Certificats Immobiliers et des assemblées des actionnaires et formulation de propositions aux détenteurs des Certificats Immobiliers et aux actionnaires;
- (E) superviser la mise en œuvre de la Cession du Centre Commercial Médiacité, à son initiative (sans préjudice des règles applicables à l'approbation d'une Cession du Centre Commercial Médiacité par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers telles que décrites à la Condition 11 du Statut des Certificats Immobiliers ou à l'initiative de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers);
- (F) décision de constituer des fonds de réserve pour les travaux de rénovation (budget, financement, travaux)
- (G) détermination de la rémunération des Certificats Immobiliers (coupon); et
- (H) négociation et conclusion de tous emprunts bancaires (en ce compris les décisions concernant la politique de couverture relative à ces emprunts).

(ii) Pouvoirs spécifiques

Le conseil d'administration dispose en outre des pouvoirs spécifiques suivants:

- (A) contrôle du respect des conventions conclues par l'Émetteur (Convention de Gestion, Convention de Promotion Immobilière, Convention de Transfert de Branches d'Activité) par les différents intervenants;
- (B) suivi du développement des Extensions, constatation de la réalisation des conditions suspensives relatives à celles-ci, le cas échéant exercice des droits et exécution des obligations dans le cadre des conventions de promotion immobilière;
- (C) le conseil d'administration peut décider, sans l'accord préalable des Détenteurs de Certificats Immobiliers, de l'acquisition de tous droits réels ou personnels relatifs à tout bien situé à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité pour autant que:
 - I. l'acquisition de ces droits soit nécessaire ou utile à l'exploitation ou à la gestion du Centre Commercial Médiacité; et

- II. cette acquisition ne dépasse pas 5 % de la dernière valeur d'expertise du Centre Commercial Médiacité.
- (D) le conseil d'administration peut, sans l'accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers, décider de la Cession de parties du Centre Commercial Médiacité, si et dans la mesure où cette Cession a trait aux transactions de cession-rétrocession pour les besoins de l'alignement des voiries, conclues dans le cadre de l'accord avec la ville de Liège pour le développement du Centre Commercial Médiacité.
- (E) le conseil d'administration peut, à certaines conditions et conformément aux principes décrits à la Condition 11 du Statut des Certificats Immobiliers) décider d'une Cession du Centre Commercial Médiacité, qui ne répondrait pas aux conditions du paragraphe (D), moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers.
- (F) le conseil d'administration peut décider, sans l'accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs des Certificats Immobiliers, de faire procéder à la reconstruction en cas de destruction partielle du Centre Commercial Médiacité, pour autant que cette destruction concerne une surface inférieure à dix (10) % de la surface totale du Centre Commercial Médiacité; et
- (G) le conseil d'administration peut décider, sans l'accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs des Certificats Immobiliers, de toute mesure urgente et provisoire nécessaire à la préservation de l'étanchéité et de la stabilité du Centre Commercial Médiacité en cas de destruction partielle d'une surface supérieure ou égale à 10% de la surface totale du Centre Commercial Médiacité.

Le conseil d'administration a l'obligation de convoquer une assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers si, à la date du 27ème anniversaire de l'émission des Certificats Immobiliers, aucune Cession totale du Centre Commercial Médiacité n'a eu lieu.

(d) Réunions

Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil d'administration ou tout autre administrateur le demande. Chaque administrateur aura le droit de convoquer le conseil d'administration et de mettre des points à l'ordre du jour.

Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans les convocations.

Les convocations aux réunions du conseil seront adressées, dans la mesure du possible et sauf lorsque l'exigence et l'intérêt social requièrent un délai de convocation plus bref, au moins huit (8) jours à l'avance.

Chaque administrateur recevra, dans la mesure du possible au moins cinq (5) jours avant la réunion du conseil, tous documents et renseignements utiles. Il pourra, en outre, obtenir la production au conseil de toutes pièces (lettre, facture, devis, proposition, rapport comptable) qu'il jugera utile de soumettre à l'examen du conseil.

Les convocations sont valablement faites par écrit ou envoyées par courrier électronique, étant entendu qu'aucune convocation, si ce n'est la décision qui en détermine le moment, ne doit être faite pour les réunions régulières.

Une partie des administrateurs ou l'ensemble de ceux-ci peuvent assister à la réunion du conseil d'administration par téléphone, vidéoconférence ou par tout autre moyen de communication similaire permettant aux personnes qui participent à la réunion de s'entendre. La participation à une réunion par ces moyens techniques est considérée comme une présence en personne.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs exprimé par écrit. Leurs signatures sont apposées soit sur un document, soit sur plusieurs exemplaires de ce document. Une telle décision écrite est réputée avoir été prise à la date où est apposée la dernière signature.

(e) Délibérations

Le conseil d'administration ne peut délibérer et prendre des résolutions que si (i) au moins un administrateur de catégorie A (pour autant que les actionnaires de catégorie A aient le droit de proposer la nomination d'administrateurs) et un administrateur de catégorie B sont présents ou représentés et (ii) la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée. Au cas où le conseil d'administration n'a pas pu délibérer et prendre des décisions suite à l'absence d'un administrateur de catégorie A ou d'un administrateur de catégorie B, une nouvelle réunion du conseil d'administration avec le même agenda, pourra se tenir au plus tôt dans les deux (2) Jours Ouvrables qui suivent la date de la réunion initiale sans qu'il soit requis qu'un administrateur de catégorie A et un administrateur de catégorie B soient présents ou représentés, étant cependant entendu que la majorité des administrateurs doivent être présents ou représentés.

Tout administrateur peut, au moyen d'un document portant sa signature, en ce compris la signature digitale au sens de l'article 1322 du Code civil, transmis par lettre, télécopie, courrier électronique ou par tout autre moyen de communication visé à l'article 2281 du même Code, donner mandat à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en son lieu et place. Si la procuration a été notifiée par télécopie ou par courrier électronique, l'original doit être envoyé au conseil par courrier dans

un délai de cinq (5) jours ouvrables. Un représentant physique d'une personne morale peut également se faire représenter par un administrateur ou un employé de la personne morale qu'elle représente. Aucun administrateur ne peut, cependant, représenter plus d'un de ses collègues.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple des voix. Si, dans une réunion du conseil d'administration, valablement composée, un ou plusieurs administrateurs ou leurs mandataires s'abstiennent de voter, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des autres membres du conseil présents ou représentés.

En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

(f) Rémunération

Seul le mandat des administrateurs indépendants est rétribué. Ce mandat d'administrateur indépendant est rétribué exclusivement par des émoluments fixes approuvés par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur. Il ne donne droit à aucune rémunération variable liée aux résultats ou à d'autres critères de performance. Il ne comporte pas non plus un droit à des actions gratuites ou à des stock options, ou à un régime de pension extralégal.

Les frais exposés par les administrateurs dans le cadre de missions spéciales qui leur seraient confiées par l'Émetteur et pour les besoins de leur fonction seront pris en charge par l'Émetteur, sur présentation de justificatifs.

(g) Conflits d'intérêts

L'Émetteur est administré en tenant compte de l'intérêt des Détenteurs de Certificats Immobiliers.

Les administrateurs qui se trouvent en situation de conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des sociétés devront se conformer aux dispositions du Code des sociétés.

5.5 Pouvoir exécutif

(a) Gestion journalière

La gestion journalière peut-être déléguée à une personne, qui peut (mais ne doit pas) être administrateur. Le mandat sera exercé par une personne choisie par le conseil d'administration en fonction de son expertise. Le mandat ne peut pas être exercé par un administrateur nommé sur proposition des actionnaires de catégorie A. Les statuts de l'Émetteur prévoient que lorsqu'une personne morale est nommée en tant que délégué à la gestion journalière, elle devra exercer cette mission par le biais d'un représentant permanent qui sera soit un de ses associés, administrateurs ou gérants, soit un de ses employés.

En vertu de la Convention de Management l'Émetteur a confié la gestion journalière à Petercam en tant que Gérant. La Convention de Management a été conclue pour une durée de 9 ans.

La Convention de Management contient des clauses de résiliations anticipées.

(b) Rémunération

Si la personne est un administrateur, elle ne perçoit aucune rémunération complémentaire pour son mandat de délégué à la gestion journalière, sauf décision contraire du conseil

d'administration. Si la personne n'est pas un administrateur, sa rémunération est fixée par le conseil d'administration sur la base des pratiques de marché.

La rémunération du Gérant a été fixée dans la Convention de Management à un montant égal à 1,5% du Coupon (net) (hors tva) avec un montant minimum garanti de 125.000 euros (hors tva) par an (ce montant sera indexé chaque année sur la base de l'indice santé). Ces conditions peuvent être renégociées par l'Émetteur et le Gérant sans l'approbation des Détenteurs de Certificats Immobiliers.

(c) Pouvoirs

La personne chargée d'exercer la gestion journalière exerce entre autres les missions suivantes:

- (i) assurer, de façon générale, la gestion journalière de l'Émetteur et notamment les relations entre les tiers et le conseil d'administration;
- (ii) communiquer toutes les informations relatives aux affaires et aux finances de l'Émetteur nécessaires au fonctionnement du conseil d'administration;
- (iii) examiner les rapports fournis par le gestionnaire dans le cadre de convention de gestion relative au Centre Commercial Médiacité et le cas échéant formulation de questions et de remarques concernant ceux-ci;
- (iv) assister le conseil d'administration dans l'exercice de son contrôle sur le gestionnaire du Centre Commercial Médiacité et, le cas échéant, formuler des recommandations au conseil d'administration;
- (v) signer toutes les conventions liant l'Émetteur dans la mesure où ces contrats sont conformes aux conditions spécifiées par ailleurs (par le conseil d'administration ou dans un contrat de gestion), le tout sans préjudice des pouvoirs de signature du gestionnaire dans le cadre de la convention de gestion;
- (vi) assister le conseil d'administration dans l'exercice de son contrôle sur le ou les promoteurs (dans le cadre de contrats de promotion immobilière);
- (vii) prendre toutes mesures provisoires afin de sauvegarder les droits des détenteurs de certificats immobiliers émis par la Société et des actionnaires;
- (viii) assister le commissaire et lui fournir toute information à sa demande;
- (ix) contrôler et veiller au paiement des factures, sans préjudice des engagements de tiers à cet égard;
- (x) préparer les assemblées générales des actionnaires et des détenteurs de Certificats Immobiliers et rédiger les procès-verbaux relatifs à ces assemblées;
- (xi) tenir à jour le registre des Certificats Immobiliers émis sous forme nominative;
- (xii) organiser la mise en paiement du coupon et de tout montant dû par l'Émetteur aux Détenteurs de Certificats Immobiliers en collaboration avec l'Agent Payeur responsable du service financier relatif aux Certificats Immobiliers et informer Euronext Brussels. Veiller au versement des montants dus aux détenteurs de Certificats Immobiliers émis sous forme nominative; et

- (xiii) tenir à jour le site internet de l'Émetteur;
- (xiv) fournir des services de secrétariat et d'administration à l'Émetteur en ce compris la tenue de tout registre et faire toutes déclarations requises par la législation belge ou par les autorités belges.

(d) Représentation

L'Émetteur sera représenté par deux administrateurs agissant conjointement, dont un administrateur nommé sur proposition des actionnaires de catégorie B ou, dans les limites de la gestion journalière, par le délégué à la gestion journalière.

5.6 Assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur dispose des pouvoirs réservés aux assemblées générales par le Code des Sociétés.

6. DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL MEDIACITE

6.1 Description Commerciale de Médiacité et du Centre Commercial Existant

(a) Introduction générale de Médiacité

Médiacité centre commercial et de loisirs, a ouvert ses portes le 21 octobre 2009. Située au cœur de Liège, sur la rive droite de la Dérivation de la Meuse, Médiacité a redynamisé tout un quartier en y déployant, sur plus de 6,5 hectares, 160.000 m² d'activités économiques porteuses, de shopping, de culture et de loisirs. Parti d'une galerie commerçante de 20.000 m² construite dans les années 70 et complètement réaménagée, le Centre Commercial Existant couvre aujourd'hui une surface d'environ 42.124 m² (GLA,) avec 2.350 parkings en sous-sol. En dehors de l'offre de commerces et de loisirs, la Médiacité comprend: le centre de production et de programmation de la RTBF (la chaîne de télévision publique francophone belge) ainsi que le Pôle Image de Liège (PIL) qui regroupe un grand nombre de sociétés actives dans le domaine de l'audiovisuel. Une patinoire olympique en cours de construction ainsi qu'un complexe de cinémas sont également prévus pour 2013.

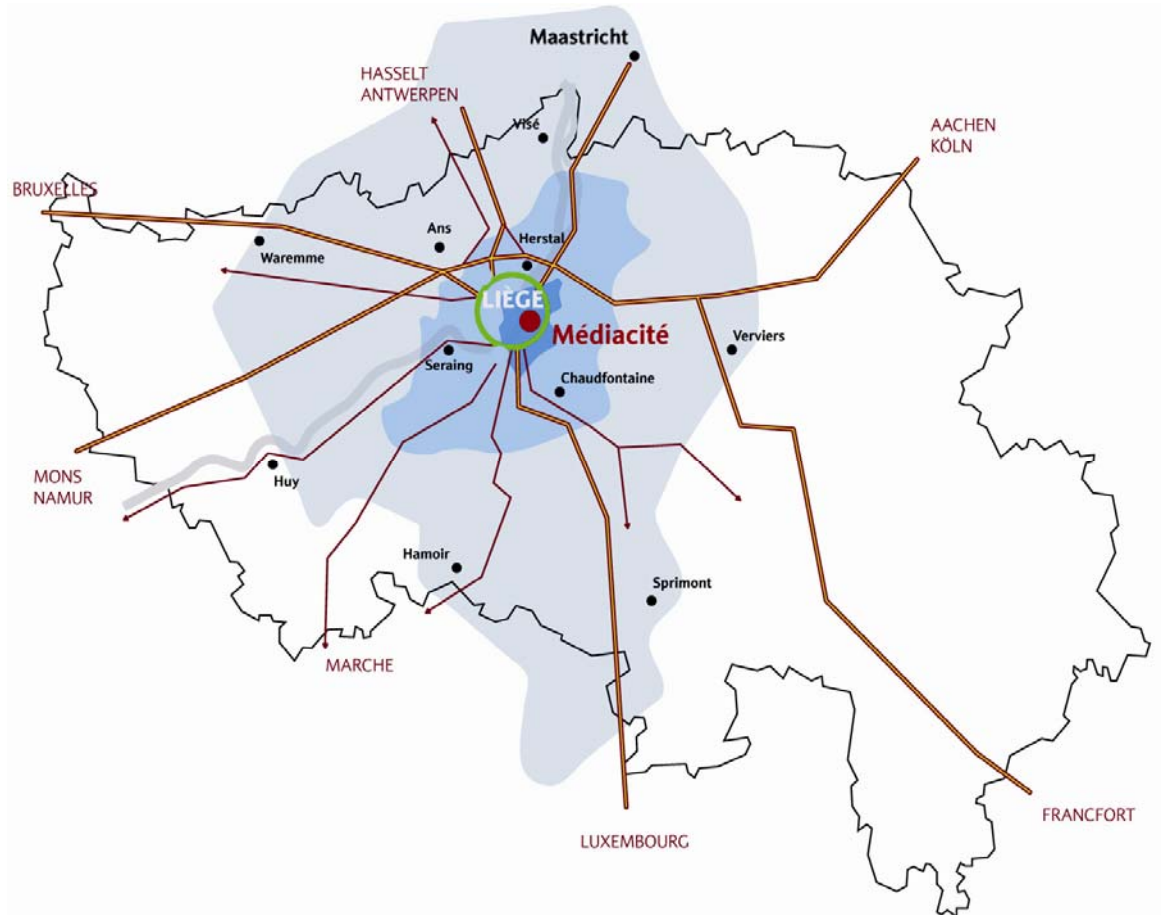
C'est à Ron Arad, accompagné par le cabinet belge d'architecture Jaspers-Eyers, que le Groupe Wilhelm & Co a confié la mission de concevoir les lieux et bâtiments accessibles au public. Ron Arad a esquissé pour Médiacité une artère sinueuse et tubulaire de plus de 400 mètres de long construit avec des matériaux innovants.

Médiacité est située à Liège, troisième ville en importance en Belgique, avec son port fluvial, en deuxième position dans le classement européen, juste après Paris.

Le Centre Commercial Existant a ouvert ses portes en 2009 avec un taux d'occupation de 95% et a attiré 5,3 millions de visiteurs l'année qui a suivi l'ouverture. Aujourd'hui, le taux d'occupation tourne autour des 97% et la fréquentation des quatre premiers mois de 2011 montre une hausse de 20% par rapport à la même période lors de l'année 2010.

(b) Concurrence locale

Le centre-ville de Liège accueille plus de 2.000 commerces pour une surface de vente totale de l'ordre de 300.000 m². En termes de fréquentation, Liège occupe la troisième place dans la hiérarchie des centres commerçants belges, avec 200.000 visiteurs par semaine dans la rue Vinâve d'Ile à Liège, derrière Bruxelles et sa rue Neuve (250.000) et le Meir à Anvers (240.000).



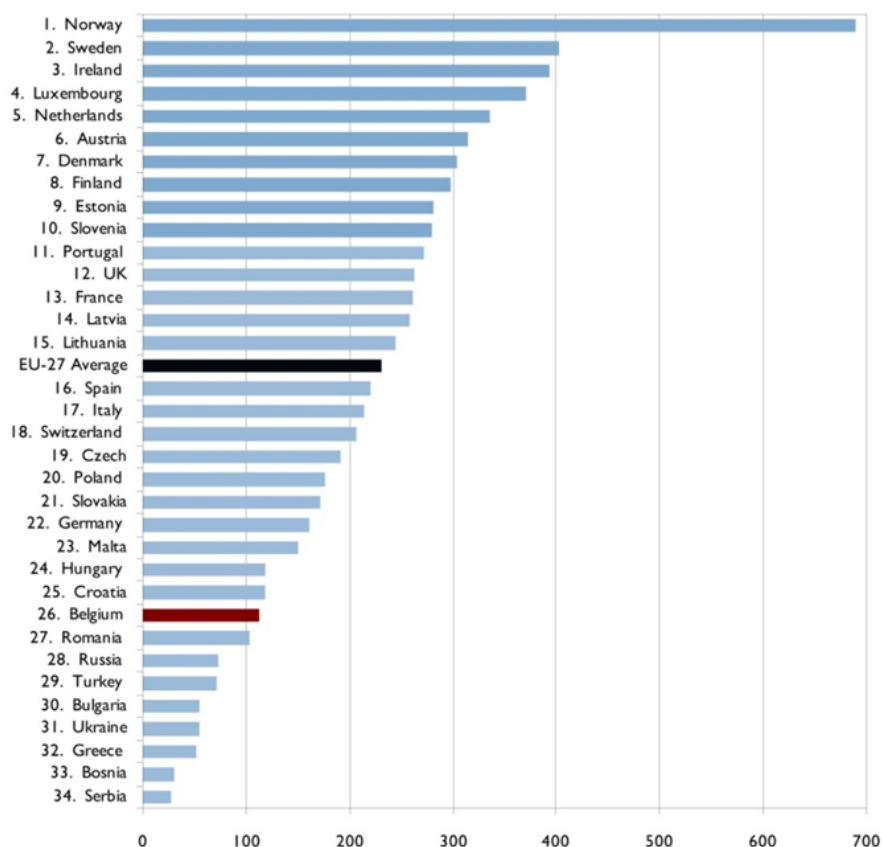
Au-delà du centre-ville, principale polarité commerciale, trois grandes galeries sont installées en proche périphérie :

- Les Galeries Saint-Lambert (38.000 m²) et l'Ilot Saint-Michel (19.500 m²)
- Le zoning Cora-Rocourt (75.000 m²)
- Le centre commercial Belle-Ile (30.500 m²).

(c) Concurrence belge

Le marché belge des centres commerciaux est en général peu-développé par rapport à la moyenne européenne, mesuré en GLA/population

GLA/I,000 population



Source : Cushman & Wakefield, Shopping Centre Development Report Europe, July 2010

A titre de référence, le tableau donné ci-dessous reprend les principaux centres commerciaux existant en Belgique avec leur surface (approximative).

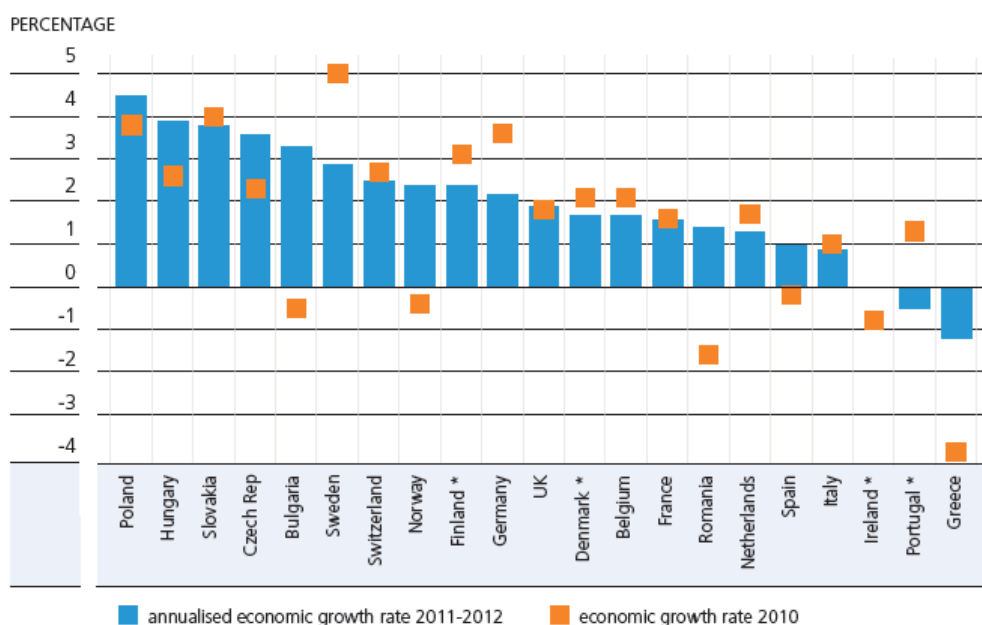
Centre Commercial	Situation	Surface GLA	Propriétaire
Wijnegem Shopping	Antwerp	57 640 m ²	Axa / ING REIM
L'esplanade	Louvain-la-Neuve	56 719 m ²	Klépierre
Waasland Shopping	Sint-Niklaas	45 578 m ²	ING REIM
Woluwe Shopping	Brussels	44 432 m ²	Investissement Foncier / Fortis
Médiacité	Liège	41 500 m ²	Wilhelm & Co
Westland Shopping	Brussels	37 450 m ²	Investissement Foncier/Fortis/Redevco
Galleries Saint-Lambert	Liège	37 361 m ²	Crédit Suisse
Les Grands Prés	Mons	35 554 m ²	Union Investment
Ring Shopping	Kortrijk	34 679 m ²	Vastgoed Inv. Ring Shopping
Belle-Ile	Liège	30 279 m ²	Wereldhave
City 2	Brussels	29 659 m ²	Fortis
Ilot Saint-	Liège	20 339 m ²	Irish Life

Michel			
TT Center	Hasselt	20 000 m ²	Fordgate Corporation
Source : Cushman & Wakefield 2011			

(d) Situation du marché de l'immobilier commercial en Belgique

La période d'instabilité économique et financière des années 2008 et 2009 a impacté le comportement de tous les acteurs du « retail » même si les effets de cette crise internationale ont été moins visibles en Belgique, pays commercialement stable par nature.

Malgré une instabilité politique nationale qu'a contrebalancée une plus grande confiance dans l'avenir, l'année 2010 peut être considérée comme une année de croissance (à mettre en parallèle avec la croissance économique du pays même si il s'agit avant tout et principalement d'une année de relance par rapport au léger tassement des deux années précédentes)



Source: ING Economics (December 2010) (* based on EIU, December 2010)

Le premier trimestre 2011 confirme cette tendance à la hausse tant en chiffre d'affaires (stable en 2010) qu'en fréquentation (à la baisse en 2010) des principaux sites commerciaux en Belgique.

Du côté des enseignes commerciales, là aussi la prudence était de mise en 2008 et 2009 ; durant ces deux années, elles ont préféré consolider leur position en couvrant les territoires vierges de leur présence et/ou en renforçant leur position en zone AAA, soit des zones à haute qualité de localisation (dédoublage de points de vente, implantation des enseignes sœurs des grands groupes internationaux ou extension des surfaces de vente existantes).

Les expansions ont été relancées en 2010, encouragées par les locaux cédés à bons prix par les enseignes qui ont plus durement souffert de la crise ou par la stabilité affichée par le marché belge pendant les années difficiles au niveau international.

La crise a une fois de plus mis en exergue le fondement même du développement commercial basé sur la localisation; en effet, les sites commerciaux AAA, c'est-à-dire ceux bénéficiant des meilleures localisations, n'ont nullement souffert d'une quelconque baisse de loyers (les pas de portes ont par contre bien joué leur rôle d'amortisseur) mais les zones secondaires par contre (ou commerces isolés, comme le sont parfois les commerces de périphérie, implantation très répandue en Belgique) n'ont pas résisté à une certaine désertification ou ont connu des renégociations de loyers à la baisse.

La crise a clairement identifié les concepts porteurs en pénalisant lourdement les enseignes au message non ou mal ciblé ou confus.

Le haut-de-gamme et son antithèse, le discounter ont surfé sur les années difficiles; les enseignes généralistes de moyenne gamme, sans message clair, ont par contre eu plus de difficulté à véhiculer leur philosophie et donc à attirer le chaland.

Toujours au niveau des enseignes, on constate deux tendances récurrentes sur le marché belge :

- La disparation continue des multimarques travaillant sur des petites ou moyennes surfaces (et donc en centre ville et en shopping centre) au bénéfice de boutiques de marques (franchisés ou succursales); les multimarques travaillant sur des grandes surfaces se sont par contre développés.
- Les « spots » ou marques qui « cartonnent » (surtout auprès des jeunes) pendant 4 ou 5 saisons puis qui disparaissent ensuite presque totalement du paysage commercial.

Enfin, la dernière catégorie d'acteurs, à savoir les investisseurs (promoteurs et propriétaires), s'est également singularisée par une certaine modération dans les entreprises, ce qui, à nouveau, a conforté la stabilité du marché belge en général au niveau du retail.

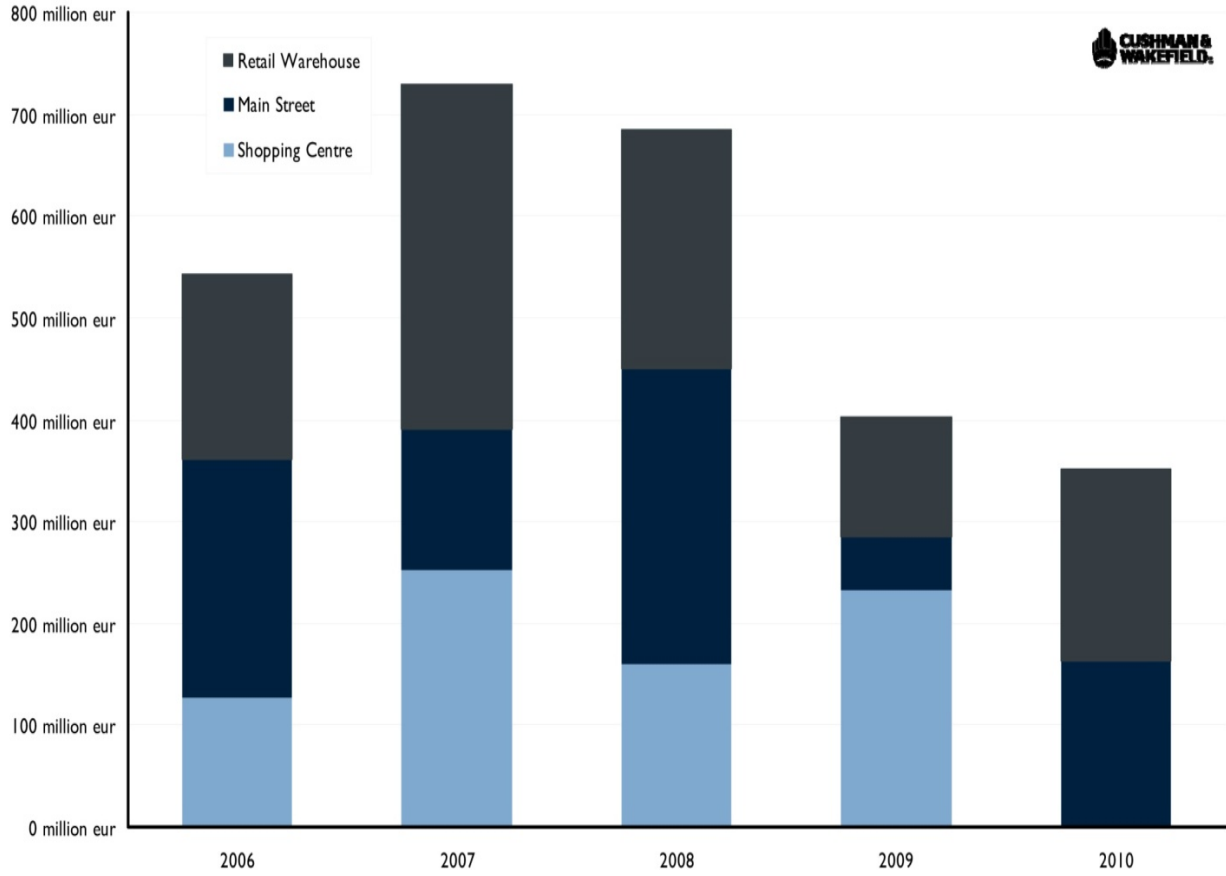
Les promoteurs immobiliers ont freiné leurs projets (même sous permis) afin de limiter l'offre et d'éviter ainsi une pression des locataires sur les loyers ou les conditions locatives.

La désertification des zones commerciales secondaires couplées à l'obligation pour certains propriétaires de se séparer de leur patrimoine immobilier ont offert aux acheteurs professionnels l'opportunité de négocier des biens à des taux plus qu'intéressants (jusque 7% et plus).

Cependant, les biens sis en zones AAA n'ont pas souffert d'une comparable hausse des taux de rendement. Dans ces zones, la stabilité des loyers (assurée par les pas-de-porte) et la faible disponibilité de biens (seuls ont été vendus les biens des propriétaires acculés par la crise) a permis de maintenir un taux de rendement oscillant entre 5,50% et 6,50%.

En même temps, les volumes ont baissé de manière significative. Le tableau suivant indique le volume d'investissement de 2006 à 2010 en Belgique :

RETAIL INVESTMENT VOLUME



source: Cushman & Wakefield, 2011

(e) Aperçu des loyers et rendements de centres commerciaux

PRIME EUROPEAN PROPERTY INVESTMENT YIELDS
March 2011

BELGIUM	Jun-10	Sep-10	Dec-10	Mar-11	Trending
	Equivalent Yield	Equivalent Yield	Equivalent Yield	Equivalent Yield	Stronger/Stable/Weaker
RETAIL					
SHOPS					
Prime	5.00	4.75	4.50	4.50	stable
SHOPPING CENTRES					
Prime	6.00	5.75	5.75	5.75	stable
RETAIL WAREHOUSES					
Prime	6.50	6.50	6.50	6.25	stable
SUPERMARKETS					
Prime			6.75	6.75	stable
OFFICES					
Prime CBD (Brussels)	6.25	6.25	6.25	6.25	stable
Periphery (Brussels)	7.50	7.50	7.50	7.50	stable
Major Provincial	N/A	N/A			
INDUSTRIAL					
Prime Distribution	7.50	7.25	7.00	7.00	stable
Prime Industrial Estate	8.25	7.75	7.50	7.50	stable

Source: CB Richard Ellis March 2011

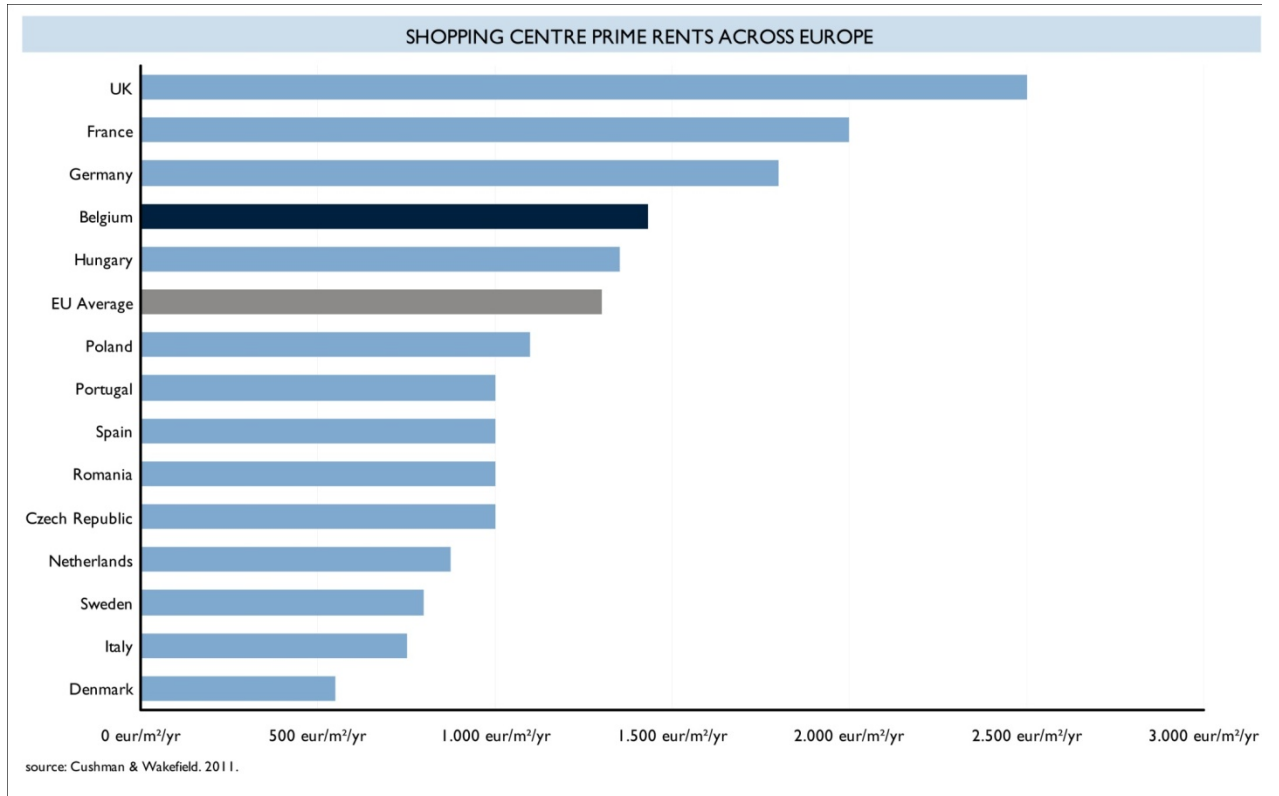
Selon CB Richard Ellis, les taux de rendement en « prime location » ont légèrement baissé depuis Juin 2010, avec une tendance stable perçue pour l'avenir.

Sur le plan européen, on peut s'attendre à ce que la tendance des taux de rendement est resté stable, avec même une légère baisse dans certains pays comme décrit dans le tableau ci-dessous.

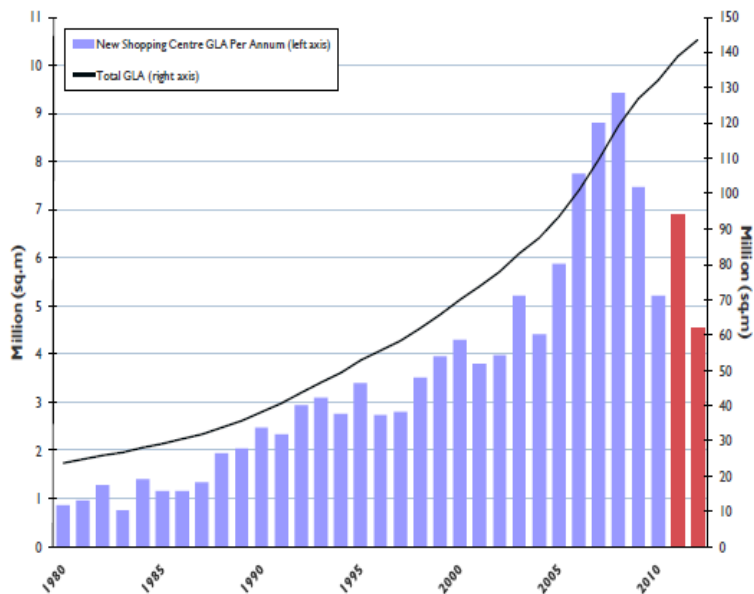
Country	Prime Rent (€/sq.m/year)	Prime Yield (%)	Short Term Yield Outlook
Austria	700 - 1,000	6.10 - 6.75	→
Belgium	800 - 1,400	5.50 - 6.50	→
Czech Rep.	700 - 850	6.25 - 7.75	↘
Denmark	500 - 1,200	5.75 - 6.25	↘
Finland	900 - 1,600	5.50 - 6.50	↘
France	1,400 - 2,000	5.25 - 5.75	↘
Germany	600 - 1,000	5.10 - 6.00	→
Hungary	600 - 1,200	7.25 - 8.00	↘
Ireland	1,200 - 1,700	7.25 - 7.75	→
Italy	600 - 750	6.25 - 7.25	→
Netherlands	650 - 900	6.25 - 7.00	↘
Norway	800 - 1,050	6.25 - 7.00	↘
Poland	550 - 950	6.25 - 7.25	↘
Portugal	700 - 900	6.50 - 7.75	→
Romania	300 - 650	9.00 - 10.00	→
Russia	1,500 - 1,900	10.00 - 11.00	↘
Slovakia	650 - 800	7.25 - 8.00	→
Spain	700 - 950	6.00 - 6.75	→
Sweden	500 - 700	5.50 - 6.00	↘
Turkey	600 - 850	8.00 - 9.00	↘
United Kingdom	1,400 - 1,950	5.50 - 6.25	↘

(Source: CB Richard Ellis)

Au niveau des « prime rents » européens, c'est-à-dire le montant payé pour un magasin de 150 m² GLA, avec une vitrine de 8m, en ce compris le pas de porte, la Belgique se situe dans le peloton de tête en Europe



(f) Croissance Européenne des centres commerciaux (source Cushman & Wakefield)



Le graphique ci-dessus montre une relance du marché de développement de centres commerciaux en Europe en 2011. Pour l'année 2012, le niveau de développements attendus retombe à nouveau.

(g) Localisation

Médiacité est située dans le cœur de la ville de Liège, ville de Wallonie, région du sud de la Belgique, proche de la frontière allemande à l'Est, des Pays Bas au Nord-est, du Luxembourg au Sud-est et de la France au Sud. Elle est délimitée par les rues Grétry, Libotte, d'Harscamp, Armand Stouls, le Quai Mozart et le boulevard Raymond Poincaré.

A 9 minutes à pied du centre historique de la ville, Médiacité est située à 3 km de l'autoroute E25. Le centre constitue une des extrémités d'un axe urbain majeur dont l'autre extrémité est la Gare des Guillemin (la gare TGV de Liège) dessinée par l'architecte catalan Santiago Calatrava et inaugurée le 18 Septembre 2009. Le plan de secteur de la municipalité prévoit la construction d'un nouveau pont sur la Meuse qui reliera la gare à Médiacité. Des immeubles de bureaux sont prévus le long de ce nouvel axe. Médiacité est très bien desservie par les transports publics avec plus de 700 bus par jour en provenance de toute la région Liégeoise.



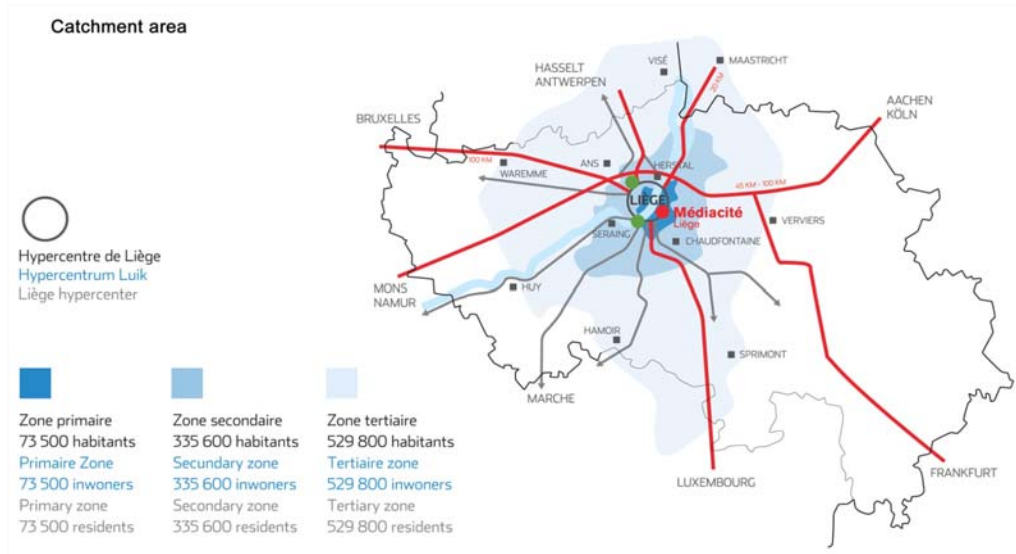
(l'illustration ci-dessus reflète les projets dont il est question à l'alinéa précédent)

(h) Zone de chalandise

Le Centre Commercial Existant bénéficie d'une accessibilité tout à fait remarquable, ouvert sur la ville et l'ensemble de l'Eurégio Meuse-Rhin (un million de clients potentiels). La population de la province de Liège représente le gros de la clientèle du Centre Commercial Existant. On compte 410.000 habitants à 15 minutes en voiture du Centre Commercial Existant et l'on atteint 940.000 habitants à 30 minutes.

Déplacement (minutes)	POPULATION	CUMULATIVE	%
0 – 5	73.585	73.585	8%
5 – 15	335.687	409.272	36%
15 – 30	529.891	939.163	56%
TOTAL	939.163		

Source: Cushman & Wakefield based on Belgostat data of 2004



(i) Politique environnementale

Premier projet construit certifié BREEAM Retail en Belgique, le Centre Commercial Existant devrait sans aucun doute servir de base de comparaison pour les autres projets à venir.

Parfaitement adaptée aux centres commerciaux, cette certification internationale constitue la référence la plus ancienne et la plus utilisée à travers le monde, en termes de construction durable. Il en est devenu de facto la méthode d'évaluation utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. « Sur une trentaine de projets pilotes, le Centre Commercial Existant est l'un des tout premiers à obtenir la certification au stade de la conception en Europe, et le premier en Belgique », explique BRE Global, l'organisme indépendant qui a décerné cette distinction au Centre Commercial Existant.

Cet effort environnemental diminue les coûts liés à la maintenance du Centre Commercial Existant et en augmente d'autant les revenus locatifs.

(j) Locataires du Centre Commercial Existant

Aujourd'hui 97,1 % de l'espace sont occupés par diverses enseignes (ou 98,4 % en termes de revenus locatifs sur la base de l'AMR). Les grands ancrages sont :

- **Primark** – 5.417 m² soit 12,86% des surfaces GLA;
- **Saturn (Media Markt)** – 5.375 m² soit 12,76% des surfaces GLA;
- **H&M** – 1.919 m² soit 4,56% des surfaces GLA;
- **New Look / MIM** – 1.475 m² soit 3,50% des surfaces GLA;
- **Vögele** – 1.211 m² soit 2,87% des surfaces GLA;
- **SportsDirect.com** – 1.203 m² soit 2,86% des surfaces GLA;
- **JBC** – 817m² soit 1,94% des surfaces GLA;

- **Bestseller** – 499m² soit 1,18% des surfaces GLA.

Ces grandes locomotives représentent donc à elles seules 42,5% des surfaces GLA du centre. S'ajoutent à ces grandes enseignes 116 magasins couvrant un large panel de produits et services. Ce panel sera complété par des salles de cinémas (prévu pour 2013) et une patinoire olympique (prévu pour 2012).

En outre certaines enseignes qui n'étaient pas encore présentes en Belgique, en Région Wallonne ou à Liège se sont installées dans le Centre Commercial Existant:

(i) Première enseigne en Belgique: Primark, Mötivi, Atelier de Courcelles, Nails4us, Célébrities, Eurekakids;

(ii) Première enseigne en Région Wallonne: TBY, Saturn, Mc Gregor, Gaastra, Tom Tailor;

(iii) Première enseigne à Liège: Banana Moon, Jules, Cache Cache, E-Plaza, Häagen Dazs, Howards Storage World, Kipling, Hayoit.

(k) Répartition des locataires

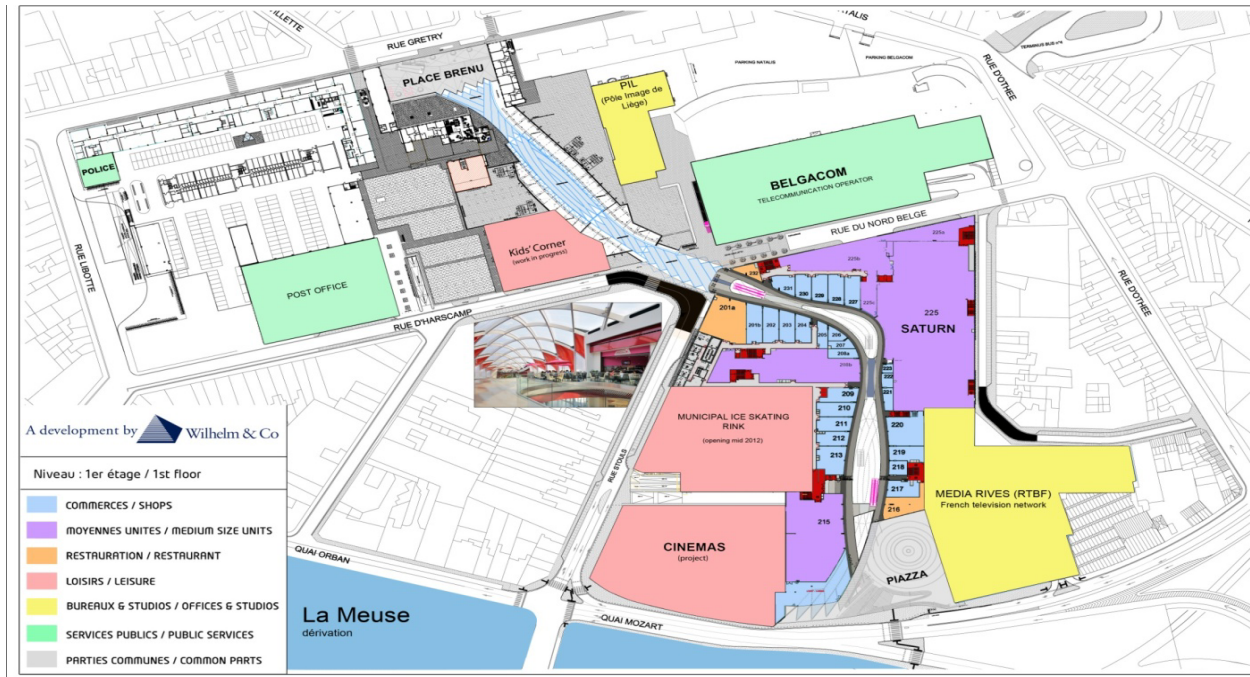
A. Centre Commercial GLA (m²) Existant	% (m²)
Restauration & Alimentation	3.600 8,5%
Equipement de la maison	8.908 21,1%
Beauté & Santé	1.237 2,9%
Equipement de la personne	20.004 47,5%
Culture, Cadeaux & Loisirs	3.799 9,0%
Services	3.336 7,9%
Vide	1.240 2,9%
Total	42.124 100%

B. Extensions	GLA	Attendu
Loisirs : cinémas	6.000 m ²	2013
Loisirs : patinoire	7.500 m ²	2012
Commerces	3.450 m ²	
Extension Mozart1/Primark	1.800 m ²	2012
Extension Mozart 2	1.650 m ²	2013

Le cinéma et la patinoire ne font pas partie de la transaction et ne seront pas cédés à l'Émetteur. Les Extensions Mozart et les modalités d'acquisition de celles-ci sont décrites au Chapitre 6.4

Les plans ci-dessous illustrent le mix commercial dans le Centre Commercial Existant. Il convient de noter que le bureau de poste, la patinoire (en construction), le pôle image, le poste de police, le Delhaize, les surfaces Belgacom ainsi que le Média-Rives (RTBF) et le cinéma (en projet) ne font pas partie du Centre Commercial Existant qui est cédé à l'Émetteur.





(l) Stratégie de communication

Le Centre Commercial Existant est un centre commercial régional et un centre de loisir urbain qui attire les visiteurs à près de 100 km à la ronde.

Lors de son ouverture en octobre 2009, le Centre Commercial Existant a bénéficié d'une couverture nationale et internationale sans précédent (3 annonces en prime time sur le réseau belge).

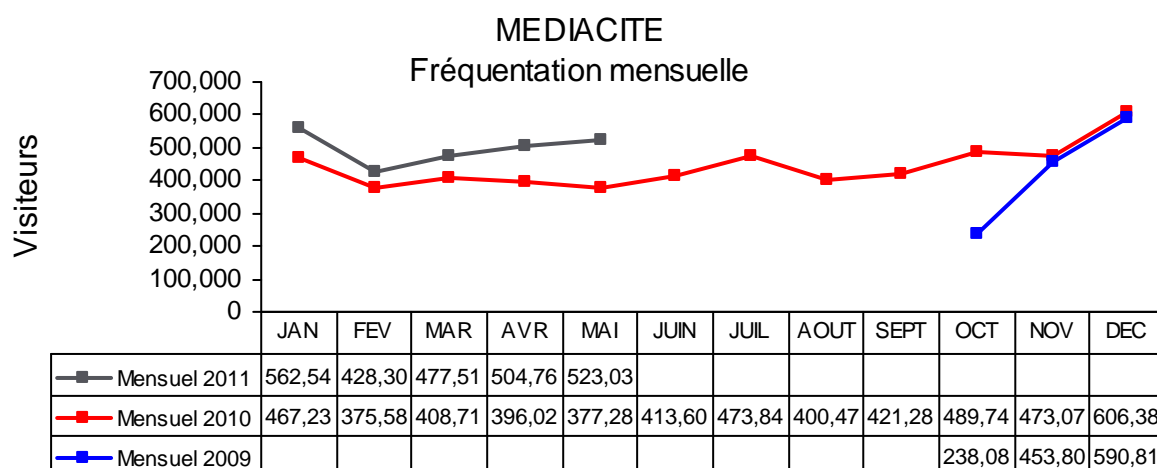
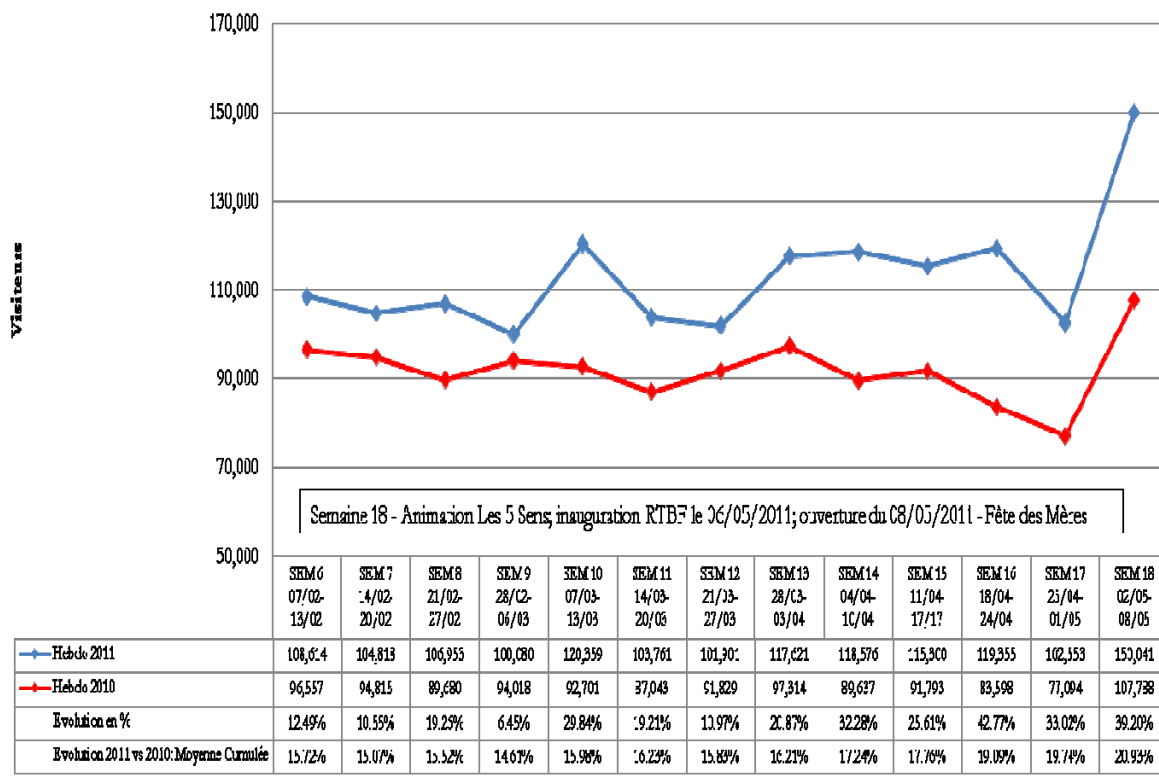
Sa campagne de marketing est répartie dans un rayon de 80 km. La ville de Maastricht aux Pays-Bas en fait partie. Elle vise à interpeller le public et les médias grâce à une campagne de teasers (marketing promotionnel, TV, radio, presse et publicité extérieure, site Web et Facebook).

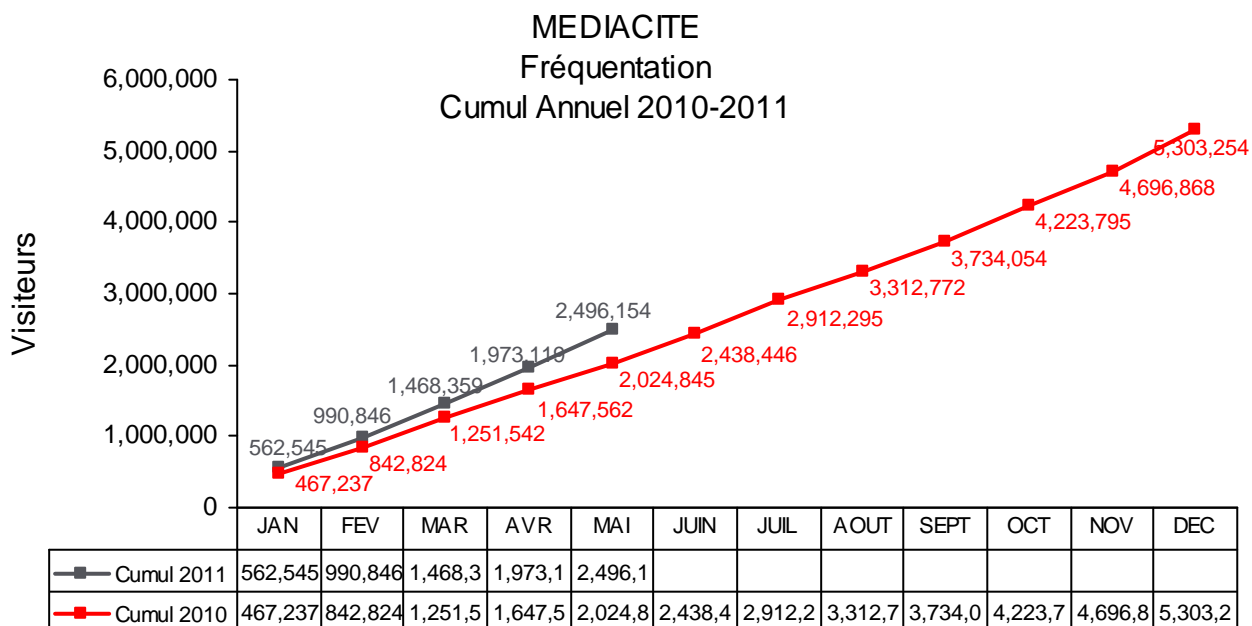
Elle organise des évènements pour le grand public: compétition internationale de breakdance, élection de Miss Wallonie, accueil de la Croix Rouge, collecte d'instruments de musique par Music Funds pour les pays en voie de développement.

(m) Performances opérationnelles récentes du Centre Commercial Existant

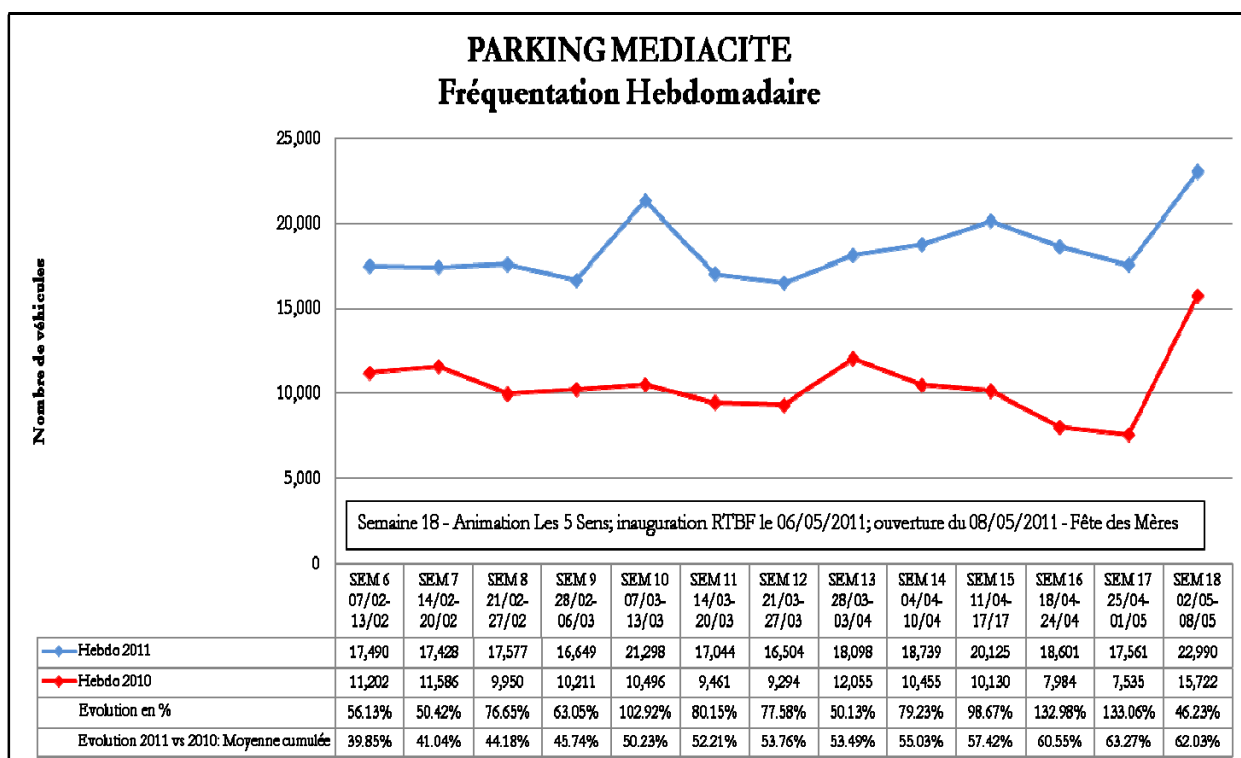
De manière globale, on constate une croissance continue de la fréquentation. Les graphiques ci-dessous donnent l'évolution de la fréquentation depuis l'ouverture. On constate une augmentation de 20% de la fréquentation sur les 4 premiers mois de 2011 comparé à la même période en 2010.

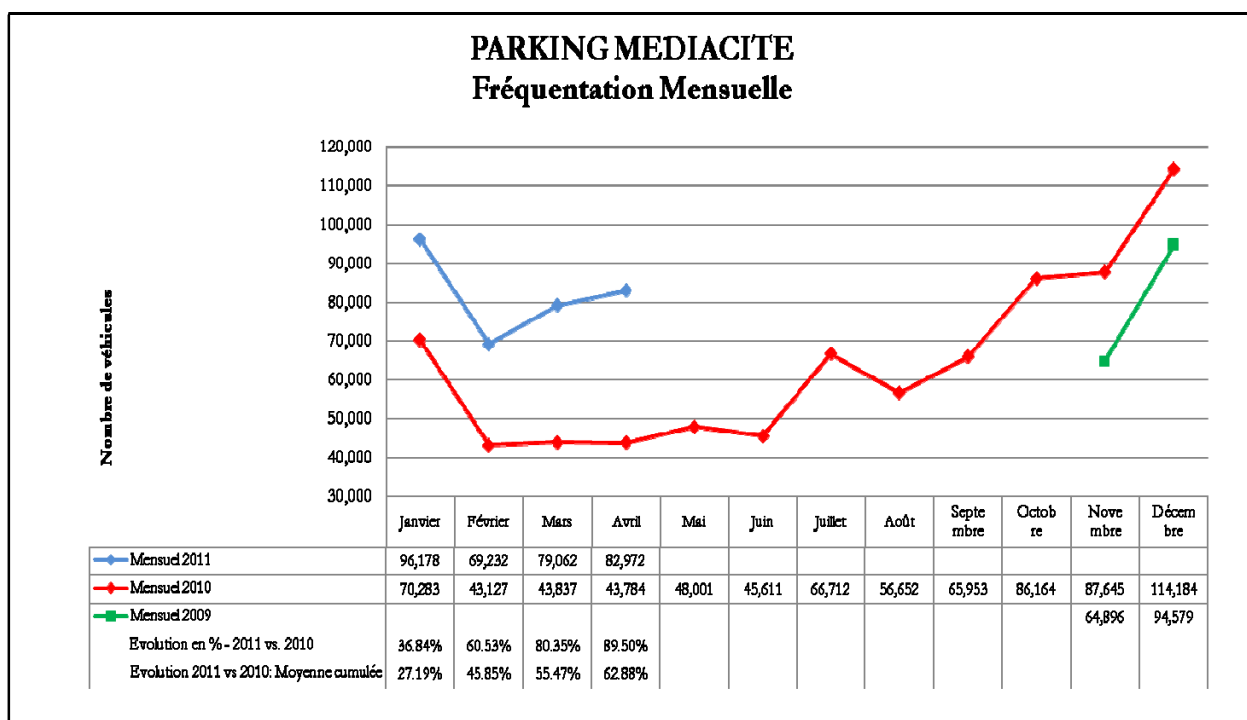
MEDIACITE Fréquentation Hebdomadaire





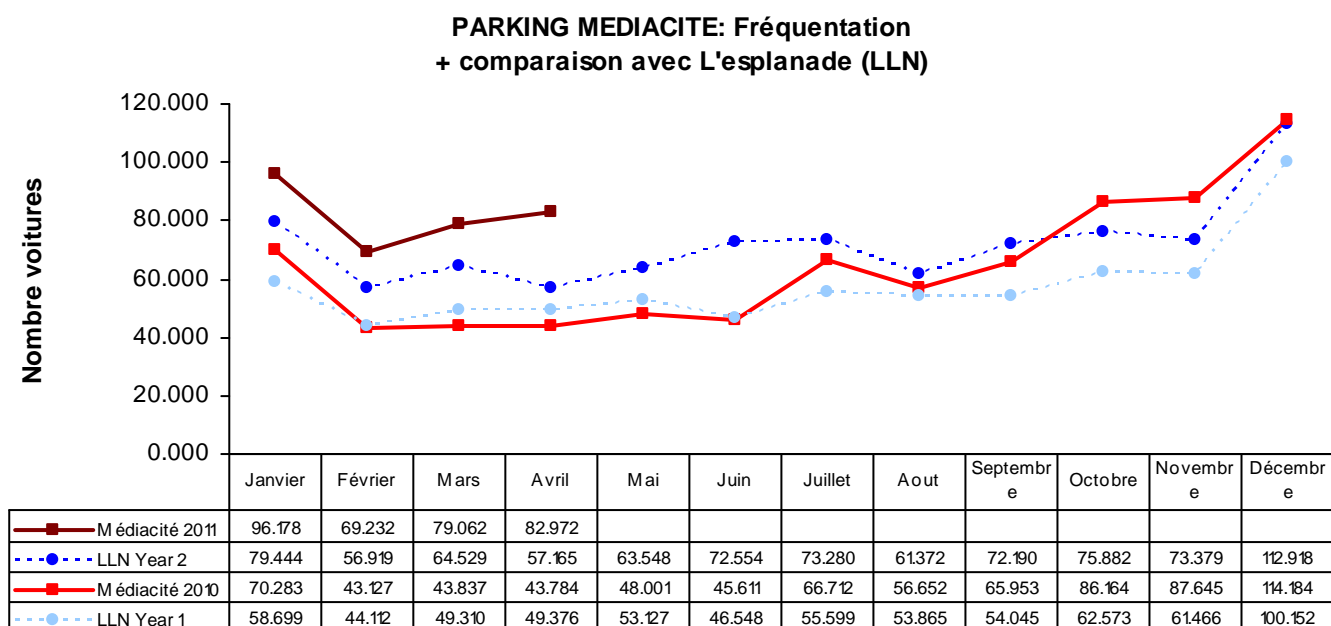
La fréquentation du parking suit une évolution encore plus importante puisque la progression entre les 4 premiers mois de 2011 et les 4 premiers mois de 2010 est de 63% comme le montrent les graphiques suivants. Bien que la fréquentation du parking n'ait pas un impact financier direct sur l'Émetteur étant donné que l'exploitation du parking a été concédée à CEPAM (qui paie un loyer fixe (indexé)), celle-ci permet d'illustrer l'augmentation de fréquentation du Centre Commercial Existant.





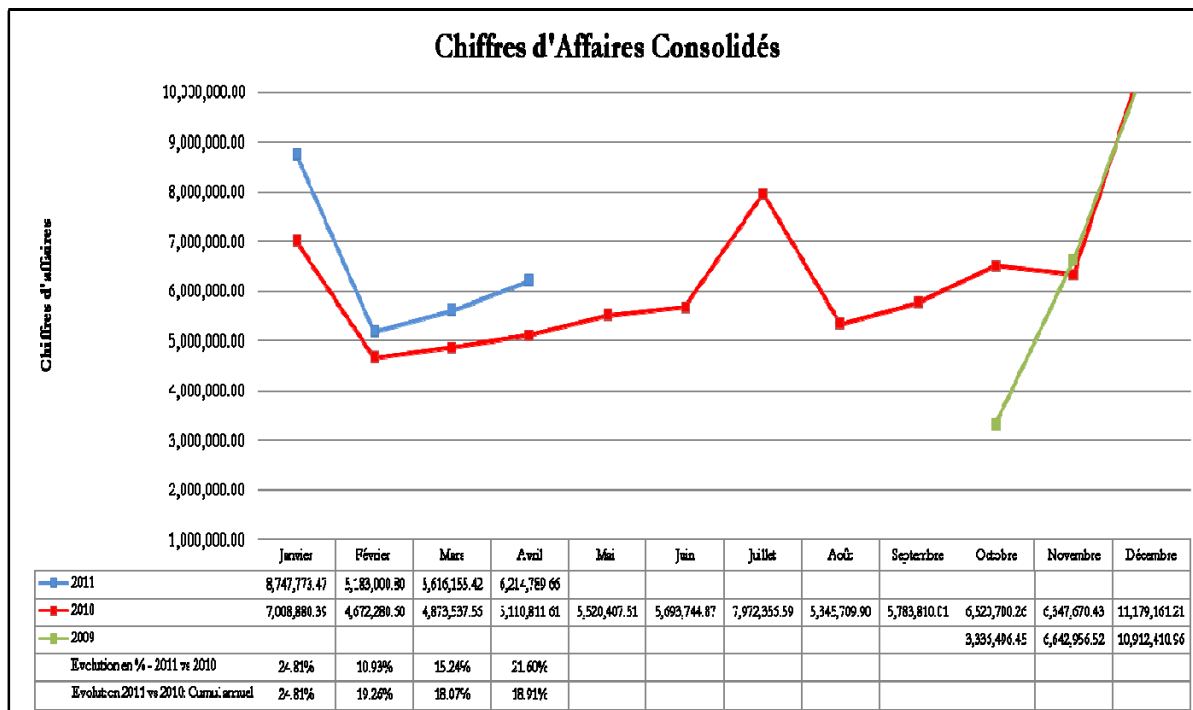
Source: Gespark SA

Par comparaison, le graphique suivant donne la croissance du parking du Centre Commercial Existant en comparaison avec les chiffres du parking du centre commercial de L'esplanade à Louvain-la-Neuve.



Source: Gespark SA

Enfin, l'impact des opérations de marketing peut être constaté en regardant l'évolution du chiffre d'affaires du Centre Commercial Existant depuis son ouverture :



Commerces exclus: Delhaize, Do You Love Coffee, La Croisette, La Mandarine, Pronti, Atelier de Courcelles, Impulsion, Primark, Photo Hall, Belgacom, FasyL, ING, Jetair; Exclus en avril: Célébrités, Délicité, Lingerie Célyne (chiffre trimestriel) - Chiffres d'Affaires communiqués par les preneurs.³

Source: Gesmall SA

(n) *Occupancy cost ratio*

En 2010, le *occupancy cost ratio* c'est-à-dire le ratio qui calcule les coûts totaux à charge des locataires par rapport à leurs chiffres d'affaire réalisés, du Centre Commercial Existant (en y ajoutant les surfaces occupées par le Delhaize) s'élevait à 11%.⁴

Les coûts totaux comprennent: les loyers et redevances ainsi que les charges communes de tous les locataires. Le précompte immobilier et les frais de marketing n'ont pas été pris en compte.

Pour le calcul du *occupancy cost ratio*, les montant hors TVA sont pris en compte.

³ Certaines enseignes sont exclues du tableau car le chiffre d'affaires n'est pas communiqué par celles-ci

⁴ Bien que les surfaces occupées par le Delhaize ne fassent pas partie du Centre Commercial Existant qui est cédé à l'Émetteur étant donné que Delhaize est propriétaire de ces surfaces, la présence du Delhaize a été prise en compte pour calculer le *occupancy cost ratio*. Un loyer hypothétique estimé ainsi que le chiffre d'affaire du Delhaize ont été pris en compte pour le calcul de ce *occupancy cost ratio*.

6.2 Description juridique du Centre Commercial Existant

- (a) Centre Commercial Existant qui sera acquis par l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité

L'Émetteur deviendra propriétaire du Centre Commercial Existant en vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité et pour autant que les Conditions Suspensives soient réalisées (voy. Chapitre 6.3 ci-dessous).

Enfin, l'Émetteur deviendra propriétaire, dans la mesure où certaines conditions sont remplies, d'éventuelles Extensions.

Le Centre Commercial Existant, les Extensions et les biens, autres que les Extensions, situés à proximité immédiate du Centre Commercial Médiacité et sur lesquels des droits réels ou personnels seraient éventuellement acquis conformément aux statuts de l'Émetteur forment ensemble le Centre Commercial Médiacité.

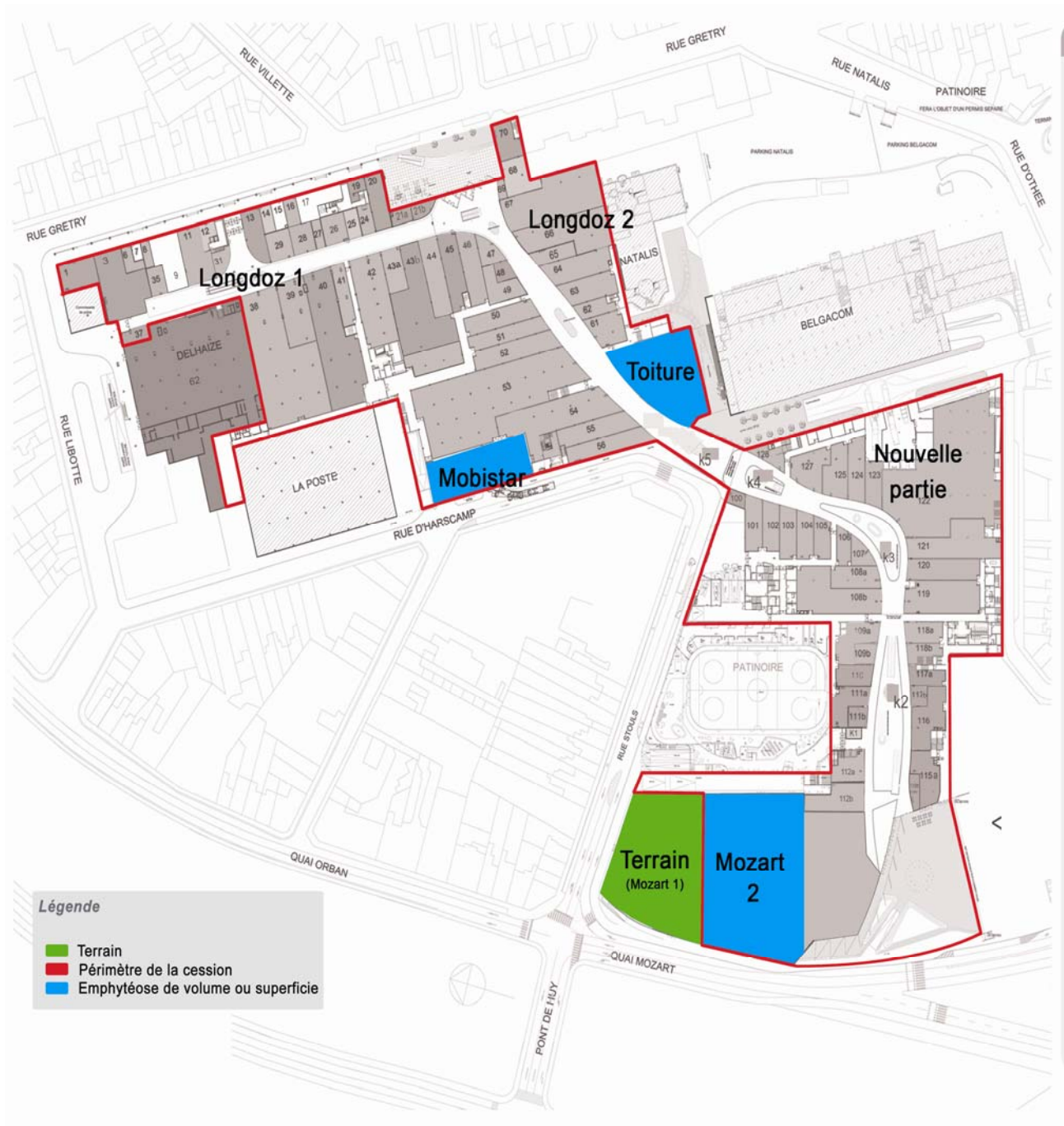
L'adresse officielle du Centre Commercial Existant est Boulevard Raymond Poincaré, 7 à 4020 Liège.

- (b) Eléments constitutifs du Centre Commercial Existant

Le Centre Commercial Existant est composé de trois parties, à savoir le Longdoz 1, le Longdoz 2 et la Nouvelle Partie.

Le Longdoz 1 et le Longdoz 2 sont détenus en copropriété par les sociétés Immgest et Immobilière Grétry et la Nouvelle Partie en pleine propriété par la société CPL. Ces trois sociétés font partie du Groupe Wilhelm & Co. Dans le cadre de l'Offre, ces trois sociétés (les Sociétés Cédantes) céderont à l'Émetteur l'ensemble de leurs droits réels ou personnels relatifs au Centre Commercial Existant dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité (voy. Chapitre 6.3 ci-dessous).

Ces différentes entités sont représentées sur le plan ci-dessous:



Le Centre Commercial Existant a partiellement été développé sur des parcelles de terrain (une partie de la rue d'Harscamp et de la place Brenu) appartenant à la ville de Liège. Ces parcelles ont été acquises en pleine propriété par CPL et Immgest le 27 mai 2011 de la Ville de Liège (pour le compte d'une société en formation) faisant suite à une décision de désaffectation du domaine public prise par le Conseil communal de la Ville de Liège le 25 mai 2009 et à une approbation par le Conseil communal de cette acquisition le 25 octobre 2010. La société en formation a cédé ces parcelles aux Sociétés Cédantes (sous certaines conditions résolutoires dont notamment l'absence d'Emission des Certificats Immobiliers ayant permis de collecter un montant de minimum 184.818.853 euros) qui céderont ces parcelles à l'Émetteur.

Seuls les espaces nécessaires au Centre Commercial Existant seront cédés à l'Émetteur par les Sociétés Cédantes. Quelques parties non nécessaires (comme les surfaces anciennement occupées par Mobistar ou la partie toiture du Longdoz 2) ou destinées à de futurs développements (le terrain sur lequel l'Extension Mozart1/Primark sera construite, le volume situé au dessus du magasin Primark dans le Centre Commercial Existant qui fera l'objet d'une emphytéose de volume pour la construction d'une partie d'un cinéma et d'un droit de superficie pour ce qui concerne la construction de l'Extension Mozart 2) seront conservées par les Sociétés Cédantes.

(i) Longdoz 1

Historiquement, l'ensemble immobilier du Longdoz 1 comprend un centre commercial avec parkings en sous-sol (faisant aujourd'hui partie du Centre Commercial Existant) ainsi qu'une grande surface de distribution Delhaize au niveau rez, des bureaux, des appartements et un commissariat qui ne font pas partie du Centre Commercial Existant, le tout étant construit sur des terrains ayant leurs façades rues Grétry, Libotte et d'Harscamp, cadastré selon extrait récent délivré par le Cadastre de la Ville de Liège, 17ème Division, Section B, n°482/F/3, pour une contenance de 12.316 m².

Le centre commercial historique du Longdoz 1 a été redéveloppé pour faire partie du Centre Commercial Existant.

Etant une copropriété, le Longdoz 1 est divisé en lots privatifs. A ces lots, sont affectés, à titre d'accessoires, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Le Longdoz 1 est partant soumis à un régime de copropriété forcée régi par les articles 577-2 à 577-14 du Code civil qui s'appliquent aux parties communes.

Les statuts ont été établis pour que le mode de fonctionnement de l'assemblée générale des copropriétaires permette que les décisions ne soient prises que par les copropriétaires concernés par un système de mandat irrévocable. Les groupes suivants ont ainsi été établis: magasins, parkings, bureaux, appartements et commissariat.

Dans le groupe "magasins" du Longdoz 1, l'ensemble des magasins situés au rez-de-chaussée et une quote-part indivise dans les parties communes, font partie du Centre Commercial Existant, à l'exception notoire de la grande surface de distribution Delhaize qui est détenue par la société anonyme Delimmo (groupe Delhaize). La quotité y afférente est de 2.289/10.000èmes (en ce compris la galerie commerciale attribuée à Immgest dont question ci-après).

Le Centre Commercial Existant comprend également les parties privatives suivantes:

- le "Lot galerie commerciale" situé aux niveaux -1, rez-de-chaussée et dalle, comprenant les galeries extérieures, la galerie intérieure (mall) et les locaux annexes au rez-de-chaussée et au sous-sol, la verrière sur la dalle. Ce lot est destiné pour ses parties galeries à permettre au public d'accéder aux boutiques et surfaces commerciales sises au rez-de-chaussée du Longdoz 1; et
- l'ensemble des parkings publics en sous-sol avec leurs aires de manœuvre correspondant au "Lot de parkings commerce".

Conformément à la loi qui requiert que tout immeuble détenu en copropriété doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété sous la forme authentique, le Longdoz 1 a fait l'objet d'un acte de base initial dressé par les notaires Kleinermann, Braas et Jeghers à Liège en date du 2 juillet 1976, tel que modifié le 6 mai 1977, 27 décembre 1995, 7 juillet

1997 et 31 janvier 2008. Cet acte de base (comprenant le règlement de copropriété) a été dûment transcrit à la Conservation des hypothèques.

(ii) Longdoz 2

Historiquement, l'ensemble immobilier Longdoz 2 comprend un centre commercial avec parkings en sous-sol et des commerces au rez-de-chaussée (qui font aujourd'hui partie du Centre Commercial Existant), et sur la dalle des bureaux et des appartements, le tout ayant façade sur et compris entre les rues d'Harscamp et Grétry, cadastré selon extrait récent délivré par le Cadastre de la Ville de Liège, 17ème Division, Section B, n°482/X/3, pour une contenance de 12.084m².

Ce centre commercial historique du Longdoz 2 a été redéveloppé pour faire partie du Centre Commercial Existant.

Etant une copropriété, le Longdoz 2 est divisé en lots privatifs. A ces lots, sont affectés, à titre d'accessoires, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Le Longdoz 2 est partant soumis à un régime de copropriété forcée régi par les articles 577-2 à 577-14 du Code civil qui s'appliquent aux parties communes.

Le Centre Commercial Existant comprend les parties privatives suivantes:

- le "Lot Commerce" comprenant l'ensemble des surfaces commerciales sises au rez-de-chaussée, les galeries intérieures et extérieures au rez-de-chaussée et la toiture au niveau de la dalle ainsi qu'une quote-part indivise dans les parties communes. La quotité y afférente est de 3.866/4.710èmes;
- 60 emplacements de parking privés ainsi que 280 emplacements de parking dédiés à la clientèle du Centre Commercial Existant comprenant les aires de manœuvre et les rampes d'accès au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et une surface approximative de 200m², le tout formant ensemble le "Lot Parking" auquel est attribuée une quote-part indivise dans les parties communes. La quotité y afférente est de 430/4.710èmes; et
- les appartements dénommés 1, 2, 3 et 4 sis au premier étage. La quotité y afférente est de 130/4.710èmes.

Le Longdoz 2 a fait l'objet d'un acte de base initial dressé par les notaires Kleinermann, Braas et Jeghers à Liège en date du 20 octobre 1994, tel que modifié le 7 juillet 1997 et le 31 janvier 2008. Cet acte de base (comprenant le règlement de copropriété) a été dûment transcrit à la conservation des hypothèques.

(iii) Nouvelle Partie

La Nouvelle Partie adjacente aux Longdoz 1 et Longdoz 2 a été achetée par le Groupe Wilhelm & Co du groupe Interbrew en vue du développement du Centre Commercial Existant. Elle consiste historiquement en plusieurs parcelles de terrain bâties délimitées par les rues d'Harscamp, Stouls, Quai Mozart et Boulevard Raymond Poincaré. Ces parcelles sont détenues en pleine propriété et sont cadastrées selon extrait récent délivré par le Cadastre de la Ville de Liège, 17ème Division, Section B, sous les numéros 604/R, 604/M,578/Y,578/Z, 597/W et 357/A/2 pour une contenance totale de 36.236m².

La Nouvelle Partie a été totalement développée pour faire partie du Centre Commercial Existant et comprend désormais des surfaces commerciales, une galerie commerciale et un parking en sous-sol sur trois niveaux.

La Nouvelle Partie est immédiatement adjacente:

- à la propriété de la RTBF qui y a développé un nouveau studio de production et des bureaux qui sont ouverts depuis le début du mois de mai 2011;
- à la patinoire publique qui est en construction.

La propriété de la RTBF et la patinoire publique ne font pas partie de la propriété qui sera acquise par l'Émetteur, hormis des droits résiduels éventuels au terme de 50 ou 99 ans.

(iv) Servitudes

Un ensemble de servitudes existe au bénéfice mais également à la charge du Centre Commercial Existant. Ces servitudes sont justifiées par les lieux et nécessaires au Centre Commercial Existant et à ses voisins.

(v) Emphytéoses Cinéma

Dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, CPL s'est réservé un droit d'emphytéose de volume d'une durée de 99 ans à compter de l'Acte Authentique de Transfert et portant sur le Volume Cinéma 1 soit le volume au-dessus de la partie du magasin Primark dans le Centre Commercial Existant sur laquelle l'Extension Mozart 2 ne sera pas construite.

En outre, CPL octroiera, au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert, à Immgest une promesse d'emphytéose de volume (la Promesse d'Emphytéose Cinéma 2) relative au Volume Cinéma 2 soit le volume qui se situe au dessus de l'Extension Mozart1/Primark pour autant que celle-ci soit construite. L'Emphytéote aura le droit de bénéficier de cette emphytéose de volume sur le Volume Cinéma 2 lorsque l'Extension Mozart1/Primark sera construite.

Les Volumes Cinéma seront en priorité utilisés pour le développement d'un cinéma et ne peuvent en aucun cas être utilisés en vue d'y développer une activité concurrente ou dommageable à l'activité du Centre Commercial Existant.

L'Emphytéose Cinéma 1 et la Promesse d'Emphytéose Cinéma 2 ont été respectivement réservée par CPL et promise à Immgest qui cèderont leurs droits au futur exploitant du cinéma.

Dès lors que les droits résiduels sur lesquels portent l'Emphytéose Cinéma 1 et la Promesse d'Emphytéose Cinéma 2 auront été cédés à l'Émetteur (respectivement, (i) directement à la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert et (ii) suite à la réalisation de l'Extension Mozart1/Primark et la création subséquente de l'Emphytéose Cinéma 2 conformément aux dispositions de la Promesse d'Emphytéose de Volume) les droits et obligations résultant des Conventions d'Emphytéose Cinéma seront pleinement opposables à l'Émetteur.

Si, après une période de 24 mois à compter de la Date de l'Acte Authentique de Transfert, les Emphytéotes Cinéma n'ont pas cédé les Emphytéoses Cinéma à un exploitant du cinéma, le Prix de Cession sera définitivement réduit à concurrence du montant correspondant à la plus-value de la présence d'un cinéma tel que décrit au Chapitre 6.3(c).

La construction du cinéma est divisée en deux phases. La construction d'un cinéma de 6 salles aura lieu dans une première phase, une extension possible de 4 salles additionnelles pourra avoir lieu dans une seconde phase.

Les travaux de construction liés à la première phase du cinéma seront entrepris par l'emphytéote et les travaux de gros-œuvre devront s'achever dans les 18 mois suivant le 15 juillet 2012. Les travaux de construction et l'ouverture du cinéma devront avoir lieu dans les délais indiqués dans les Conventions d'Emphytéose de Volume. L'ouverture du cinéma devra avoir lieu pour le 15 avril 2014 au plus tard.

Des servitudes de passage gratuites et perpétuelles nécessaires au bon fonctionnement du Centre Commercial Médiacité et à la circulation des visiteurs du Centre Commercial Médiacité et au passage de toute canalisation seront établies au profit de l'Emphytéote et de l'Émetteur.

Aucune garantie n'est donnée quant à la possibilité d'ériger ou d'exploiter les bâtiments et toutes responsabilités généralement quelconques à cet égard seront assumées par les Emphytéotes et devront être couvertes par des polices d'assurance adéquates.

Les Emphytéotes paieront un canon de 1.000 EUR par an, qui est payable annuellement, par anticipation et pour la première fois à la date de passation de l'acte *pro rata temporis* et qui sera indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé.

Les Emphytéotes sont responsables de tous les travaux d'entretien et de réparation, y compris ceux ayant trait à la structure. A l'exception des travaux liés à la construction du cinéma, les Emphytéotes ne pourra effectuer toutes modifications, transformations et constructions additionnelles qu'avec l'accord de l'Émetteur, qui ne pourra refuser sans juste motif.

Les Emphytéotes sont seul responsables du paiement de tous impôts, taxes, redevances, cotisations et contributions généralement quelconques se rapportant aux Volumes, y compris le précompte immobilier, les taxes de bâtisse, les taxes régionales et les taxes communales.

Par ailleurs, les Conventions d'Emphytéose de Volume prévoient également que les clients du cinéma bénéficieront d'un tarif réduit pour l'accès aux parkings, cette réduction sera établi en fonction du nombre d'entrées annuelles.

Enfin, il est envisagé que le futur exploitant du cinéma exploitera un établissement horeca, le Ciné-Café, dans une surface et une terrasse au dessus du magasin Primark dans le Centre Commercial Existant, en vertu d'un bail commercial de 9 ans (renouvelable trois fois à la demande de l'Emphytéote).

(c) Surfaces Commerciales

(i) Aperçu général

Le Centre Commercial Existant compte actuellement 42.124 m² de Surfaces Commerciales dont 40.884 m² sont louées. Il est renvoyé au Chapitre 6.1 pour plus d'information.

(ii) Documentation contractuelle standard

Les conventions de bail et de prestations de services seront transférées à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, pour autant que les Conditions Suspensives soient réalisées.

La très grande majorité des conventions conclues avec les locataires sont conclues selon la Documentation Locative Standard reprenant la documentation contractuelle suivante:

- une convention de bail – reprenant des conditions particulières (clauses spécifiques pour chaque locataire) et des conditions générales (restant inchangées pour toutes les conventions de bail "standard");
- une convention de prestations de services - reprenant des conditions particulières (clauses spécifiques pour chaque locataire) et des conditions générales (restant inchangées pour toutes les conventions de prestations de services "standard");
- un projet de statuts de l'ASBL Association des Commerçants – ASBL à laquelle chaque locataire a adhéré;
- un descriptif technique, reprenant la description des lieux loués, ainsi que des plans;
- un cahier des charges reprenant les travaux d'aménagement et de construction à entreprendre par locataire;
- un règlement d'ordre intérieur;
- une garantie locative équivalente à 3 à 6 mois de loyers et redevances.

Les principaux termes et conditions des conventions de bail et des conventions de prestations de services sont les suivants:

(iii) Loyers et redevances

Les montants principaux dus par les locataires sont repartis entre d'une part, la convention de bail (les loyers, non-soumis à la TVA) et d'autre part, la convention de prestations de services (les redevances, soumises à la TVA), et ce, suivant un ratio de 15% pour les loyers et 85% pour les redevances.

Les loyers et redevances sont généralement variables et correspondent à un certain pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire pendant l'année civile considérée, avec toutefois un loyer minimum garanti et une redevance minimum garantie, tous deux indexés.

La documentation contractuelle "standard" définit le chiffre d'affaires du locataire comme comprenant le prix, hors taxes, de tous les produits vendus ou loués et celui de tous les services rendus à la clientèle, et toutes les recettes résultant des activités exercées dans ou à partir des lieux loués (y compris les ventes à tempérament et à crédit, déduction faite des rabais, remises, ristournes, restitutions, frais d'emballage/port). Le locataire doit communiquer mensuellement et annuellement le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours du dernier mois ou de l'année civile écoulée, le cas échéant sous peine d'une indemnité par jour de retard par rapport au délai fixé. La déclaration de ce chiffre d'affaires doit être certifiée par l'administrateur-délégué du locataire. En outre, en cas de retard de communication du chiffre d'affaires annuel, le loyer et la redevance seront automatiquement majorés, avec effet rétroactif au 1er janvier précédent, de manière telle que le loyer et redevances annuels soient supérieurs de 25% par rapport aux loyer et redevances précédentes, jusqu'à la communication du chiffre d'affaires.

Presque tous les commerçants ont conclu, en sus d'un bail commercial, une convention de prestations de services ayant trait à la mise à disposition du Centre Commercial Médiacité et à tous les services que cela implique. Les conventions ainsi conclues visent à refléter au mieux la réalité économique et permettent par ailleurs de déduire un prorata de TVA correspondant aux espaces communs du centre commercial en question. Comme les baux

commerciaux, la plupart des conventions de prestations de services prévoient une redevance variable en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

(iv) Autres charges

Outre le loyer et la redevance, les locataires sont redevables de diverses charges et contributions, notamment:

- une provision pour charges communes – calculée sur la base de la surface GLA louée – cette provision sert à payer toutes les charges communes du Centre Commercial Existant, en ce compris les frais d'entretien des installations techniques, les taxes et les assurances;
- une redevance annuelle pour la promotion commerciale;
- une contribution pour charges privatives (eau et climatisation), calculée sur la base de la surface GLA louée (pour les frais de climatisation), ainsi que sur la base de la consommation effective (pour l'eau); et
- divers montants dus au début du bail, notamment une contribution pour les travaux, une contribution unique de lancement, etc.

(v) Réparations et entretien

Une grande majorité des conventions de bail prévoient que le locataire doit maintenir l'intérieur et l'extérieur des Surfaces Commerciales en parfait état d'entretien, de réparation et de remplacement quelconques, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer tous travaux, tant gros que d'entretien ou locatifs. A défaut pour le locataire d'exécuter les travaux qui lui incombent, et à l'expiration d'un délai de 8 jours à partir de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le bailleur peut procéder à toute réparation, remplacement ou reconstruction aux frais, risques et périls du locataire (qui remboursera le bailleur à première demande justifiant des frais exposés, sans préjudice de dommages et intérêts ou de la résolution de la convention de bail aux torts du locataire). Le locataire renonce en outre à tous recours contre le bailleur concernant les travaux de réparation, de vétusté ou dus à une force majeure et les vices et défauts de la chose louée.

Le locataire devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à ses lieux loués et souscrire une convention d'entretien avec une entreprise agréée par le bailleur (conforme à une convention-type établie par celui-ci) pour les systèmes de traitement d'air, de désenfumage et de sécurité incendie. Il supporte en outre le coût des grosses réparations nécessaires aux parties à usage commun, le montant du loyer et de la redevance étant fixés expressément en considération de cette obligation.

Certaines réparations peuvent, dans le cas de certaines conventions de bail, être à charge de l'Émetteur.

(vi) Garanties locatives

Une grande majorité des conventions de bail prévoient qu'une garantie locative doit être constituée aux fins d'assurer le respect des obligations du locataire et en garantie du paiement des loyers et des redevances, charges et indemnités connexes pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes dues en exécution des conventions de bail et de prestations de services. Le montant de cette garantie correspond généralement à trois mois de loyers et redevances minimum garantis et est soumis à

indexation (certaines conventions prévoient une garantie de six mois de loyers et redevances minimum garantis). La garantie locative consiste en général en une garantie bancaire mais peut également prendre la forme d'une caution de la maison mère ou d'une convention de blocage d'espèces sur un compte bancaire individualisé.

Une garantie similaire est prévue par les conventions de prestations de services. Elle correspond dans la majorité des conventions au quart de la redevance minimum garantie annuelle (certaines conventions prévoient une garantie correspondant à la moitié de la redevance minimum garantie).

(vii) Travaux

La majorité des conventions de bail prévoient que, sauf aménagements liés à la mise en place de son concept, il est interdit au locataire d'apporter tous changements, aménagements, transformations, constructions ou installations nouvelles aux Surfaces Commerciales sans autorisation écrite, préalable et expresse du bailleur, qui ne refusera pas sans cause. Toute demande sera accompagnée de plans et devis détaillés et le locataire devra justifier d'une assurance suffisante (couvrant tant le locataire que le bailleur, vis-à-vis des tiers et entre eux).

(viii) Gratuités et autres avantages

Certaines convention de bail et de prestations de services prévoient l'octroi à titre forfaitaire, exceptionnel et personnel, d'une diminution voire d'une exemption du paiement du loyer ou de la redevance minimums garantis au profit des locataires durant les premiers mois ou les premières années suivant l'ouverture du Centre Commercial Existant (la diminution de loyer ou de redevance étant calculée en fonction de la surface GLA louée).

Ce type de gratuités est couvert par l'Indemnité de Rendement Locatif donnée par les Sociétés Cédantes, telle que décrite au Chapitre 6.5(b).

(ix) Exonération de responsabilité du bailleur

La majorité des conventions de bail prévoient les cas d'exonération de responsabilité du bailleur suivants:

- Le bailleur n'assumera aucune responsabilité pour tout dommage ou dégradation ou changements, aménagements, transformations, constructions ou installations nouvelles du locataire;
- Le locataire s'interdit tout recours ou demande de diminution de loyer ou redevance ou indemnité auprès du bailleur pour, notamment, l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution de fluides de toute nature, les vols ou les dégradations;
- Le locataire dispense le bailleur des obligations de livraison et d'entretien de la chose louée, y compris celles relatives à la réparation en raison de la vétusté ou d'une force majeure (articles 1719, 1720 et 1755 du Code civil), exonère le bailleur de sa responsabilité en tant que propriétaire du bâtiment (responsabilité visée à l'article 1386 du Code civil) et renonce à tous les droits qu'il pourrait faire valoir en application de ces dispositions.

L'étendue de cette exonération a été réduite dans certaines conventions de bail.

(x) La Loi sur les Baux Commerciaux

Les conventions de bail conclues avec les locataires du Centre Commercial Existant sont toutes (y compris les kiosques permanents, mais à l'exception de la convention de bail avec KPN) soumises à la Loi sur les Baux Commerciaux. La Loi sur les Baux Commerciaux est d'ordre impératif – elle contient plusieurs dispositions auxquelles les parties ne peuvent déroger par convention, qui ont le plus souvent pour but de protéger l'activité commerciale du locataire. Les clauses contractuelles non-conformes aux dispositions impératives de la Loi sur les Baux Commerciaux sont donc réputées non-écrites.

Sans être exhaustif, les principales dispositions de la Loi sur les Baux Commerciaux ayant pour but de protéger le locataire sont les suivantes:

- (A) Durée du bail - La durée du bail ne peut en principe être inférieure à 9 ans. Le locataire a toutefois le droit de résilier le bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de 6 mois et ce, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. Les possibilités pour le bailleur de résilier le bail de façon anticipée sont par contre strictement limitées.
- (B) Renouvellement - A l'expiration du terme initial du bail, la Loi sur les Baux Commerciaux confère au locataire le droit d'obtenir le renouvellement de son bail pour une même durée. Ce droit est limité à 3 renouvellements. Le locataire désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée 18 mois au plus, 15 mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. Le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail que pour l'un des motifs limitativement énoncés dans la Loi sur les Baux Commerciaux (par exemple, la volonté d'occuper personnellement l'immeuble ou encore la volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale). Le locataire qui se voit refuser sa demande de renouvellement a, dans certains cas, droit à une indemnité d'éviction (de 1 à 3 ans de loyers, selon les cas).
- (C) Loyer et révision de loyer - La Loi sur les Baux Commerciaux prévoit pour les parties le droit de demander au Juge de Paix la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat. Elle prévoit également, en cas de désaccord des parties à propos du loyer lors de la procédure de renouvellement du bail commercial, la possibilité de saisir le Juge de Paix afin que celui-ci fixe le loyer en équité.
- (D) Cession et sous-location – L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer les Surfaces Commerciales ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal. Le locataire qui veut user de son droit de céder ou de sous-louer doit faire part de son intention au bailleur en respectant les formes prévues par la Loi sur les Baux Commerciaux. Le bailleur ne peut s'opposer à la cession ou à la sous-location que s'il peut faire valoir des justes motifs.
- (E) Aménagement des Surfaces Commerciales - Le locataire a le droit d'effectuer dans les Surfaces Commerciales toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par

exploit d'huissier de justice de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

(d) Parkings

(i) Convention CEPAM

La Convention CEPAM, a été conclue en date du 14 octobre 2009 pour une durée de 18 ans entre les Sociétés Cédantes et CEPAM, une société du Groupe Wilhelm & Co, et est relative aux Parkings. Sont expressément exclus les escalators, ascenseurs, monte-charges et autres dispositifs assurant la liaison verticale du parking vers les immeubles de surface.

En vertu de la Convention CEPAM, CEPAM a aménagé les Parkings et a l'obligation d'en assurer l'exploitation. A l'expiration des 18 années, et sauf préavis notifié par l'une ou l'autre partie 18 mois à l'avance, la Convention CEPAM sera prorogée pour une durée de 18 ans.

La Convention CEPAM sera transférée à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité (voy. Chapitre 6.3 ci-dessous).

CEPAM paiera à l'Émetteur un loyer annuel, indexé, d'un montant de 1.400.000,00 EUR (hors TVA).

CEPAM peut mettre un terme à la convention si le propriétaire viole l'une des obligations essentielles de la convention et ne met pas un terme à ladite violation après l'envoi de deux mises en demeure l'invitant chacune à se conformer à ses obligations dans des délais successifs d'un mois. Dans ce cas, le propriétaire versera à CEPAM une indemnité fixée comme suit:

- Solde des investissements non encore amortis;
- Indemnités de licenciement à verser au personnel;
- Forfait irréductible de 400.000,00 EUR majoré d'un montant de 40.000,00 EUR par année d'exploitation entamée, ces montants étant indexés selon l'indice santé en vigueur pour le mois de septembre 2009.

Le propriétaire pourra mettre un terme à la Convention CEPAM à compter du 1 janvier 2013 moyennant un préavis de 6 mois et le paiement d'une indemnité à CEPAM fixée comme suit:

- Solde des investissements non encore amortis;
- Indemnités de licenciement à verser au personnel;
- Forfait irréductible de 400.000,00 EUR majoré d'un montant de 40.000,00 EUR par année d'exploitation entamée, ces montants étant indexés selon l'indice santé en vigueur pour le mois de septembre 2009.

CEPAM s'engage à entretenir les Parkings en parfait état locatif, à l'exception des grosses réparations incombant au propriétaire. Ce dernier reste notamment responsable de l'entretien des canalisations de fluides, d'énergie, de communication, d'adduction ou d'évacuation d'eau qui desservent les immeubles de surface.

En vertu d'un avenant à la Convention CEPAM daté au plus tard du 14 juin 2011, CEPAM s'est engagée, afin d'assurer sa solvabilité à verser, au jour de la signature de l'Acte

Authentique de Transfert, un montant de EUR 2.000.000 sur un compte séquestre ouvert au nom de CEPAM. En outre, CEPAM s'est engagée, pour autant que de besoin, à verser un montant de EUR 500.000 sur ce même compte respectivement à la date du troisième et du quatrième anniversaire de la signature de l'Acte Authentique de Transfert.

Les Sociétés Cédantes se sont, en outre, dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, portées fort vis-à-vis de l'Émetteur à garantir la continuité de CEPAM.

En vertu de l'avenant à la Convention CEPAM dont il est question ci-dessus, il a également été convenu que:

- (A) durant la période à partir de la date de l'Acte Authentique de Transfert jusqu'au 31 décembre 2012 (inclu), les clients du Centre Commercial Médiacité bénéficieront d'une gratuité de 2h pour les Parkings;
- (B) en 2013, les clients du Centre Commercial Médiacité bénéficieront d'une gratuité de 1h pour les Parkings; et
- (C) que les tarifs en vigueur pour les Parkings ne pourront en aucun cas être supérieurs à ceux en vigueur dans le centre ville de Liège.

(ii) Convention Gespark

CEPAM a décidé de confier l'aménagement, la gestion et l'exploitation des Parkings à la société anonyme Gespark, une société spécialisée dans l'exploitation des parkings accessibles au public, selon les termes de la Convention Gespark conclue pour une durée de 18 ans.

Les clauses de résiliations anticipées prévues à la Convention CEPAM sont applicables à la Convention Gespark.

(e) Convention de Gestion

Général

La gestion du Centre Commercial Médiacité (comprenant le Centre Commercial Existant et les éventuelles Extensions) est confiée à Gesmall en qualité de Gestionnaire en vertu de la Convention de Gestion conclue entre les Sociétés Cédantes en qualité de propriétaires et Gesmall. La Convention de Gestion est conclue pour une durée de neuf ans et est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de trois ans.

La Convention de Gestion sera transférée à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Missions

En vertu de la Convention de Gestion, les missions suivantes ont été confiées au Gestionnaire:

- (i) La gestion locative du Centre Commercial Médiacité, comprenant notamment:
 - (A) la gestion et le suivi des contacts avec les locataires, la négociation et l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires ou utiles à la conclusion de baux, de conventions d'occupation précaire ou encore de

conventions portant sur les renouvellements de baux, de conventions d'occupation précaire et la cession amiable de ces conventions, étant entendu qu'il revient aux propriétaires de signer les baux, les conventions d'occupation précaires et les conventions portant sur les renouvellements de ceux-ci;

- (B) l'établissement des factures pour le compte des propriétaires à charge des commerçants/locataires et l'envoi de celles-ci;
 - (C) la perception, la gestion le contrôle et le suivi des paiements des loyers, redevances et charges liées à la mise à disposition des surfaces commerciales; et
 - (D) la préparation des paiements à faire par les propriétaires en relation avec le Centre Commercial Médiacité et le paiement des charges.
- (ii) La commercialisation du Centre Commercial Médiacité qui reprend:
- (A) la recherche de locataires;
 - (B) la coordination commerciale à savoir la coordination entre la recherche de locataires et la gestion du centre en vue d'améliorer l'offre commerciale dans le Centre Commercial Médiacité ainsi que les valeurs locatives des différents emplacements du Centre Commercial Médiacité;
 - (C) la négociation des conditions des conventions locatives et de prestations de services conformément aux conditions définies trimestriellement par les propriétaires; et
 - (D) la gestion des cessions de baux et fonds de commerce.
- (iii) la gestion immobilière, technique et financière qui recouvre:
- (A) la surveillance du et la collaboration avec le syndic pour ce qui concerne le Longdoz 1 et le Longdoz 2 qui sont détenus en copropriété (voy Chapitre 6.2(b));
 - (B) le pilotage pour le compte des propriétaires telle que cette mission de pilotage est définie dans le contrat de bail de référence et au règlement d'ordre intérieur et qui comprend notamment l'assistance aux locataires et aux entreprises intervenant pour le compte de ceux-ci dans le cadre des travaux d'emménagement ou d'aménagement des cellules commerciales;
 - (C) l'assistance technique qui comprend la demande d'un audit technique et règlementaire du Centre Commercial Médiacité et la proposition aux propriétaires d'éventuels travaux ou formalités à accomplir sur la base des recommandations qui y sont faites;
 - (D) la surveillance des travaux et de l'entretien du Centre Commercial Médiacité; et
 - (E) la gestion financière du Centre Commercial Médiacité.
- (iv) La direction du Centre Commercial Médiacité qui comprend:

- (A) la promotion du Centre Commercial Médiacité (incluant les relations publiques, le marketing et le suivi des attentes de la clientèle);
 - (B) le suivi et le contrôle des dossiers individuels des locataires;
 - (C) le suivi de la sécurité du Centre Commercial Médiacité; et
 - (D) la prise d'une couverture d'assurance du risque lié à la responsabilité du gardien de la chose pour le compte des propriétaires.
- (v) Le reporting général qui comprend:
- (A) le reporting trimestriel adressé aux propriétaires et dont l'objectif est de permettre aux propriétaires de suivre les activités du Centre Commercial Médiacité et de leurs fournir un aperçu notamment (i) des loyers, redevances, charges, impôts et tous autres montants à charge des locataires, et (ii) des surfaces commerciales inoccupées; et
 - (B) le reporting annuel établi par le Gestionnaire et reprenant notamment:
 - I. un budget prévisionnel des recettes/dépenses/frais des propriétaires pour l'année civile suivante;
 - II. une description des travaux effectués ainsi qu'une description des travaux à effectuer au cours des trois années civiles à venir avec un détail des budgets y afférents;
 - III. un tableau reprenant un état des magasins classés par activité et par rendement ou chiffres d'affaires, des poids de loyers cumulés par catégorie de magasins et des poids de loyers par magasin; et
 - IV. le décompte en matière de répercussion des charges aux commerçants/locataires ainsi que des impôts et taxes qui devraient être supportés par les commerçants/locataires;
 - (C) le reporting administratif en vue de fournir aux propriétaires les compléments d'informations nécessaires à la préparation des écritures comptables des activités générées par le Centre Commercial Médiacité.

Rémunération

La rétribution du Gestionnaire est fixée en fonction des différentes missions qui lui sont confiées.

Pour ce qui concerne la mission de gestion locative:

- une rémunération courante payable trimestriellement à terme échu soit un honoraire de trois pour cent (3%) HTVA, des produits locatifs et de redevances annuels, hors taxes, facturés;
- un honoraire annuel de cinq pour cent (5%) HTVA du montant total du précompte immobilier et de toutes taxes complémentaires qui sera pris en charge par les commerçants/locataires au cours de l'année écoulée;

- une rémunération complémentaire dans le cadre des conventions d'occupation précaire ou de renouvellements de convention d'occupation précaire soit un honoraire de 30% HTVA des indemnités annuelles d'occupations précaires et/ou des redevances hors taxes facturées à l'occupant. Cet honoraire sera facturé opération par opération et pris en charge par les commerçants/locataires;
- en cas de révision à la hausse des loyers ou des redevances dues en vertu des baux ou des conventions de prestations de services conclus avec un locataire, à l'exception toutefois de l'augmentation résultant du mécanisme d'indexation automatique ou d'ajustement légaux ou contractuels de ces montants, le Gestionnaire percevra un honoraire égal à quinze pour cent (15%) de la différence positive entre (a) le dernier loyer ou redevance payé avant augmentation sur base annuelle (12 derniers mois) et (b) le loyer ou la redevance après augmentation (sur base annuelle: 12 prochains mois) du montant des loyers et des redevances. Ces honoraires seront facturés opération par opération.

Pour ce qui concerne les missions de commercialisation et plus particulièrement pour ce qui concerne la commercialisation des locaux vacants, le Gestionnaire percevra une commission (payable opération par opération) égale à:

- dix-huit pour cent (18%) HTVA du loyer et des redevances annuels hors taxes; et
- cinq pour cent (5%) HTVA des indemnités d'entrée et des pas-de-porte perçues auprès des locataires;

Pour ce qui concerne les missions de gestion immobilière et de direction du Centre Commercial Médiacité, le Gestionnaire percevra :

- un honoraire égal à l'honoraire que les propriétaires facturent aux locataires tel que précisé dans la convention de location ou de prestation de services conclue avec ceux-ci pour la mission de pilotage; et
- un honoraire annuel de quinze pour cent (15%) HTVA du montant total des charges communes et privatives qui sera pris en charge par les locataires pour ce qui concerne la gestion immobilière et la direction du Centre Commercial Médiacité proprement dite.

Pour ce qui concerne le reporting général, le Gestionnaire percevra un honoraire égal à un pour cent (1%) HTVA du total des produits locatifs et de redevances annuels, hors taxes.

Ces conditions peuvent être renégociées par l'Émetteur et le Gestionnaire sans l'approbation des Détenteurs de Certificats Immobiliers.

Non-concurrence

La Convention de Gestion contient une clause d'exclusivité selon laquelle le Gestionnaire et toute Société du Groupe Wilhelm & Co, que ce soit directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés liées ou de toute autre personne physique, société ou autre personne morale, s'engagent (i) à ne pas fournir de services à d'autres opérateurs de centres commerciaux situés sur le territoire de la ville de Liège et des communes immédiatement limitrophes et (ii) à ne pas construire, acquérir ou rénover de centres commerciaux situés sur le territoire de la ville de Liège et des communes immédiatement limitrophes, et ce sans l'autorisation écrite et préalable de l'Émetteur qui ne pourra refuser que pour de justes motifs.

(f) Conventions de maintenance

Des Conventions de maintenance ont été conclues concernant le Centre Commercial Existant, dont certaines directement avec Gesmall. Ces Conventions de maintenance seront transférées à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

Certaines Conventions de maintenance sont de type omnium c'est-à-dire qu'elles couvrent non seulement l'entretien mais également les réparations ainsi que les pièces nécessaires aux réparations.

En outre, chaque locataire a l'obligation de conclure directement une convention d'entretien pour les systèmes de traitement d'air, de désenfumage et de sécurité incendie auprès d'une entreprise agréée par le bailleur.

(g) Développement

(i) Convention de promotion immobilière relative au Centre Commercial Existant

Pour son développement, le Centre Commercial Existant a fait l'objet d'une convention de promotion immobilière de type "clé sur porte" conclu le 10 novembre 2006 avec CPC en sa qualité de promoteur immobilier.

La convention de promotion immobilière prévoit une garantie décennale qui prend cours à dater du 21 octobre 2009. CPC reste donc tenu pendant dix ans des vices graves de construction qui sont de nature à compromettre la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du Centre Commercial Existant.

Le bénéfice des garanties spécifiées dans cette convention de promotion immobilière relative au Centre Commercial Existant a été cédé à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité. L'Émetteur bénéficie donc de la garantie décennale qui y est prévue.

A cet égard, CPC est titulaire d'une police d'assurance de responsabilité décennale.

(h) Permis et planification

(i) Introduction

Le Centre Commercial Existant est situé entièrement sur le territoire de la Région Wallonne et cette dernière est seule compétente pour les matières relevant de l'urbanisme et de l'environnement (y compris l'octroi de permis ou les questions de pollution du sol). L'Etat belge demeure compétent en ce qui concerne la santé et la sécurité, mais également en ce qui concerne l'octroi des permis socio-économiques.

(ii) Permis socio-économique

Un projet tel que le Centre Commercial Existant correspond au concept d'"ensemble commercial" tel que défini par la Loi du 13 août 2004 et tombe dès lors dans son champ d'application, ce qui signifie qu'un permis socio-économique doit être obtenu.

La loi du 12 décembre 2009 adaptant certaines législations à la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux services dans le marché intérieur modifie la Loi du 13 août 2004 et les critères que l'autorité doit prendre en compte désormais sont, à

part la localisation spatiale de l'implantation commerciale, la protection de l'environnement urbain, la protection du consommateur et le respect de la législation sociale et du travail.

Un permis socio-économique du 18 mai 2006 concernant le Centre Commercial Existant a été octroyé pour une surface commerciale nette de 31.225m² et couvre la rénovation Longdoz 1 et le Longdoz 2 et la Nouvelle Partie. Il s'agit d'une surface nette qui est à distinguer de la surface brute (GLA) dont il est question par ailleurs dans ce Prospectus. Une surface nette de 31.225 m² couvre l'ensemble du Centre Commercial Existant.

(iii) Permis d'urbanisme et permis unique

(A) Permis d'urbanisme

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (le CWATUP) prévoit qu'un permis d'urbanisme est requis pour construire ou pour transformer ou démolir une construction existante (article 84, § 1^{er} du CWATUP).

Les Permis d'urbanisme suivants ont été octroyés et sont toujours d'application:

- Permis d'urbanisme n° 70793, octroyé le 17 mai 2005 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Liège, portant sur la démolition d'un bâtiment industriel à l'abandon sur le site du projet du Centre Commercial Existant;
- Permis d'urbanisme n° 74075, octroyé le 17 avril 2008 par le Collège communal de la ville de Liège, portant sur la création d'un ensemble de commerces et de centres de loisirs avec parkings et espaces publics (modification du permis unique n°70411);
- Permis d'urbanisme n° REC 62063, octroyé le 19 mars 2009 par le Ministre wallon de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme, portant sur l'aménagement de voiries et d'infrastructures publiques;
- Permis d'urbanisme n° 75559, octroyé le 28 mai 2009 par le Collège communal de la ville de Liège, portant sur la réalisation d'un ensemble de commerces et de loisirs (modification du permis unique n°70411);
- Permis d'urbanisme n° 76174, octroyé le 15 octobre 2009 par le Collège communal de la ville de Liège, portant sur l'aménagement de la Piazza;
- Permis d'urbanisme n° 75961, octroyé le 7 août 2009 par la Fonctionnaire déléguée à la Région wallonne, portant sur l'aménagement de la Place Brenu;
- Permis d'urbanisme n° 76419, octroyé le 17 décembre 2009 par le Collège communal de la ville de Liège, portant sur la pose d'une enseigne et d'un totem côté Piazza;
- Permis d'urbanisme n°76420, octroyé le 15 avril 2010 par le Collège communal de la ville de Liège, portant sur la pose d'enseignes et de totems sur la place Brenu.

Ces permis contiennent un certain nombre de conditions techniques et d'exploitation qui doivent être respectées.

Les permis d'urbanisme sont octroyés pour une durée illimitée et ne sont plus susceptibles d'être contestés par voie de recours devant les juridictions administratives.

(B) Permis unique

Pour les projets mixtes nécessitant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement prévoit la possibilité d'obtenir un permis unique couvrant à la fois la construction et l'exploitation du projet.

Un permis unique n° 70411 portant sur la rénovation et l'exploitation d'un centre commercial, la construction et l'exploitation d'un centre de loisirs (Médiacité) et la modification du tracé et de l'équipement de voiries publiques a été octroyé le 11 avril 2007 par le Collège communal de la ville de Liège et est toujours d'application. La durée de validité du volet environnemental du Permis unique est limitée à 20 ans, et est donc valable jusqu'au 11 avril 2027. Ce permis n'est plus susceptible d'être contesté par voie de recours devant les juridictions administratives.

(iv) Planification

(A) Plan de secteur

Le Centre Commercial Existant se trouve sur le territoire d'un plan de secteur adopté par arrêté du 26 novembre 1987 toujours d'application selon lequel le Centre Commercial Existant est repris en zone d'habitat. La zone d'habitat est une zone multifonctionnelle principalement destinée à la résidence mais dans laquelle d'autres activités sont potentiellement admissibles. Ainsi, les activités de commerce sont admissibles sur le territoire couvert par le plan de secteur pour autant que, d'une part, elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone (la résidence), et que, d'autre part, elles soient compatibles avec le voisinage.

L'usage actuel du Centre Commercial Existant comme centre de commerces et de loisirs s'inscrit dans les activités autorisées par le plan de secteur. Plusieurs éléments appuient cette conclusion: (i) le Centre Commercial Existant est situé dans un quartier commerçant de la ville de Liège, (ii) d'autres commerces sont situés à proximité immédiate du Centre Commercial Existant, (iii) le Centre Commercial Existant est construit en partie sur le site d'un ancien centre commercial (Longdoz), et (iv) les permis d'urbanisme octroyés pour le site du Centre Commercial Existant ont toujours autorisé les activités commerciales.

(B) Plan communal d'aménagement

Le Centre Commercial Existant se situe également pour partie sur le territoire du Plan Communal d'Aménagement (PCA) n°48/4 approuvé par arrêté ministériel du 12 février 1993

Le PCA situe la partie du Centre Commercial Existant concernée à la fois en zone de constructions fermées, de constructions ouvertes, de circulation, de cours et jardins, de recul, d'équipements communautaires, de voirie, de place piétonne et d'extension de voirie. Chacune de ces zones impliquant des prescriptions urbanistiques spécifiques, il a été nécessaire d'obtenir des permis dérogatoires au PCA en ce qui concerne la construction en zone piétonne, la construction en zone de voirie et la modification de la voirie communale, dérogations qui ont été obtenues.

(i) Pollution des sols

Une partie du site sur lequel est établi le Centre Commercial Existant est le site des anciennes tôleries du Longdoz. Ceci soulève la question de la pollution de sol.

Il existe plusieurs études se rapportant à la problématique de la pollution des sols:

- le plan de réhabilitation des anciennes tôleries du Longdoz à Liège (le Plan de Réhabilitation);

- l'arrêté ministériel du 2 février 2006 statuant sur le Plan de Réhabilitation (l'Arrêté Ministériel);
- un état des lieux des travaux d'assainissement de la zone MEDIACITE au 31 juillet 2007 réalisé par le bureau Acenis;
- un état des lieux après travaux d'assainissement (suivi de la qualité de l'eau souterraine) réalisé par le bureau Acenis en mars 2011 (l'Etat des lieux 2011).
- huit analyses d'échantillons d'eau souterraine prélevés au droit des piézomètres.

Le cadre réglementaire applicable à ces études réalisées avant l'entrée en vigueur du Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (le Décret Sols) est la législation relative aux déchets, et en particulier le décret du 25 juillet 1991 relatif à la taxation des déchets en Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juin 1993 portant exécution de l'article 7, § 3 du décret du 25 juillet 1991 relatif à la taxation des déchets.

Suite à la réalisation d'études du sol ayant relevé une pollution importante du sol et du sous-sol par des métaux lourds et des hydrocarbures, des travaux d'assainissement ont été entrepris entre juin 2006 et le 31 juillet 2007 sur la partie du Centre Commercial Existant située sur l'ancien site des tôleries du Longdoz. Le Plan de Réhabilitation a été approuvé par l'Arrêté Ministériel. Cette approbation est sujette au respect des conditions prévues par l'Arrêté Ministériel, qui prévoit notamment des délais à respecter ainsi que des conditions relatives à l'évacuation des terres excavées. Sur la base des résultats des analyses de l'étude de risques et du monitoring réalisé, l'Etat des Lieux 2011 conclut que l'assainissement a été correctement réalisé et que les objectifs du Plan de Réhabilitation sont atteints.

6.3 Modes d'acquisition du Centre Commercial Existant

(a) Généralités

La Convention de Transfert de Branches d'Activité est une convention de transfert de branches d'activité de droit commun (à laquelle les règles de transfert réglementé de branche d'activité prévues par le Code des sociétés ne sont pas rendues applicables). En vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité les Sociétés Cédantes ont convenu de céder le Centre Commercial Existant à l'Émetteur pour autant que les Conditions Suspensives suivantes soient réalisées:

- l'Emission des Certificats Immobiliers par l'Émetteur permettant de collecter un montant minimal de 184.818.853 euros;
- le décaissement du montant octroyé par les banques dans le cadre du Crédit;
- la mainlevée des hypothèques octroyées en faveur de KBC sur le Centre Commercial Existant; et
- l'absence de sinistre affectant le Centre Commercial Existant et dont la conséquence entraîne une réduction de la valorisation de celui-ci supérieure à un certain niveau.

Les Sociétés Cédantes font partie du Groupe Wilhelm & Co (voy Chapitre. 9.1)

(b) Contenu

La Branche d'Activité relative au Centre Commercial Existant comprend principalement:

- (i) les droits réels de propriété et de copropriété relatifs au Centre Commercial Existant détenus par les Sociétés Cédantes;
 - (ii) les conventions de bail et les conventions de prestations de services conclues entre les locataires et les Sociétés Cédantes ainsi que les documents qui y sont liés (en ce compris les garanties locatives);
 - (iii) la Convention CEPAM (telle qu'amendée);
 - (iv) la Convention de Gestion;
 - (v) les Conventions de Maintenance;
 - (vi) les polices d'assurance;
 - (vii) les permis d'urbanisme, unique et socio-économique;
 - (viii) le bénéfice des garanties relatives à la construction du Centre Commercial Existant; et
 - (ix) le certificat BREEAM.
- (c) Prix de Cession

Le Prix de Cession sera calculé sur la base du Prix de l'Offre. Le Prix de Cession sera calculé de la façon suivante: $\text{Prix de Cession} = (\text{Prix de l'Offre} \times 1.905.349) + \text{montant de la tranche du Crédit libérée à la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert} + \text{le montant de la tranche du Crédit correspondant à la plus-value liée à la présence d'un cinéma telle que décrite ci-après} - \text{les frais liés à l'Offre (estimés à environ 7,19 millions €)}$.

La taxe sur la valeur ajoutée n'est pas une composante du Prix de Cession, cette dernière n'étant pas due à l'occasion d'un transfert de branches d'activité entre assujettis en vertu des articles 11 et 18 § 3 du Code TVA.

Le tableau suivant illustre l'impact des différents paramètres dans la détermination du Prix de Cession.

Prix de l'Offre (EUR)	103	101.5	100	98.5	97
prix de cession (brut (sans déduction des frais de l'Offre)) (EURm)	263.8	260.9	258.1	255.2	252.4
Prix de Cession (net des frais de l'Offre) (EURm)	256.4	253.6	250.9	248.1	245.3

L'acquisition de la Branche d'Activité sera en conséquence principalement financée par le produit issu de l'Emission des Certificats Immobiliers, le solde étant financé par le Crédit.

La valorisation du Centre Commercial Existant a été estimée en prenant la construction d'un cinéma comme hypothèse de base. La non-réalisation de celui-ci pouvant avoir un impact négatif sur la valorisation du Centre Commercial Existant, la Convention de Transfert de Branches d'Activité prévoit que le Prix de Cession sera réduit à concurrence de 2.051.017 EUR dans ce cas. La partie du Prix de Cession relative à la plus-value liée à la présence d'un cinéma sera financée par le Crédit. Cette partie du prix ne sera pas payée par l'Émetteur aux Sociétés Cédantes tant que les Emphytéoses Cinéma n'ont pas été cédées à un exploitant. Si cette cession n'a pas eu lieu dans une période de deux

années à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert, l'Émetteur ne devra plus payer ce montant et le Prix de Cession sera définitivement réduit à due concurrence.

Lorsque les Conditions Suspensives seront remplies et constatées, les parties à la Convention procéderont à l'exécution de la Convention de Transfert de Branches d'Activité en procédant à la signature de l'Acte Authentique de Transfert qui aura lieu à la date de de l'Emission. Le transfert de la Branche d'Activité étant soumis au droit commun, chaque actif faisant partie de la Branche d'Activité sera transféré de manière individuelle et le transfert sera rendu opposable aux tiers de manière distincte. Aucun ancien passif à charge des Sociétés Cédantes ne sera transféré à l'Émetteur suite au transfert de la Branche d'Activité.

En outre, les Sociétés Cédantes ont accordé à l'Émetteur toute une série de garanties contractuelles certifiant, entre autres, que:

- les Sociétés Cédantes jouissent, à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert, des pouvoirs nécessaires pour disposer librement du Centre Commercial Existant;
- les permis socio-économiques, d'environnement et d'urbanisme nécessaires à l'exploitation du Centre Commercial Existant ont été transmis à l'Émetteur;
- le Centre Commercial Existant n'est sujet à aucune procédure de classement, de rachat forcé, de remembrement ou d'expropriation;
- les garanties locatives dues en vertu des baux conclus entre les locataires et les Sociétés Cédantes ont été fournies par les locataires;
- les Sociétés Cédantes se sont acquittées de toutes les taxes foncières dues avant la signature de l'Acte Authentique de Transfert.

Si une garantie ne s'avère pas être correcte, l'Émetteur sera en droit de réclamer, auprès des Sociétés Cédantes, l'indemnisation de son dommage à certaines conditions et dans certaines limites en ligne avec les pratiques du marché en matière de transaction immobilière étant entendu que les garanties contractuelles ne couvrent pas les informations contenues dans les rapports d'audit juridique et d'audit technique préparés à la demande des Sociétés Cédantes et que chacune des Sociétés Cédantes ne sera responsable que des erreurs, inexactitudes ou omissions qui la concernent et que les Sociétés Cédantes ne seront pas solidairement tenues mais au pro rata de la partie du Prix de Cession qui a été versée à chacune.

Les sociétés Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V. ont émis une lettre de confort au bénéfice de l'Émetteur dans laquelle elles se sont engagées vis-à-vis de l'Émetteur à mettre tout en œuvre pour que l'actif net globalisé des Sociétés Cédantes soit, pendant une période de 28 mois à compter de la date de l'Acte Authentique de Transfert, suffisant afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations contractuelles à l'égard de l'Émetteur. En outre, la société Eurowest Holding SA a émis une lettre de confort au bénéfice de l'Émetteur dans laquelle elle s'est engagée à, pendant une période de 28 mois à compter de la date de l'Acte Authentique de Transfert, n'entreprendre aucune action qui aurait pour conséquence de réduire l'actif net (globalisé) des Sociétés Cédantes en dessous d'un seuil suffisant afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations contractuelles à l'égard de l'Émetteur.

6.4 Extensions

Outre l'acquisition du Centre Commercial Existant, l'Émetteur s'est engagé dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité, à acquérir, pour autant que certaines conditions soient remplies, certaines extensions qui seront construites par CPL sur la base du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu entre l'Émetteur et CPL en qualité de Vendeur VEFA (le **Contrat VEFA**).

En vertu du Contrat VEFA et de la Convention de Transfert de Branche d'Activité, l'Émetteur pourra également devenir propriétaire de certaines extensions supplémentaires. Les différentes extensions sont décrites ci-dessous.

(a) Extension Mozart 1 / Primark

En vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, l'Émetteur sera engagé à acquérir, pour autant que certaines conditions soient remplies, l'Extension Mozart1/Primark qui consiste en une extension d' environ 1.800 m² GLA de surfaces commerciales sise en bordure du Quai Mozart se situant au rez-de-chaussée à côté du Primark et pour la location desquelles il existe un accord de principe avec Primark en vue de l'extension du magasin Primark existant.

La Convention de Transfert de Branches d'Activité prévoit dans ce cadre que le terrain sur lequel l'Extension Mozart1/Primark sera construite sera cédé à l'Émetteur lorsque les Conditions Suspensives de Démarrage des Travaux Mozart 1/Primark seront réalisées. Le paiement du prix du terrain ainsi que des travaux sera financé par le Crédit (voy. point 6.7 (*Financement Bancaire*)). Le prix du terrain sera de 1.012.500 EUR et sera payé par l'Émetteur à CPL au moment de la passation de l'acte authentique lié à la vente du terrain. Il s'agit d'un prix acte en main.

Dans le cadre du Contrat VEFA, CPL s'oblige à faire réaliser sur la propriété qui appartiendra à l'Émetteur et à livrer, pour une certaine date et en contrepartie du prix, l'Extension Mozart1/Primark, conformément à un programme défini dans le Contrat VEFA.

Etant donné que l'Émetteur sera propriétaire du terrain sur lequel l'Extension Mozart1/Primark sera construite, le Contrat VEFA prévoit que l'Émetteur autorisera CPL à faire réaliser les travaux et deviendra propriétaire des travaux à réaliser dans le cadre de l'Extension Mozart1/Primark au fur et à mesure de leur édification, via le mécanisme de l'accession. Le transfert des risques liés à ces constructions n'aura cependant lieu qu'à la livraison des locaux.

La réalisation de l'Extension Mozart1/Primark est soumise aux Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark.

Les Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark sont les suivantes:

- (i) toutes les autorisations légales et administratives ont été obtenues et notamment le permis modificatif du permis unique couvrant les volets urbanistique et environnemental.

Les permis ne seront réputés obtenus qu'à partir du moment où ils seront devenus définitifs et exécutoires et pour autant qu'il soit attesté à ce moment qu'ils ne font pas l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat;

- (ii) mainlevée de toute hypothèque grevant le terrain sur lequel l'Extension Mozart 1/Primark sera réalisée; et
- (iii) signature d'une convention ou d'un avenant à une convention de bail existante et d'une convention ou d'un avenant à une convention de prestations de services existante, conforme à la Documentation Locative Standard, avec un ou plusieurs locataires relative à l'Extension Mozart1/Primark.

Les Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark devront être réalisées dans un délai de 12 mois à compter de la date de l'Emission des Certificats Immobiliers. Passé ce délai, la période de réalisation des Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark sera automatiquement prolongée de 12 mois pour autant que le dépassement du délai initial soit justifié par de justes motifs.

En l'absence de cette justification, la prolongation du délai de réalisation des Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark n'aura lieu qu'avec l'accord de l'Émetteur. Les Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark sont stipulées au profit de CPL et de l'Émetteur qui ne peuvent y renoncer que de commun accord.

La livraison de l'Extension Mozart1/Primark devra avoir lieu dans un délai de 6 mois à partir du démarrage des travaux (sauf en cas de force majeure ou d'intempéries), lequel démarrage devra lui-même avoir lieu dans un délai de 6 mois à compter de la date de réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives de Démarrage Mozart 1/Primark.

Le prix à payer par l'Émetteur à CPL pour l'Extension Mozart1/Primark (comprenant le prix d'acquisition du terrain) s'élèvera à un montant égal à la capitalisation de l'AMR comme estimée par l'Expert Immobilier (selon les mêmes modalités que le Centre Commercial Existant), sur la base d'un yield de 5,60 %.

Le paiement du prix par l'Émetteur s'effectuera de la façon suivante:

- au fur et à mesure de la présentation des factures par CPL (selon un échéancier convenu dans le Contrat VEFA avec soumission, à chaque échéance, d'une attestation de l'architecte des travaux et d'un *quantity surveyor* désigné par l'Émetteur certifiant l'état d'avancement des travaux et de leur conformité avec le Contrat VEFA); et
- le solde, avec un minimum de 15 % à la date de la livraison.

L'Émetteur sera tenu de payer le prix dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception des factures et des attestations ci-dessus.

Le prix comprend tous les frais relatifs à la réalisation des travaux relatifs à l'Extension Mozart1/Primark conformément au programme défini dans le Contrat VEFA.

Les coûts liés au financement de l'acquisition du terrain et des travaux de réalisation de l'Extension Mozart1/Primark et aux droits d'enregistrements éventuels sur la vente du terrain et autres frais liés à celle-ci, à la TVA non récupérable et à la révision de la TVA éventuelle sur les frais de construction du Centre Commercial Existant seront toutefois déduits du prix à payer par l'Émetteur. En outre, afin de ne pas affecter le rendement des Certificats Immobiliers, chaque prélèvement que l'Émetteur fera sur le Crédit pour payer les factures qui lui seront présentées sera rémunéré par le Vendeur VEFA jusqu'à la livraison de l'Extension Mozart 1/Primark.

(b) Extension Mozart 2

Il est par ailleurs prévu dans la Convention de Transfert de Branches d'Activité, que l'Émetteur fera l'acquisition, pour autant que certaines conditions soient remplies, de l'Extension Mozart 2, qui consiste en une extension de 1.650 m² GLA environ de surfaces commerciales composée d'un étage de surfaces commerciales sises en bordure du Quai Mozart au dessus du magasin Primark.

(i) Principes généraux

Dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, CPL s'est réservé un droit de superficie sur la partie située au-dessus du magasin Primark situé dans le Centre Commercial Existant et sur laquelle l'Extension Mozart 2 sera réalisée.

La réalisation de l'Extension Mozart 2 se fera dès lors en deux temps:

- dans un premier temps, CPL fera ériger les constructions sur la base de son droit de superficie;
- dans un deuxième temps, dès que les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 sont remplies, le droit de superficie sera cédé ainsi que les constructions éventuellement déjà réalisées et en vertu du Contrat VEFA conclu avec l'Émetteur, CPL sera chargé de réaliser les constructions pour l'Émetteur directement. Les modalités seront dès lors identiques à celles applicables à l'Extension Mozart1/Primark.

Le démarrage des travaux liés à l'Extension Mozart 2 est en tout état de cause soumis à la condition suspensive (la Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2) que toutes les autorisations légales et administratives ont été obtenues et notamment le permis modificatif du permis unique couvrant les volets urbanistique et environnemental.

Les permis ne seront réputés obtenus qu'à partir du moment où ils sont devenus définitifs et exécutoires et pour autant qu'il soit attesté à ce moment qu'ils ne font pas l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat.

La Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2 devra être réalisée dans un délai de 36 mois à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert. Passé ce délai, la période de réalisation de la Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2 sera automatiquement prolongée de 12 mois pour autant que le dépassement du délai initial soit justifié par de justes motifs. En l'absence de cette justification, la prolongation du délai de réalisation de la Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2 n'aura lieu qu'avec l'accord de l'Émetteur. La Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2 est stipulée au profit de CPL et de l'Émetteur qui ne peuvent y renoncer que de commun accord.

(ii) Conditions d'acquisition par l'Émetteur

Lorsque les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 sont réalisées, le droit de superficie sera cédé à l'Émetteur qui deviendra plein propriétaire du volume situé au dessus du magasin Primark dans le Centre Commercial Existant sur lequel l'Extension Mozart 2 est ou sera réalisée. Le prix d'acquisition de ce droit de superficie sera égal à 884.000 euros.

Tant que les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 ne sont pas remplies, l'Émetteur n'aura aucun droit sur l'Extension Mozart 2 mais n'aura également aucune obligation de paiement ou d'acquisition à cet égard.

Les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 sont les suivantes:

- la commercialisation de l'Extension Mozart 2 doit avoir abouti à une prise ferme d'au moins 50 % des surfaces commerciales GLA de l'Extension Mozart 2; et
- au moins 95 % des surfaces commerciales GLA du Centre Commercial Médiacité (tel qu'existant avant la réalisation de l'Extension Mozart 2) doivent être louées;
- il ne peut y avoir qu'un maximum d'une seule surface commerciale de minimum 600 m² GLA vacante ou en phase de l'être dans le Centre Commercial Médiacité (tel qu'existant avant la réalisation de l'Extension Mozart 2); et
- mainlevée de toute hypothèque grevant le droit de superficie sur lequel l'Extension Mozart 2 sera réalisée.

Les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 devront être réalisées dans un délai de 24 mois à compter de la date de réalisation de la Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2.

(iii) Interaction des Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 et réalisation des travaux

Si les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 sont remplies avant ou au moment du démarrage des travaux, le droit de Superficie sera cédé à l'Émetteur et ce dernier deviendra propriétaire des constructions au fur et à mesure de l'avancement des travaux réalisés conformément au Contrat VEFA.

Si les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 sont remplies après le démarrage des travaux, mais avant la livraison de l'Extension Mozart 2, le droit de Superficie sera cédé à l'Émetteur et ce dernier deviendra propriétaire des constructions déjà érigées à la date de réalisation des Conditions Suspensives et deviendra ensuite propriétaire des autres constructions au fur et à mesure des travaux réalisés conformément au Contrat VEFA.

Si les Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 ne sont remplies qu'après la réalisation des travaux, le droit de Superficie sera cédé à l'Émetteur et ce dernier deviendra propriétaire de l'ensemble de l'Extension Mozart 2 à la date de réalisation des Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2.

La livraison de l'Extension Mozart 2 devra avoir lieu dans un délai de 12 mois à compter de la réalisation de la Condition Suspensive de Démarrage Mozart 2.

(iv) Paiement par l'Émetteur

Le paiement du prix d'acquisition du droit de superficie ainsi que le paiement du prix des constructions sera financé par le Crédit (voy. point 6.7).

Le prix à payer par l'Émetteur pour l'Extension Mozart 2 (comprenant le paiement du prix d'acquisition du droit de superficie) s'élèvera à un montant correspondant à la capitalisation de l'AMR estimée par l'Expert Immobilier sur la base d'un yield moyen de 5,60 %.

La valorisation de l'Extension Mozart 2 a été estimée en prenant la construction du cinéma comme hypothèse de base. La non-réalisation de celui-ci pouvant avoir un impact négatif sur la valorisation de l'Extension Mozart 2, la Convention de Transfert de Branches d'Activité et le Contrat VEFA prévoient que, aussi longtemps que les Emphytéoses Cinéma n'ont pas été cédées à un exploitant, le prix à payer par l'Émetteur pour l'Extension Mozart 2 (comprenant le paiement du prix d'acquisition du droit de superficie) s'élèvera à un montant correspondant à la capitalisation de l'AMR estimée par l'Expert Immobilier sur la base d'un yield moyen de 6,10 %. La différence avec le montant qui aurait été dû sur la base d'un yield de 5,60 % sera payée par l'Émetteur à CPL à la date de cession des Emphytéoses Cinéma à un exploitant. Si cette cession n'a pas eu lieu dans une période de 2 années à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert, le montant à payer par l'Émetteur pour l'Extension Mozart 2 sera définitivement réduit à concurrence du montant correspondant à cette différence.

Le paiement du prix par l'Émetteur s'effectuera (sans préjudice des correctifs du prix d'acquisition liés à la cession des Emphytéoses Cinéma tels que décrits ci-dessus):

- soit intégralement à la date de la réalisation des Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 dans la mesure où celle-ci a lieu après la date de la livraison;
- soit, si la livraison n'a pas encore eu lieu, de la façon suivante:

- à la date de la réalisation des Conditions Suspensives d'Acquisition Mozart 2 à concurrence du montant des factures présentées par CPL relatives aux travaux effectués jusqu'à cette date;
- ensuite au fur et à mesure de la présentation des factures par CPL (selon un échéancier convenu dans le Contrat VEFA avec soumission, à chaque échéance, d'une attestation de l'architecte des travaux et d'un quantity surveyor désigné par l'Émetteur certifiant l'état d'avancement des travaux et de leur conformité avec le Contrat VEFA) jusqu'à ce que les montants cumulées des factures atteigne un maximum de 85 % du prix; et
- le solde de minimum 15 % du prix.

L'Émetteur sera tenu de payer le prix dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception des factures ou, le cas échéant, de la livraison.

Le prix comprend tous les frais relatifs à la réalisation des constructions relatives à l'Extension Mozart 2 conformément au programme défini dans le Contrat VEFA.

Les coûts liés au financement de l'acquisition du droit de superficie et des travaux de réalisation de l'Extension Mozart 2 et aux droits d'enregistrements éventuels sur la vente du droit de superficie et autres frais liés à celle-ci, à la TVA non récupérable et à la révision de la TVA éventuelle sur les frais de construction du Centre Commercial Existant seront toutefois déduits du prix à payer par l'Émetteur. En outre, afin de ne pas affecter le rendement des Certificats Immobiliers, chaque prélèvement que l'Émetteur fera sur le Crédit pour payer les factures qui lui seront présentées sera rémunéré par le Vendeur VEFA jusqu'à la livraison de l'Extension Mozart 2 .

(c) Obligations et pouvoirs du Vendeur VEFA lors de la réalisation des Extensions Mozart et conditions communes aux Extensions Mozart

Le Vendeur VEFA conclura lui-même, en son nom et pour son compte, toutes conventions exigées par la réalisation des constructions et octroiera au Gestionnaire, à des conditions de marché, la mission de commercialiser les Extensions Mozart avec critères à fixer (loyer et redevance minimums, gratuités maximales, mix commercial, solvabilité et consistante quant au standing eu égard aux autres locataires , etc.). Le Gestionnaire sera libre de désigner les agents immobiliers chargés de cette commercialisation (aux frais du Vendeur VEFA en ce qui concerne les baux dont les loyers et redevances sont pris en compte pour le calcul de la valeur des Extensions Mozart ou qui sont conclus avant l'achèvement de celles-ci).

De manière générale, CPL fera ses meilleurs efforts avec toute diligence et célérité pour satisfaire la réalisation des conditions suspensives relatives aux Extensions Mozart.

Le Vendeur VEFA veillera à ce que les travaux n'affectent pas de manière négative la valeur, la qualité, la solidité, la commercialisation ou l'exploitation du Centre Commercial Existant.

Le Contrat VEFA prévoit également une garantie décennale qui prend cours à dater de l'achèvement des travaux. Le Vendeur VEFA reste donc tenu pendant dix ans des vices graves de construction qui sont de nature à compromettre la solidité et la stabilité de l'Extension Mozart. A cet égard, le Vendeur VEFA devra être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité décennale.

Le Contrat VEFA prévoit également une garantie d'achèvement des travaux qui sera égale à un maximum de 5 % du prix total à payer par l'Émetteur pour chaque Extension Mozart.

Enfin, le Contrat VEFA autorisera certaines modifications mineures au programme prévu étant entendu que ces modifications ne pourront avoir pour conséquence de diminuer la qualité, la solidité ou la commercialisation, à court ou à long terme des surfaces ni d'augmenter la surface GLA prévue dans le Contrat VEFA. Un géomètre-expert sera nommé afin de mesurer la surface GLA.

(d) Extensions Supplémentaires

En vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, une société du Groupe Wilhelm & Co aura le droit de soumettre à tout moment une proposition d'Extension Supplémentaire au Centre Commercial Médiacité) à l'Émetteur, qui sera réalisée conformément aux dispositions du Contrat VEFA.

Le Contrat VEFA prévoit que chaque proposition d'Extension Supplémentaire doit contenir les informations suivantes:

- l'identité complète de l'entité du Groupe Wilhelm & Co chargée de la promotion-vente;
- les terrains et/ou les surfaces sur lesquels l'Extension Supplémentaire sera construite;
- le programme envisagé comprenant, dans la mesure du possible, un dossier architectural, un descriptif technique et les surfaces commerciales GLA maximales;
- le mix des locataires envisagé et, le cas échéant, les accords de pré-commercialisation éventuels;
- les délais nécessaires pour l'obtention des permis nécessaires, la date envisagée de démarrage des travaux et la date envisagée de la livraison; et
- le coût pour l'Émetteur lié à l'acquisition de l'Extension Supplémentaire

Toute acceptation d'une proposition d'Extension Supplémentaire par l'Émetteur devra préciser le mode de financement de l'acquisition de l'Extension Supplémentaire par l'Émetteur.

Lors de l'acceptation, l'Émetteur devra apporter la preuve suffisante que le mode de financement choisi est sécurisé.

En cas d'acceptation de la proposition, un contrat de type "promotion-vente" sera conclu et dont les termes seront similaires au Contrat VEFA. Aux termes de ce dernier, une entité du Groupe Wilhelm & Co s'obligera, en contrepartie d'un prix, envers l'Émetteur à faire réaliser l'Extension Supplémentaire approuvée. Le Contrat VEFA sera complété avec les éléments de la proposition d'Extension Supplémentaires.

6.5 Indemnités des Sociétés Cédantes

(a) Généralité

Outre les garanties locatives octroyées par chaque locataire aux Sociétés Cédantes (en leur qualité de bailleur) et cédées à l'Émetteur en vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité (telle décrit au Chapitre 6, point 6.2(c)(vi)), les Sociétés Cédantes ont donné, dans la cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité, des indemnités locatives à l'Émetteur couvrant:

- (i) les espaces vacants du Centre Commercial Existant à la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert (Indemnité de Surfaces Vacantes);

- (ii) la différence positive entre la somme des AMR et la somme des loyers appelables (Indemnité de Rendement Locatif);
 - (iii) les espaces vacants et le rendement locatif relatifs aux espaces qui feront partie de l'Extension Mozart 1/Primark (Indemnité Mozart 1/Primark); et
 - (iv) les espaces vacants et le rendement locatif relatifs aux espaces qui feront partie de l'Extension Mozart 2 ainsi que, dans certaines circonstances et à certaines conditions, les surfaces qui deviendraient vide dans le Centre Commercial Existant suite à la réalisation de l'Extension Mozart 2 (les Indemnités Mozart 2).
- (b) Indemnité Surfaces Vacantes

(i) Général

L'Indemnité Surfaces Vacantes concerne toutes les surfaces du Centre Commercial Existant qui ne sont pas louées à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert (les Surfaces Vacantes).

En vertu de cette Indemnité Surfaces Vacantes, les Sociétés Cédantes se sont engagées à verser à l'Émetteur un montant égal à l'AMR (tel que défini au paragraphe suivant) de ces Surfaces Vacantes.

L'AMR ou "*Achievable Market Rent*" est un loyer fictif de référence qui consiste en un loyer de marché atteignable se situant en principe entre le niveau des loyers minimums garantis et un niveau raisonnable des loyers variables calculés sur la base des chiffres d'affaires des locataires. L'AMR a été établi par l'Expert Immobilier unité par unité dans son rapport qui figure en Annexe 3.

Pour les Surfaces Vacantes, les parties ont convenu que les Sociétés Cédantes garantissent à l'Émetteur un loyer égal à l'AMR et ce jusqu'à ce que les Surfaces Vacantes soient louées.

(ii) Calcul

L'Indemnité Surfaces Vacantes sera égale à l'AMR des Surfaces Vacantes et réduite au fur et à mesure de la prise en location des Surfaces Vacantes à concurrence de la somme des Loyers appelables relatifs aux Surfaces Vacantes prises en location et disparaîtra totalement et définitivement dès que la somme des loyers appelables indexés forfaitairement relatifs aux Surfaces Vacantes prises en location depuis la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert atteint la somme des AMR de toutes les Surfaces Vacantes indexés forfaitairement.

Dans le cas où les loyers appelables relatifs aux Surfaces Vacantes prises en location après la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert seraient inférieurs aux AMR fixés pour les Surfaces Vacantes prises en location, l'Indemnité de Surfaces Vacantes sera, d'une part, réduite à concurrence de la somme des loyers appelables (comme spécifié ci-dessus) et, d'autre part, maintenue à concurrence du résultat de la formule suivante (le **Solde** ou **S**):

$$S_n = AMR_n + G_n - LA_n$$

formule dans laquelle $LA_n = LMG_n + LV_n$

Dans cette formule, les symboles ont les significations suivantes:

AMR_n = l'AMR de toutes les Surfaces Vacantes pour l'année n , étant entendu que l'AMR sera indexé annuellement forfaitairement à concurrence d'un pourcentage égal à 2,37% qui correspond à l'inflation européenne sur 10 ans⁵ au premier janvier de chaque année;

LA_n = la somme de tous les loyers appelables (**LA**) relatifs aux Surfaces Vacantes pour l'année n , elle-même égale, selon la seconde formule, à la somme de:

- tous les loyers minimums garantis (**LMG**) que l'Émetteur est en droit de réclamer pour les Surfaces Vacantes où les loyers variables ne sont pas encore applicables;
- tous les loyers variables (**LV**) que l'Émetteur est en droit de réclamer pour les Surfaces Vacantes où les loyers variables sont déjà en vigueur; et
- si la somme des pas-de-portes et des loyers appelables relatifs aux kiosques temporaires excède 70.000 euros, 50 % du montant qui excède 70.000 euros.

G_n = les gratuités, réductions de loyers temporaires ou autres avantages octroyés aux locataires pendant l'année n , ainsi que les honoraires du Gestionnaire relatifs à ses missions de commercialisation décrits au Chapitre 6.2(e) (ces éléments influenceront positivement S_n dans la formule ci-dessus étant donné qu'ils ne peuvent pas être à charge de l'Émetteur).

L'Indemnité de Surfaces Vacantes est réduite sur la base des Loyers appelables et non des loyers effectivement payés. Dès lors, la solvabilité des locataires n'est pas garantie.

Outre l'AMR, l'Indemnité Surfaces Vacantes couvrira les charges communes réellement dues pour autant que ces charges communes ne sont pas par ailleurs supportées par les autres locataires.

Le montant dû dans le cadre de l'Indemnité de Surfaces Vacantes sera établi la première fois sur la base de la situation existante à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert résultant en un tableau locatif relatif aux Surfaces Vacantes. Ce tableau sera par la suite mis à jour pour chaque trimestre écoulé (arrêté au 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre) et remis à l'Émetteur, ensemble avec un décompte trimestriel du montant dû pour le trimestre écoulé, en même temps que le rapport trimestriel dont question dans le Contrat de Gestion, soit au plus tard pour le 20 janvier, 20 avril, 20 juillet et le 20 octobre de chaque année. Le manque ou le surplus éventuel sera payé en sus ou compensé avec le prochain paiement trimestriel dû. Le nouveau tableau servira de base pour le calcul du prochain paiement trimestriel dû. Au cas où un différend surgit quant à la mise à jour du nouveau tableau relatif aux Surfaces Vacantes, le différend sera soumis à un tiers-expert indépendant des parties.

(iii) Durée

L'Indemnité de Surfaces Vacantes sera due à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert et prendra fin à la première des dates suivantes:

- (A) le 9^{ème} anniversaire de la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert; ou

⁵ Bloomberg code EUSWI10 CURRENCY du 5 mai 2011.

- (B) la date à laquelle la somme des loyers indexés appelables (excepté les pas de portes et les loyers appelables relatifs aux kiosques temporaires) est égale à la somme des AMR indexés de toutes les Surfaces Vacantes.

(iv) Paiement

L'Indemnité Surfaces Vacantes sera payée trimestriellement le 1er février, 1er mai, 1er août et 1er novembre de chaque année à compter de la date de l'Emission des Certificats Immobiliers par débit du Compte Séquestre. Le premier versement aura lieu à la date de l'Emission des Certificats Immobiliers et portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

Chacune des trois Sociétés Cédantes sera responsable de manière conjointe et non-solidaire mais au pro rata de la partie du Prix de Cession qui a été versée à chacune.

(c) Indemnité de Rendement Locatif

(i) Général

L'Indemnité de Rendement Locatif fournie par les Sociétés Cédantes vise à couvrir, pour toutes les surfaces louées dans le Centre Commercial Existant à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert (les Surfaces Occupées), toute différence positive entre l'AMR indexé des Surfaces Occupées et la sommes des Loyers appelables relatifs à ces Surfaces Occupées.

Certains loyers en cours ont, en effet, été estimés par l'Expert Immobilier, comme étant légèrement plus bas que ce qui pourrait être obtenu à la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert. Il a dès lors été convenu que les Sociétés Cédantes indemniseront l'Émetteur à concurrence de la différence avec l'AMR.

Enfin, outre cette différence avec l'AMR, si la somme des Loyers appelables relatifs aux kiosques temporaires est inférieure à 70.000 euros, les Sociétés Cédantes indemniseront également l'Émetteur à concurrence de la différence.

(ii) Calcul

L'Indemnité de Rendement Locatif (ou IRL) sera calculée sur une base annuelle selon la formule suivante:

$$IRL_n = AMR_n + G_n - LA_n$$

formule dans laquelle $LA_n = LMG_n + LV_n$

Dans les formules les symboles ont les significations suivantes:

AMR_n = l'AMR de toutes les Surfaces Occupées pour l'année n , étant entendu que l'AMR sera indexé annuellement forfaitairement à concurrence d'un pourcentage égal à 2,37% qui correspond à l'inflation européenne sur 10 ans⁶ au premier janvier de chaque année;

LA_n = la somme de tous les Loyers appelables (**LA**) relatifs aux Surfaces Occupées pour l'année n , elle-même égale, selon la seconde formule, à la somme de:

⁶ Bloomberg code EUSWI10 CURRENCY du 5 mai 2011.

- de tous les loyers minimums garantis (**LMG**) que l'Émetteur est en droit de réclamer pour les Surfaces Occupées où les loyers variables ne sont pas encore applicables;
- de tous les loyers variables (**LV**) que l'Émetteur est en droit de réclamer pour les Surfaces Occupées où les loyers variables sont déjà en vigueur,

étant entendu que pour les Surfaces Occupées à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert qui deviendraient vides pendant la durée de l'Indemnité de Rendement Locatif, le dernier loyer applicable sera fictivement indexé sur la base de l'index prévu dans les baux relatifs à ces surfaces et continuera à fictivement faire partie de LA_n .

G_n = les gratuités, réductions de loyers temporaires ou autres avantages octroyés aux locataires, ainsi que les honoraires du Gestionnaire relatifs à ses missions de commercialisation décrits au Chapitre 6.2(e) (ces éléments influenceront positivement S_n dans la formule ci-dessus étant donné qu'ils ne peuvent pas être à charge de l'Émetteur).

Le montant dû dans le cadre de l'Indemnité de Rendement Locatif sera établi la première fois sur la base de la situation existante à la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert résultant en un tableau locatif. A la date de calcul (soit au plus tard pour le 20 janvier, 20 avril, 20 juillet et 20 octobre de chaque année), ce tableau sera mis à jour pour chaque trimestre écoulé (arrêté au 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre) et remis à l'Émetteur, avec un décompte trimestriel du montant dû pour le trimestre écoulé. Le manque ou le surplus éventuel sera payé en sus ou compensé avec le prochain paiement trimestriel dû. Le nouveau tableau servira de base pour le calcul du prochain paiement trimestriel dû. Au cas où un différend surgit quant à la mise à jour du nouveau tableau locatif, le différend sera soumis à un tiers-expert indépendant des parties.

(iii) Durée

L'Indemnité de Rendement Locatif prendra fin de plein droit à la date du 9^e anniversaire de la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert.

(iv) Paiement

L'Indemnité de Rendement Locatif sera payée trimestriellement à la date de paiement (soit le 1^{er} février, 1^{er} mai, 1^{er} août et 1^{er} novembre de chaque année à compter de la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert) par débit du Compte Séquestre. Le premier versement aura lieu à la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert et portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

Chacune des trois Sociétés Cédantes sera responsable de manière conjointe et non-solidaire mais au pro rata de la partie du Prix de Cession qui a été versée à chacune.

(d) Indemnité Mozart 1/Primark

L'Indemnité Mozart 1/Primark concerne les surfaces qui font l'objet de l'Extension Mozart1/Primark (les Surfaces Mozart 1/Primark).

En vertu de cette Indemnité Mozart 1/Primark, les Sociétés Cédantes se sont engagées à verser à l'Émetteur un montant égal à l'AMR pour les Surfaces Mozart 1/Primark ainsi que les rémunérations pour charges communes dues par ces locataires pour autant que ces charges ne soient pas supportées par ailleurs par d'autres locataires.

L'Indemnité Mozart 1/Primark sera due à partir de la date à laquelle le prix du par l'Émetteur au Vendeur VEFA pour l'Extension Mozart1/Primark a été intégralement payé par l'Émetteur (Date de Départ Indemnité Mozart 1/Primark) et prendra fin à la date à partir de laquelle les loyers annuels appelables pour les Surfaces Mozart 1/Primark sont égaux à l'AMR des Surfaces Mozart 1/Primark et au plus tard, à la date du 9ème anniversaire de l'Emission des Certificats Immobiliers.

L'Indemnité Mozart 1/Primark sera payée trimestriellement, le 1er février, 1er mai, 1er août et 1er novembre de chaque année à compter de la Date de Départ Indemnité Mozart 1/Primark, le cas échéant au *pro rata temporis*, par débit du Compte Séquestre.

Chacune des trois Sociétés Cédantes sera responsable de manière conjointe et non-solidaire mais au pro rata de la partie du Prix de Cession qui a été versée à chacune.

(e) Indemnités Locatives relatives à l'Extension Mozart 2

Au cas où l'Extension Mozart 2 devait être réalisée, les Sociétés Cédantes octroieront également des indemnités locatives (les Indemnités Mozart 2) couvrant:

- les surfaces commerciales de l'Extension Mozart 2 qui sont vacantes à la date de la livraison de l'Extension Mozart 2 (les Surfaces Vacantes Mozart 2), similairement à ce qui est prévu pour l'Indemnité de Surfaces Vacantes, soit calculée selon la formule décrite au paragraphe (b) et pour une durée maximale de 9 années à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert avec un minimum de 6 années à compter de la date de la livraison de l'Extension Mozart 2 étant entendu qu'il sera possible que cette indemnité prenne fin anticipativement à la date à laquelle la somme des Loyers appelables indexés atteint la somme des AMR indexés de toutes les Surfaces Vacantes Mozart 2);
- le rendement locatif des surfaces commerciales de l'Extension Mozart 2 qui sont occupées à la date de la livraison de de l'Extension Mozart 2, similairement à ce qui est prévu pour l'Indemnité de Rendement Locatif, soit calculée selon la formule décrite au paragraphe (c) et pour une durée maximale de 9 années à compter de la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert avec un minimum de 6 années à compter de la date de la livraison de l'Extension Mozart 2;
- les Surfaces Commerciales dans le Centre Commercial Existant qui deviendraient vacantes suite au déplacement d'un locataire vers une surface commerciale de l'Extension Mozart 2, similairement à ce qui est prévu pour l'Indemnité de Surfaces Vacantes, soit calculée selon la formule décrite paragraphe (b) et pour une durée maximale de 9 années à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert avec un minimum de 6 années à compter de la date de la livraison de l'Extension Mozart 2;
- les Surfaces Commerciales dans le Centre Commercial Existant qui, à tout moment pendant une période de 9 ans à compter de la date de signature de l'Acte Authentique de Transfert, deviendraient vacantes suite au départ d'un locataire en raison d'une baisse significative du chiffre d'affaires de ce locataire suite à la prise en location d'une surface commerciale dans l'Extension Mozart 2 de dimension identique (avec une marge maximale de 10%) par un locataire ayant une activité identique, similairement à ce qui est prévu pour l'Indemnité de Surfaces Vacantes, soit calculée selon la formule décrite paragraphe (b) et pour une durée maximale de 9 années à compter de la date de la signature de l'Acte Authentique de Transfert

avec un minimum de 6 années à compter de la date de la livraison de l'Extension Mozart 2.

(f) Compte Séquestre et non cumul

(i) Compte Séquestre

Les Sociétés Cédantes verseront, en proportion de l'intérêt de chacune d'entre elles, une somme totale de EUR 4 millions sur un compte séquestre ouvert au nom de l'Émetteur (le Compte Séquestre). Du Compte Séquestre sera libéré directement en faveur de l'Émetteur, tout montant dû par les Sociétés Cédantes dans le cadre des Indemnités des Sociétés Cédantes. Le Compte Séquestre devra être réalimenté par les Sociétés Cédantes (en proportion de l'intérêt de chacune d'entre elles et au pro rata de la partie du Prix de Cession qui leur a été respectivement versée) à concurrence du montant nécessaire afin que le Compte Séquestre soit à tout moment crédité d'un montant minimal de EUR 1,5 millions.

(ii) Non cumul

Les Indemnités des Sociétés Cédantes ne sont en aucun cas cumulables pour une même surface .

6.6 Polices d'assurances

(a) Polices d'assurance relatives au Centre Commercial Existant

Le Centre Commercial Existant est couvert par un ensemble complet de polices d'assurance dont la liste figure ci-dessous:

(i) Assurance tous risques bâtiment– Police 4F554862 placée auprès d'Avero couvrant:

- le bâtiment à concurrence de 165.280.487 euros;
- le contenu du bâtiment:
 - hors informatique: à concurrence de 15.000 euros;
 - matériel informatique: à concurrence de 35.000 euros;
 - vol sur contenu: à concurrence de 50.000 euros

(ii) Assurance Terrorisme - Police n° 5.653.720 placée auprès de Chartis couvrant:

- le bâtiment à concurrence de 150.000.000 euros;
- les pertes d'exploitation anticipées et autres dépenses à concurrence de: 30.600.000 euros
- les montants liés à la rémunération des personnes chargées de la reconstruction: à concurrence de 5 % des pertes plafonné à 2.500.000 euros

(iii) Assurance Responsabilité Civile Objective en cas d'incendie ou d'explosion - Police n° 111/523686 placée auprès de Dexia Insurance couvrant:

- les dommages corporels à concurrence de 15.000.000 euros par sinistre;
- les dommages matériels et immatériels à concurrence de 750.000 euros par sinistre

ces montants sont indexés sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (base 110,64).

(iv) Assurance Tous Risques Chantier souscrite par la Compagnie de Promotion Charlemagne S.A. pour le compte des preneurs du centre commercial:

(A) Assurance tous risques chantier et responsabilité civile auprès d'Ethias Police n° 45.213.145:

- par chantier: 5.000.000 euros avec des sous-limites pour certains postes;
- la responsabilité civile: 2.500.000 euros pour tous dommages matériels, corporels et immatériels consécutifs confondus en différence de conditions ou après épuisement des polices "Responsabilité Civile" des assurés autres que le maître de l'ouvrage;
- en ce qui concerne les pertes et dommages aux biens existants: un premier risque de 50 % de la valeur des travaux avec un minimum de 500.000 euros et un maximum de 2.500.000 euros par évènement;

(B) Assurance Responsabilité Civile Décennale – Ethias Police n° 45.213.406:

- travaux contrôlés et assurés: 126.048.554,94 euros;
- responsabilité civile vis-à-vis des tiers et du maître de l'ouvrage: plafond de la garantie à 5.000.000 euros pour ce qui concerne les garanties complémentaires et la garantie de l'article 544 du Code civil en période décennale;
- garantie spéciale de parachèvements à concurrence de 14.900.000 euros;
- garantie spéciale équipements à concurrence de 14.900.000 euros.

6.7 Financement bancaire

Le Crédit a été mis en place entre l'Émetteur et ING et a pour objet le financement (i) d'une partie du prix d'acquisition du Centre Commercial Existant et (ii) du prix pour l'acquisition des Extensions Mozart.

Il s'agit d'un crédit sous la forme d'une avance à terme fixe (bullet) pour un terme de 5 ans (échéance fixée en Juin 2016) s'élevant à un montant total de 80,20 millions €. La mise à disposition des fonds est faite en trois étapes :

- un montant de 67,56 millions € sera mis à disposition au moment de la passation de l'Acte Authentique de Transfert;

- un montant de 6,75 millions € servira à financer l'acquisition de l'Extension Mozart1/Primark;
- un montant de 5,89 millions € servira à financer l'acquisition de l'Extension Mozart 2.

Le taux d'intérêt à payer sur le Crédit est variable et est basé principalement sur l'Euribor à 6 mois (pour un minimum de 80% du montant du Crédit) et pour le solde sur l'Euribor à 3 mois (pour un maximum de 20% du montant du Crédit). La marge bancaire est de respectivement 120 points de base (sur l'Euribor à 6 mois) et 130 points de base (sur l'Euribor à 3 mois).

Afin de limiter l'impact des variations du taux d'intérêt sur les résultats de l'Émetteur, celui-ci signera à la date de l'Emission un contrat de swap de taux d'intérêts de type « Step-up » (« Step-up IRS »), permettant de fixer le coût de financement, sur 5 ans avec ING. L'Émetteur souscrira un tel contrat pour un montant de 54,04 millions € soit 80% du montant total du Crédit tiré au moment de l'Emission. A cet égard, l'Émetteur a signé un « accord cadre » avec ING lui permettant de conclure le Step-up IRS. Le contrat Step-up IRS est du type « step-up » signifiant que le niveau du taux d'intérêt qui a été fixé, monte d'année en année, en ligne avec la hausse de la courbe IRS 5 ans qui est actuellement observée dans le marché. Pour l'exercice 2011-2012, le taux d'intérêt sera fixé à un niveau de 2,40%. Pour les années suivantes, il est envisagé que le taux d'intérêt sera fixé au moment de la date de la date de l'Emission à 2,90%, 3,15%, 3,40% et 3,65%.⁷

En ajoutant la marge bancaire de 120 points de base mentionnée ci-dessus, le coût pour la partie fixe de la dette (80% du total) est respectivement 3,60%, 4,10%, 4,35%, 4,60% et 4,85% pour chacune des cinq années à venir. Le coût total de la dette bancaire dépendra également de la partie de la dette qui ne sera pas couverte par un contrat Step-up IRS et qui reste variable (lié à l'Euribor 3 ou 6 mois).

Les Certificats Immobiliers sont subordonnés par rapport au Crédit. En outre, certaines suretés seront consenties par l'Émetteur à ING dont les plus importantes consistent en une hypothèque pour un montant de 0,10 million € et un mandat hypothécaire sur le Centre Commercial Existant pour un montant de 82,98 millions €. Ce mandat sera élargi en fonction de l'acquisition des différentes Extensions Mozart. Les suretés suivantes seront également mises en place:

- un gage sur les créances de l'Émetteur à l'égard des/du futurs acquéreurs en cas de Cession du Centre Commercial Médiacité;
- un gage sur le compte bancaire ouvert auprès d'ING sur lequel les loyers et redevances dus par les locataires du Centre Commercial Médiacité devront être payés; et
- un gage sur les indemnités d'assurance en cas de destruction partielle ou totale du Centre Commercial Médiacité dans la mesure où elles n'ont pas été allouées à la reconstruction des parties endommagées dans un délai raisonnable.

⁷ Ces taux sont mentionnés à titre indicatif, et seront fixés au moment de la date du règlement de l'Offre. Il est toutefois prévu que le step-up IRS qui sera fixé au moment de la date du règlement de l'Offre, aura un taux d'intérêt pour l'exercice 2011-2012 de 2,40%.

7. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'ÉMETTEUR / STRUCTURE ET FLUX FINANCIERS

7.1 Données financières prévisionnelles 2011-2012

Les chiffres donnés ci-après se basent sur l'hypothèse d'une cession du Centre Commercial Médiacité via une cession des branches d'activité des Sociétés Cédantes selon des conditions telles que décrites ci-dessous. Il faut cependant noter que le Prix de l'Offre, et par conséquent le prix auquel le Centre Commercial Médiacité est acquis, sera déterminé à l'intérieur d'une fourchette de prix sur la base d'une procédure de constitution du carnet d'ordres (dite de « *bookbuilding* »), les chiffres cités ci-dessous ne sont en conséquence qu'indicatifs, les chiffres définitifs devant en effet être adaptés en fonction du résultat de cette procédure de *bookbuilding*.

Les chiffres donnés se basent sur l'hypothèse que la cession des branches d'activités se fait sur la base de la valorisation du Centre Commercial Médiacité arrêtée dans le rapport de l'Expert Immobilier (Cushman & Wakefield) (voir Annexe 3). Le Centre Commercial Existant et les Extensions sont valorisés en fonction du yield donné par Cushman & Wakefield.

Les chiffres représentés dans cette section ont été préparés se basant sur les principes du droit comptable belge. Les règles d'évaluation qui seront appliquées pour l'établissement des comptes de l'Émetteur sont reprises à l'Annexe 5 du Prospectus.

La première année comptable de l'Émetteur couvrira la période de la création de l'Émetteur le 26 mai 2011 au 30 juin 2012 (à savoir une année, un mois et six jours). Les données financières prévisionnelles 2011-2012 couvrent la période commençant le 1 juillet 2011 et se terminant le 30 juin 2012 (à savoir une année comptable).

(a) Acquisition du Centre Commercial Médiacité

A la date de l'Offre, l'acquisition porte sur le Centre Commercial Existant. Il est prévu que les Extensions Mozart seront acquises par l'Émetteur, au moment où certaines conditions suspensives décrites au Chapitre 6.4 seront remplies. Les dates d'acquisition de l'Extension Mozart1/Primark et de l'Extension Mozart 2 sont prévues respectivement le 1er juin 2012 et le 1er septembre 2013.

(i) Centre Commercial Existant

- (A) Prix d'acquisition de la Branche d'Activité : 250,86 millions € (« *gross market value* » déterminé par l'Expert Immobilier)
- (B) Frais de l'Offre et autres frais encourus dans le cadre de l'acquisition : 7,19 millions €
- (C) Financement du prix d'acquisition de la Branche d'Activité et des frais de l'Offre :
 - par dette(s) bancaire(s) à concurrence de 67,56 millions €
 - par émission des Certificats Immobiliers à concurrence de 190,53 millions €

- (ii) Extension Mozart1/Primark: 6,75 millions € (AMR capitalisé à un yield de 5,60%, déterminé par l'Expert Immobilier)

Financé en totalité par dette bancaire.

- (iii) Extension Mozart 2: 5,89 millions € (AMR capitalisé à un yield de 5,60% déterminé par l'Expert Immobilier)

Financé en totalité par la dette bancaire.

(b) Valorisation

Une valorisation du Centre Commercial Existant a été effectuée par l'Expert Immobilier (Cushman & Wakefield) en date du 30 Avril 2011.

La méthode de valorisation principale utilisée consiste en l'actualisation de l'AMR à un taux déterminé par l'Expert Immobilier (le taux est différent pour les différentes parties du Centre Commercial Médiacité et varie entre 5,00% et 5,75%).

Un résumé de la conclusion de valorisation figure ci-dessous:⁸

	AMR	Taux de capitalisation	Valeur
Centre commercial – Rez-de-chaussée	9.855.972 €	5,60%	175.999.500 €
Centre commercial – Première étage	2.179.724 €	5,60%	38.923.643 €
Centre commercial – Revenus variables	206.440 €	5,75%	3.590.261 €
Centre commercial – Autres revenus	178.000 €	5,75%	3.095.652 €
Parking	1.462.484 €	5,00%	29.249.680 €
		Valeur de marché brute	250.858.734 €
		Arrondi à	250.860.000 €
		Frais de transaction estimés	2.483.750 €
		Valeur de marché nette	248.374.984 €
		Arrondi à	248.400.000 €

La présence des Indemnités des Sociétés Cédantes est mentionnée comme hypothèse de base pour l'établissement de la valorisation. Le rapport de valorisation figure en Annexe 3.

(c) Hypothèses principales

Les hypothèses principales utilisées pour construire le bilan prévisionnel au 30 juin 2012 et le compte de résultats prévisionnels sont présentées ci-dessous. Le détail est repris dans les explications de chaque poste du bilan et compte de résultats prévisionnels 2011-2012.

- (i) Hypothèses relatives à des facteurs que l'Émetteur ne peut pas influencer

(A) Revenus

⁸ Ce tableau est basé sur l'hypothèse de la réalisation d'un cinéma. Si le cinéma n'était pas réalisé, le rapport de valorisation précise que le yield utilisé pour le premier étage serait égal à 6,10 % (à l'exception des surfaces commerciales occupées par les enseignes Funkids et Saturn pour lesquelles le yiel sera maintenu à 5,60 %).

Les revenus sont calculés sur la base des baux et des conventions de services existant au 1er avril 2011, en tenant compte des Indemnités des Sociétés Cédantes. Les loyers et redevances « mobiles » sont calculés une fois par an sur base du chiffre d'affaires déclaré par le locataire. Les revenus pour l'année calendaire 2012 ont été indexés sur base des prévisions d'inflation annuelle (2,37% ; source : Bloomberg – Euro Inflation Swap à 10 ans le (05/05/2011) (Code Bloomberg EUSW110 Curncy)).

L'hypothèse sous-jacente est que les locataires actuels ne rompent pas leurs baux et que le revenu variable est celui estimé.

Les revenus relatifs à la refacturation aux locataires de certains frais et taxes, comme par exemple le précompte immobilier, n'ont pas été repris dans les revenus ni dans les charges et sont donc présentés en net.

(B) Charges

Les charges sont calculées sur base des hypothèses suivantes :

- I. La majorité des charges sont des frais de gestion. Il s'agit principalement des coûts de sous-traitants. Les coûts des sous-traitants sont basés sur des offres de services et des contrats signés;
- II. Les charges financières sont composées
 - des intérêts liés aux dettes bancaires, qui ont partiellement été couverts par des instruments de couverture (Swap), comme décrit au Chapitre 6.7 de ce Prospectus;
 - de la partie intérêts des Certificats Immobiliers
- III. L'amortissement du bâtiment et des frais liés à l'Emission sont calculés sur 30 ans.

(ii) Hypothèses relatives à des facteurs que l'Émetteur peut influencer

(A) Revenus

L'Émetteur ne peut influencer les revenus qu'en ce qui concerne les nouveaux baux qui viendraient à être signés. Tenant compte du fait que la vacance locative est garantie par les Indemnités des Sociétés Cédantes, et partant de l'hypothèse reprise ci-dessus que les locataires actuels ne rompent pas leurs baux et que le revenu variable estimé n'est pas dépassé, l'influence de l'Émetteur pour les revenus de la première année est très limitée.

(B) Charges

L'Émetteur a une grille de coûts relativement fixe. La majorité des frais de gestion s'élèvent à un pourcentage des loyers et redevances perçus ou le montant distribuable aux Certificats Immobiliers.

Les coûts variables sont limités.

(d) Bilan prévisionnel au 30 juin 2012

(€'000 – Belgian GAAP)		30 juin 2012 prévisionnel
ACTIFS IMMOBILISES		20/28
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	257.429
A. Terrains et constructions	22	257.610
A. Frais de montage		7.185
A. Amortissements		(7.366)
ACTIFS CIRCULANTS		29/58
VII.Créances à un an au plus	40/41	422
A. Créances commerciales	40	422
IX.Valeurs disponibles	54/58	3.523
A. Valeurs disponibles		373
B. Compte séquestre		3.150
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		261.418
CAPITAUX PROPRES		10/15
I.Capital (ann. III)	10	62
A. Capital souscrit	100	62
Bénéfice reporté (+) / Perte reportée (-)	141	25
DETTES		17/49
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	246.792
A. Dettes financières (bancaires)	170/4	63.623
A. Dettes financières (certificats immobiliers)	170/4	183.169
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	11.224
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	7.674
C. Dettes commerciales	44	400
F. Autres dettes	47/48	3.150
X.Comptes de régularisation	492/3	3.316
		261.418

(i) Commentaires sur le bilan prévisionnel 2011-2012

(A) III.A. Terrains et constructions

Le terrain est repris à sa valeur d'acquisition estimée à 15% du prix total d'acquisition. Les constructions sont valorisées à 85% du prix total d'acquisition. Ce poste comprend le Centre Commercial Existant ainsi que l'Extension Mozart1/Primark, qui devrait être acquise par l'Émetteur le 1er juin 2012.

(B) III.A. Frais de montage

Les frais de montage du certificat sont activés. Ils comprennent les frais encourus lors de l'Emission et incluent entre autre les frais des diverses conseils financiers, juridiques, fiscaux, techniques et autres. Les frais de montage dépendront en partie du résultat de l'Offre et sont estimés à 7.19 millions €

(C) III.A. Amortissement

Les immobilisés sont amortis sur 30 ans.

(D) VII.A. Créances commerciales

Les créances commerciales sont estimées à 3% des loyers.

(E) IX.A. Valeurs disponibles

Cette valeur est une résultante, étant le résultat des autres postes du bilan et du compte de résultats.

(F) IX.A. Compte Séquestre

Afin de garantir l'Émetteur pour les Indemnités des Sociétés Cédantes, un Compte Séquestre d'un montant initial de 4,00 millions € sera constitué lors de l'acquisition des branches d'activité par l'Émetteur. Ce compte sera réalimenté par les Sociétés Cédantes afin qu'il contienne en permanence un solde minimum de 1,50 millions € et ce tant que les garanties seront en cours et au maximum pendant 9 ans à dater de l'Emission. L'Émetteur pourra prélever directement sur ce compte les montants qui doivent être couverts par les Indemnités des Sociétés Cédantes. Le montant présenté tient compte de l'estimation des montants dus pour cette indemnité dans le courant de l'exercice et donc de l'utilisation de celui-ci au cours de l'exercice.

(G) I.A. Capital souscrit

L'Émetteur a été constitué avec un capital de 61.500 € souscrit à 60% (plus une Action) par Petercam, 30% (moins une Action) par ING et 10% par Wilhelm & Co.

Le bénéfice reporté correspond au bénéfice après taxes de l'année après constitution de la réserve légale.

(H) VIII.A. Dettes financières (bancaires)

L'Émetteur se finance, outre son capital et l'Emission des Certificats Immobiliers, par de la dette bancaire, à laquelle viendra s'ajouter la dette bancaire additionnelle tirée lors de l'acquisition des Extensions. Il est prévu que la dette bancaire totale atteigne 30% de la valeur des immobilisés (c'est-à-dire terrains, constructions et frais d'IPO) après acquisition des Extensions.

Au moment de l'Emission, la dette bancaire s'élèvera à 67,56 millions €. L'acquisition de l'Extension Mozart1/Primark sera financée par de la dette bancaire pour un montant estimé à 6,75 millions €.

La dette bancaire, et plus spécifiquement, la partie flottante, sera pendant l'année comptable 2011-2012 réduite par la trésorerie disponible en cours d'exercice. Il est prévu que l'Émetteur tirera sur la ligne de crédit le montant du paiement du coupon aux Détenteurs des Certificats Immobiliers. Au 30 juin 2012, il est dès lors prévu que la dette bancaire totale s'élèvera à 63,62 millions €.

(I) VIII.A. Dettes financières (Certificats Immobiliers)

Le solde du prix d'acquisition de la Branche d'Activité et des frais d'IPO sera financé par le Produit de l'Offre.

(J) IX.A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Ce poste comprend principalement la partie du coupon des Certificats Immobiliers qui représente le remboursement des Certificats Immobiliers prévu durant l'année comptable 2012-2013. Ce remboursement sera effectué au moment du paiement du coupon (mois d'octobre de l'année qui suit l'exercice) et est égal au niveau des amortissements liés aux constructions et frais de montage pour l'année comptable 2011-2012.

(K) IX.C. Dettes commerciales

Elles sont estimées en moyenne à 0,40 million € pour l'année comptable 2011-2012.

(L) IX.F. Autres dettes

Ce poste représente la contrepartie du Compte Séquestre comptabilisé à l'actif. Les Sociétés Cédantes ont déposé en compte de séquestre une somme d'initialement € 4,00 millions, destinée à garantir leurs engagements respectifs.

(M) X. Comptes de régularisation

Ce poste représente la partie du coupon des Certificats Immobiliers relative au paiement d'intérêts pour l'année comptable 2011-2012 et qui sera payée aux Détenteurs des Certificats Immobiliers le 25 octobre 2012.

(e) Compte de résultats prévisionnels 1er juillet 2011- 30 juin 2012

(€'000 – Belgian GAAP)		1er juillet 2011- 30 juin 2012 prévisionnel
COMPTE DE RESULTATS		
I. Produits et charges d'exploitation		
Chiffre d'affaires	70	14.079
Autres produits d'exploitation	71/74	
Services et biens divers	61	(1.077)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	13.002
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.367)
Bénéfice d'exploitation	70/64	5.634
Pertes d'exploitation	64/70	
II. Produits financiers	75	
Charges financières (-)	65	(2.280)
Intérêts sur certificats (-)		(3.316)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
Perte courante avant impôts (-)	65/70	
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice	67/70	25

(i) Commentaires sur le Compte de résultats prévisionnels 2011-2012

(A) I. Chiffre d'affaires

(€'000)	2011-2012
	Prévisionnel
Revenu locatif hors Parkings	11.717
Revenu des Parkings	1.480
Indemnités des Sociétés Cédantes	850
AMR du Centre Commercial Existant	14.047
Revenu des Extensions	32
Revenu total	14.079

Les revenus sont calculés, en partant de l'hypothèse que ces conventions resteront en vigueur, sur la base des baux et des conventions de services existants, en ce compris une estimation du revenu variable et en tenant compte des Indemnités des Sociétés Cédantes.

(B) I. Services et biens divers

(€'000)	2011-2012
	Prévisionnel
Gestion immobilière par Gesmall	(457)
Gestion de l'Émetteur et des Certificats Immobiliers par Petercam	(153)
Utilisation de la provision clients douteux	(86)
Frais opérationnels	(229)
Frais généraux	(152)
Biens et Services divers	(1.077)

La gestion du Centre Commercial Médiacité est confiée à Gesmall une société qui fait partie du Groupe Wilhelm & Co. Sa rémunération consiste en 2 parties : un pourcentage fixe de 4,00 % des revenus locatifs facturés aux locataires, et une rémunération variable qui dépend des montants dus par les locataires du Centre Commercial Médiacité.

Les autres coûts consistent en :

- Les coûts pour la gestion de l'Émetteur et celle des Certificats Immobiliers. Cette gestion est exécutée par Petercam. La rémunération est de 1,50% du coupon net.

- La dotation pour provisions pour clients douteux, qui est estimée selon un pourcentage du revenu locatif (0,75%).
- Les frais immobiliers, estimés à 2,00 % du revenu locatif hors parkings.
- Les frais généraux (y compris les frais pour paiement du coupon), estimés à 0,15 millions € pour l'exercice 2011-2012.

(C) I.D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement

Les amortissements sont calculés sur une durée de 30 ans.

La valeur du bâtiment est estimée à 85% du montant de la valorisation estimée par l'Expert Immobilier, soit 213,23 millions €

Les frais d'IPO sont estimés à 7,19 millions €

Le coupon payable aux Détenteurs se compose d'une part du « remboursement de capital » équivalent aux amortissements du bâtiment et des frais d'IPO sur une période de 30 ans et, d'autre part, d'une partie « intérêts », soumise au précompte mobilier (de 15% pour résident fiscal belge).

La partie « remboursement de capital » pour l'année 2011-2012 est estimée à 7,37 millions € équivalent aux amortissements.

(D) II. Charges financières

Les dettes bancaires levées par l'Émetteur sont composées initialement d'un crédit à terme fixe de 5 ans (crédit bullet) lui-même réparti pour 80% en un crédit d'un montant fixe et pour 20% d'une ligne de crédit sur laquelle l'Émetteur pourra trimestriellement tirer ou rembourser en fonction de ses besoins de trésorerie.

Elles portent un taux d'intérêt moyen estimé de 3,57 % pour l'exercice 2011-2012.

Ce taux est la résultante de la décomposition de la dette en deux tranches. La première tranche s'élevant à 20% du montant total est au taux flottant Euribor à 3 mois, qui pour l'exercice 2011-2012 a été estimé à 2,13%, plus une marge bancaire de 1,30%. A titre de comparaison, le 16 mai 2011, le taux Euribor à 6 mois s'élève à 1,425%. La seconde tranche à concurrence de 80% est couverte par un interest rate swap (IRS type step-up) permettant de combiner une protection sur 5 ans tout en bénéficiant des taux actuels à court terme dont le marché anticipe la hausse. Cette seconde tranche portera un taux moyen estimé de 2,40% pour l'exercice 2011-2012. Ce dernier taux est applicable à la première année sur base d'un IRS avec step-up dont les années suivantes porteront respectivement des taux de 2,90%, 3,15%, 3,40% et 3,65%. Sur la partie fixe, une marge bancaire de 1,20% est appliquée. Ces taux étant ceux en vigueur au 16 mai 2011, ils pourraient être différents au jour de la transaction. Dans ce cas, les variations seront appliquées uniquement aux 4 dernières années du crédit.

Dans un second temps, l'Émetteur pourra tirer (en une ou plusieurs fois) des montants supplémentaires afin de faire face à l'acquisition des Extensions Mozart. Ce financement est assuré en parallèle avec le crédit initial.

(E) II Intérêts sur Certificats Immobiliers

Le coupon payable aux Détenteurs se compose d'une partie « remboursement de capital » équivalente aux amortissements du bâtiment et des frais d'IPO sur une période de 30 ans et d'autre part d'une partie « intérêt », soumise au précompte mobilier (de 15% pour particulier résident fiscal belge).

Pour l'exercice 2011-2012, la partie « intérêt » est estimée à 3,32 millions €

Pour l'exercice 2011-2012, un coupon brut de 10,68 millions € et 10,19 millions € net est estimé, ce qui donnerait un rendement brut de 5,61% et un rendement net de 5,34%.

(F) Bénéfices courant avant impôts

En tant que rémunération du capital investi, il est convenu que le bénéfice courant avant impôts s'élève à 0,35% du coupon brut.

(G) IV Impôts sur le résultat

L'Émetteur est soumis à l'impôt des sociétés à un taux de 34%.

7.2 Données financières pro-forma 2010-2011 estimées

(a) Bilan pro-forma estimé au 30 juin 2011

(€'000 – Belgian GAAP)

		30 juin 2011 pro forma estimé
ACTIFS IMMOBILISES		
	20/28	250.698
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	250.698
A. Terrains et constructions	22	250.860
A. Frais de montage		7.185
A. Amortissements		(7.347)
ACTIFS CIRCULANTS		
	29/58	3.454
VII.Créances à un an au plus	40/41	414
A. Créances commerciales	40	414
IX.Valeurs disponibles	54/58	2.997
A. Valeurs disponibles		382
B. Compte séquestre		2.615
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		254.152

CAPITAUX PROPRES		
	10/15	87
I.Capital (ann. III)	10	62
A. Capital souscrit	100	62
Bénéfice reporté (+) / Perte reportée (-)	141	25
DETTES		
	17/49	254.066
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	240.214
A. Dettes financières (banque)	170/4	57.026
A. Dettes financières (certificats immobiliers)	170/4	183.188
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	10.670
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	7.655
C. Dettes commerciales	44	400
F. Autres dettes	47/48	2.615
X.Comptes de régularisation	492/3	3.182
		254.152

Sur la base du bilan pro-forma au 30 juin 2011, le montant qui serait débité du Compte Séquestre s'élèverait à 1.385.000 euros (soit la différence entre 4.000.000 euros et 2.615.000 euros).

Les hypothèses utilisées pour établir le bilan prévisionnel 2011-2012 s'appliquent de façon équivalente au bilan pro forma estimé 2010-2011. Ainsi, le bilan pro forma 2010-2011 estimé, représente le bilan comme si l'acquisition du Centre Commercial Médiacité avait été faite le 1er juillet 2010, aux mêmes conditions d'acquisition comme décrites ci-dessus.

Comme l'Extension Mozart1/Primark n'aura pas été acquise par l'Émetteur à la fin de l'année comptable 2010-2011, celle-ci ne figure pas dans le poste « Terrains et constructions » de même qu'aucune dette bancaire n'est souscrite pour l'acquisition de cette Extension.

Pour la clarté, le Compte Séquestre a été mis à 4,00 millions € comme point de départ au 1er juillet 2010. Dans le bilan ci-dessus (représentant la situation au 30 juin 2011), ce Compte Séquestre représente alors le montant comme si les Indemnités des Sociétés Cédantes étaient données pendant tout l'exercice 2010-2011.

(b) Compte de résultats pro-forma 1er juillet 2010- 30 juin 2011 estimé

(€'000 – Belgian GAAP)		1er juillet 2010- 30 juin 2011 pro-forma estimé
COMPTE DE RESULTATS		
I. Produits et charges d'exploitation		
Chiffre d'affaires	70	13.796
Autres produits d'exploitation	71/74	
Services et biens divers	61	(1.041)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	12.755
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.349)
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	5.406
Perte d'exploitation (-)	64/70	
II. Produits financiers	75	
Charges financières (-)	65	(2.187)
Coupon brut (-)		(3.182)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
Perte courante avant impôts (-)	65/70	
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice (+)	67/70	25

Les hypothèses prises pour établir le compte de résultats prévisionnel 2011-2012 s'appliquent de manière équivalente au compte de résultats pro forma estimé 2010-2011.

Les revenus se basent sur les loyers et redevances réels de 2010, sur les loyers et redevances réels du premier trimestre 2011 et sur les loyers et redevances estimés du second trimestre 2011. Les revenus réels de 2010 pris en considération sont uniquement ceux du second semestre.

Les Indemnités des Sociétés Cédantes sont considérées comme étant en place pour tout l'exercice.

Les coûts sont estimés dans l'hypothèse que le Centre Commercial Médiacité est déjà propriété de l'Émetteur selon les mêmes principes que pour l'exercice 2011-2012.

L'hypothèse a été prise qu'une dette bancaire de 67,56 millions € a été mise en place au début de l'exercice selon les mêmes conditions comme décrit pour l'exercice 2011-2012.

7.3 Données financières pro-forma 2010

Etant donné que l'Émetteur a été constitué le 26 mai 2011 spécifiquement pour émettre les Certificats Immobiliers, aucune donnée financière historique n'est disponible.

Un bilan pro forma à la date du 1er janvier 2011 a été préparé par l'Émetteur en se basant sur le bilan consolidé des Sociétés Cédantes en 2010. Les comptes 2010 des Sociétés Cédantes ont été audités par le réviseur de ces sociétés et approuvés par leurs assemblées générales respectives. Le bilan consolidé et les comptes pro forma et prévisionnels ont été revus par Deloitte dont les rapports figurent en Annexe 2.

Le bilan pro forma obtenu est présenté ci-après:

Il est basé sur les mêmes hypothèses que le bilan prévisionnel 2011-2012 décrit ci-dessus. Ainsi, le bilan pro forma 2010, représente le bilan comme si l'acquisition du Centre Commercial Médiacité a été faite le 1er janvier 2010, aux mêmes conditions d'acquisition comme décrit ci-dessus.

La seule différence est l'absence de l'Extension Mozart1/Primark dans le poste « Terrains et constructions » ainsi que sa dette bancaire correspondante puisque cette extension n'était pas acquise à la fin de l'exercice 2010.

(a) Bilan pro-forma au 31 décembre 2010

(€'000 – Belgian GAAP)		31 décembre 2010 pro forma
ACTIFS IMMOBILISES		20/28 250.698
III.Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	250.698
A. Terrains et constructions	22	250.860
A. Frais de montage		7.185
A. Amortissements		(7.347)
ACTIFS CIRCULANTS		29/58 3.168
V.Créances à plus d'un an	29	
A. Créances commerciales	290	
VII.Créances à un an au plus	40/41	411
A. Créances commerciales	40	411
B. Autres créances	41	
IX.Valeurs disponibles	54/58	2.713
A. Valeurs disponibles		384
B. Compte séquestre		2.329
X.Comptes de régularisation	490/1	44
		253.866

CAPITAUX PROPRES	10/15	87
I.Capital (ann. III)	10	62
A. Capital souscrit	100	62
Bénéfice reporté (+) / Perte reportée (-)	141	25
DETTES	17/49	253.780
VIII.Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	240.209
A. Dettes financières (banque)	170/4	57.021
A. Dettes financières (certificats immobiliers)	170/4	183.188
IX.Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	10.384
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	7.655
C. Dettes commerciales	44	400
F. Autres dettes	47/48	2.329
X.Comptes de régularisation	492/3	3.187
		253.866

Sur la base du bilan pro-forma au 31 décembre 2010, le montant qui serait débité du Compte Séquestre s'élèverait à 1.671.000 euros (soit la différence entre 4.000.000 euros et 2.329.000 euros).

(b) Compte de résultats pro-forma 2010

(€'000 – Belgian GAAP)		1er janvier 2010 – 31 décembre 2010 pro forma
COMPTE DE RESULTATS		
I. Produits et charges d'exploitation		
Chiffre d'affaires	70	13.710
Autres produits d'exploitation	71/74	
Services et biens divers	61	(1.040)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	12.670
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(7.349)
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	5.322
Perte d'exploitation (-)	64/70	
II. Produits financiers	75	
Charges financières (-)	65	(2.154)
Coupon brut (-)		(3.130)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	38
Perte courante avant impôts (-)	65/70	
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(13)
Bénéfice (+)	67/70	25

Les hypothèses prises pour le compte de résultat prévisionnel 2011-2012 s'appliquent à l'identique au compte de résultat pro forma 2010.

Les loyers et redevances sont les loyers réels de 2010 tant pour les surfaces commerciales que pour les Parkings.

Les Indemnités des Sociétés Cédantes sont considérées comme étant en place pour tout l'exercice.

Les coûts sont estimés dans l'hypothèse que le Centre Commercial est déjà propriété de l'Émetteur selon les mêmes principes que pour l'exercice 2011-2012.

7.4 Versements aux détenteurs de Certificats Immobiliers et rendement provisionnel

Le Résultat d'Exploitation et le Produit de Cession qui seront distribués aux Détenteurs des Certificats Immobiliers seront calculés et distribués selon les modalités prévues et conformément à la Condition 4 du Statut du Certificats Immobiliers.

Pour l'exercice 2011-2012, un coupon brut de 10,68 millions € et 10,18 millions € net est estimé. Basé sur une Fourchette de prix de 97 € à 103 € par Certificat Immobilier, ceci donnerait un rendement brut et net comme décrit dans le tableau suivant :

Prix	97 €	98,5 €	100€	101,5 €	103 €
Coupon Brut 2011-2012	5,78%	5,69%	5,61%	5,52%	5,44%
Coupon Net 2011-2012	5,50%	5,42%	5,35%	5,27%	5,20%

8. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

8.1 Prospectus

Le Prospectus est mis gratuitement à la disposition des investisseurs en langue française et néerlandaise, au siège sociale de l'Émetteur rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles. Il peut également être obtenu gratuitement sur simple demande auprès de ING (tél. : 02.464.61.02) de Petercam (tél. : 02.229.64.46) et de Dexia (tél.:+32 (0)800.92.478). Le Prospectus est aussi disponible sur le site internet de l'Émetteur <http://www.mediaciteshopping.be>, d'ING (www.ing.be), de Petercam (www.petercam.be) et de Dexia (www.dexia.be).

La mise a disposition du Prospectus sur l'internet ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat des Certificats Immobiliers envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. Les autres informations sur le site de l'Émetteur ne font pas partie du Prospectus.

8.2 Documents sociaux et autres informations

L'Émetteur doit déposer ses statuts (et tout projet de modification à ses statuts ou à son acte constitutif) ainsi que tout autre acte devant être publié aux annexes du Moniteur belge auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, où ils sont à disposition du public. Une copie des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site internet de l'Émetteur.

L'Émetteur prépare des comptes annuels statutaires audités. Les comptes annuels statutaires et les rapports du conseil d'administration y afférents seront déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils seront à la disposition du public. Ces comptes et rapports seront disponibles au siège social de l'Émetteur sur simple demande et peuvent également être consultés à la Banque Nationale de Belgique. De plus, en tant que société cotée, l'Émetteur publiera des rapports financiers annuels et semestriels (ces derniers seront soumis à une révision limitée du Commissaire), qui contiendront également le rapport de gestion (intermédiaire dans le cas du rapport semestriel) comprenant ses comptes annuels, le rapport du commissaire et le rapport de gestion du conseil d'administration de l'Émetteur.

Ces informations sont généralement diffusées dans la presse belge sous forme de communiqués de presse. Ces derniers ainsi que le rapport annuel seront également disponibles sur la partie réservée à l'information financière du site internet de l'Émetteur, de même que sur le site de Euronext Brussels.

L'Émetteur devra également rendre publique les informations privilégiées qui le concernent directement en ce compris tout changement significatif concernant des informations qui ont déjà été rendues publiques et qui sont susceptibles d'influencer sensiblement le cours des Certificats Immobiliers et certaines autres informations, tel que prévu dans l'arrêté royal du 14 novembre 2007. Ces informations et documents seront disponibles sur le site d'Euronext Brussels ainsi que dans des communiqués de presse.

La valorisation du Centre Commercial Médiacité sera rendue publique sur base annuelle au même moment que la publication des comptes et sera publiée sur le site internet de l'Émetteur. La méthodologie utilisée dans le cadre des valorisations annuelles du Centre Commercial Médiacité sera identique à celle utilisée par l'Expert Immobilier dans son rapport (qui figure en Annexe 3 du Prospectus).

Certaines informations autres que les informations financières périodiques et occasionnelles visées ci-dessus telles que les convocations aux assemblées générales des Détenteurs de Certificats

Immobiliers, la publication des participations importantes conformément à la Condition 14 du Statut des Certificats Immobiliers ainsi que tout avis aux Détenteurs de Certificats Immobiliers seront également publiés sur le site web de l'Émetteur.

9. DESCRIPTION DU ROLE DES DIVERSES PARTIES IMPLIQUEES DANS L'OPERATION

9.1 Structure de la transaction et organigramme

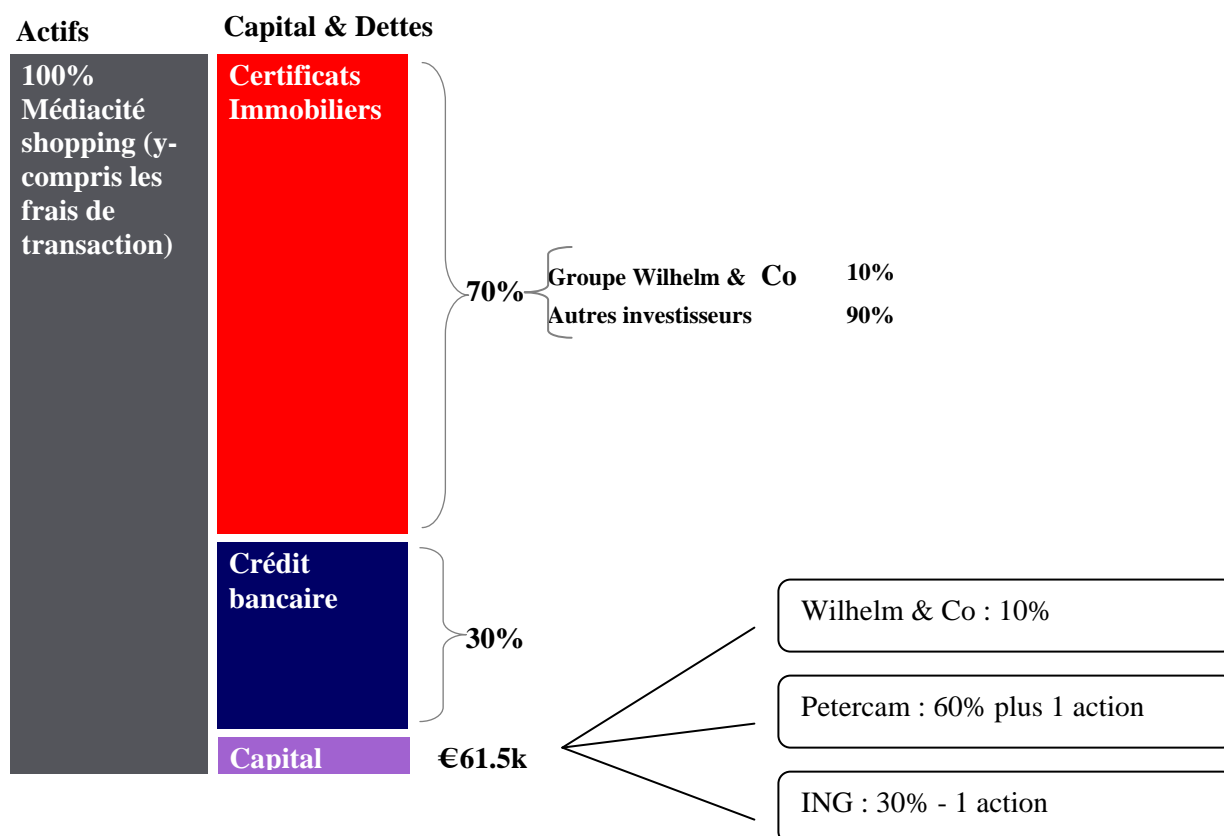
L'Émetteur a été créé le 26 mai 2011 afin d'acquérir le Centre Commercial Existant. Cette acquisition est financée partiellement par l'émission de Certificats Immobiliers; le solde étant financé par le Crédit bancaire.

Les Actions de l'Émetteur sont détenues par Wilhelm & Co (10 %), Petercam (60% plus une Action) et ING (30 % moins une Action).

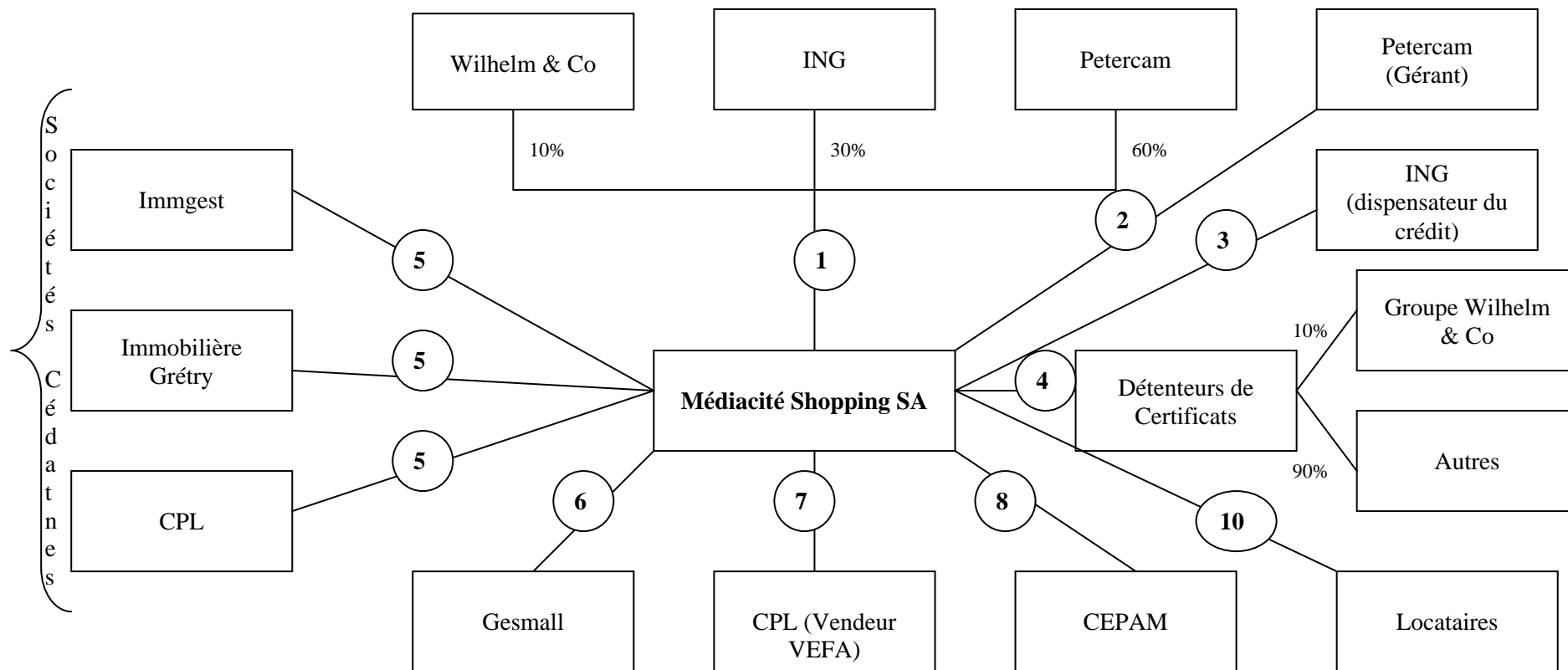
Pour plus d'information sur le Crédit, il est renvoyé au Chapitre 6.7.

Il est prévu que l'Émetteur devienne propriétaire des Extensions Mozart pour autant que certaines conditions soient remplies. Le paiement du prix d'acquisition de ces Extensions Mozart sera financé par le Crédit.

Après l'acquisition des Extensions Mozart, la structure de l'Émetteur peut être résumée par le tableau ci-dessous.



Le schéma ci-dessous illustre les différentes parties concernées par l'opération.



1. Actionnariat
2. Convention de Management
3. Convention de Crédit
4. Emission des Certificats Immobiliers
5. Convention de Transfert de Branches d'Activité
6. Convention de Gestion (Centre Commercial)
7. Convention de Vente VEFA
8. Convention CEPAM (Gestion Parkings)
9. Convention Gespark
10. Convention de bail et prestations de services

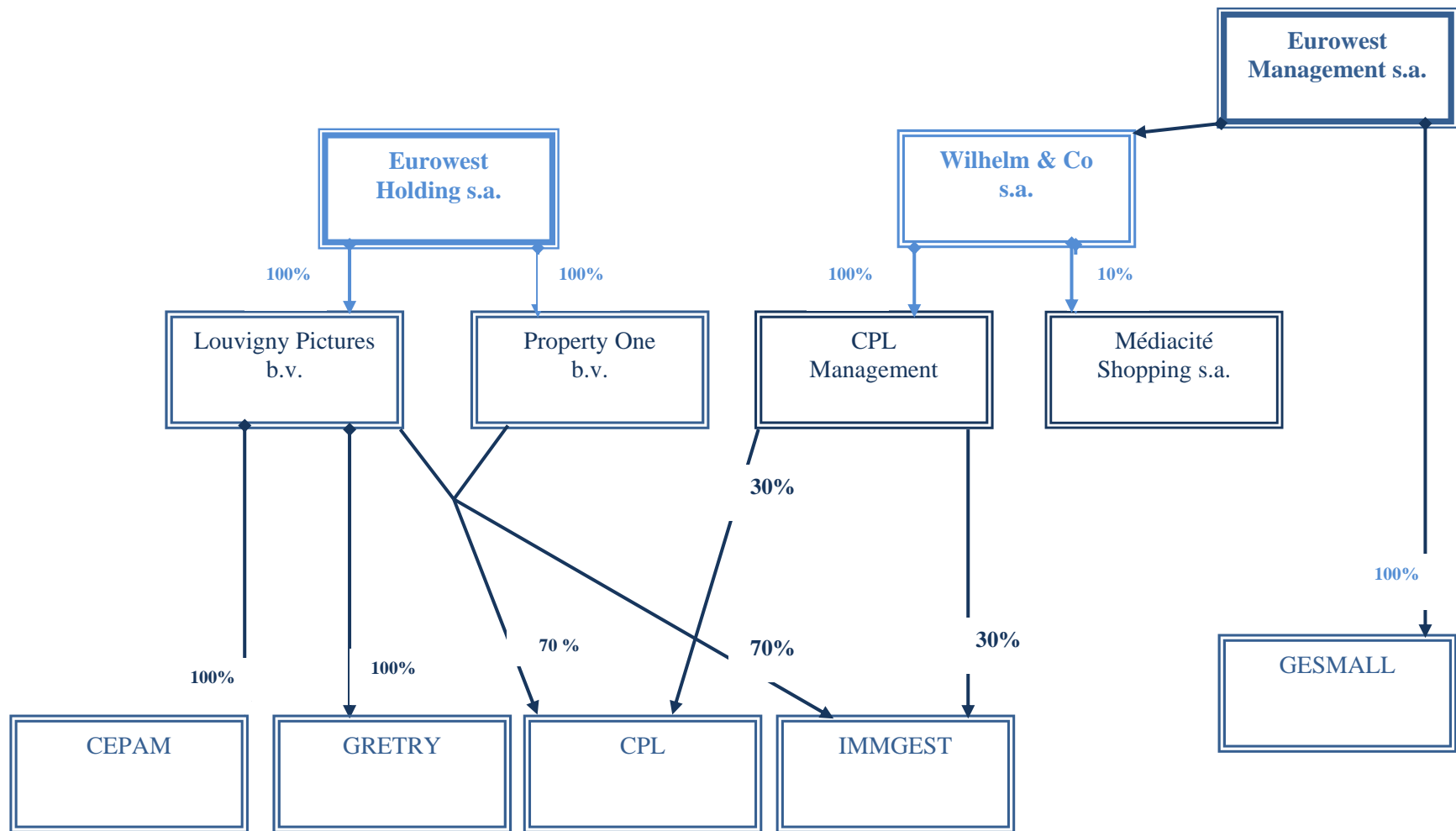


Schéma abrégé – Seules les sociétés du Groupe Wilhelm & Co participant à l'opération sont mentionnées.

9.2 Description de Wilhelm & Co SA

Wilhelm & Co SA est une société anonyme de droit belge active depuis le début des années 90 dans le secteur de la promotion immobilière. Son siège social est à 1000 Bruxelles, rue de la Bonté 5. Elle est enregistrée au RPM sous le numéro 0435.552.665.

La société est l'auteur de nombreux projets immobiliers, réalisés ou en cours, tels que l'Esplanade de Louvain-la-Neuve, les Jardins de la Source et le réaménagement du site de Royal Boch à la Louvière en centre commercial et appartements.

9.3 Description des autres parties impliquées dans l'opération

(a) CPL, Immgest et Immobilière Grétry

Le Groupe Wilhelm & Co a acquis la totalité des actions des sociétés CPL, Immgest et Immobilière Grétry dans lesquelles se trouvaient les actifs relatifs au Centre Commercial Existant. Ces trois sociétés céderont la Branche d'Activité à l'Émetteur si les Conditions Suspensives (en ce compris le succès de l'Offre) se réalisent.

Ces trois sociétés, dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, rue de la Bonté 5, sont des sociétés anonymes de droit belge enregistrées au RPM sous les numéros 0468.499.013 (CPL); 0462.217.371 (Immgest) et 0467.011.646 (Immobilière Grétry).

En outre, en vertu de, et pour autant que certaines conditions prévues par la Convention de Transfert de Branches d'Activité soient remplies, CPL conclura avec l'Émetteur un ou plusieurs Contrats VEFA relatifs à la réalisation des Extensions et sera en charge de la réalisation de celles-ci. Ces Extensions et les modalités de réalisation de celles-ci sont décrites au Chapitre 6.4 du Prospectus.

(b) Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V.

Les sociétés Louvigny Pictures B.V. et Property One B.V. ont émis une lettre de confort au bénéfice de l'Émetteur dans laquelle elles se sont engagées vis-à-vis de l'Émetteur à mettre tout en œuvre pour que l'actif net globalisé des Sociétés Cédantes soit, pendant une période de 28 mois à compter de la date de l'Acte Authentique de Transfert, suffisant afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations contractuelles à l'égard de l'Émetteur.

(c) Eurowest Holding SA et Eurowest Management SA

La société Eurowest Holding SA a émis une lettre de confort au bénéfice de l'Émetteur dans laquelle elle s'est engagée à n'entreprendre, pendant une période de 28 mois à compter de la date de l'Acte Authentique de Transfert, aucune action qui aurait pour conséquence de réduire l'actif net (globalisé) des Sociétés Cédantes en dessous d'un seuil suffisant afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations contractuelles à l'égard de l'Émetteur..

En outre, la société Eurowest Management SA, agissant pour le compte de Eurowest Holding SA est partie à la Mandate Letter et, en vertu de cette Mandate Letter, pourra, conjointement avec l'Émetteur et en collaboration avec les Joint-Lead Managers, déterminer le prix définitif de l'Offre.

(d) Gesmall

La gestion du Centre Commercial Médiacité, est confiée par l'Émetteur à Gesmall, en qualité de Gestionnaire, dont le siège social est à 1000 Bruxelles, rue de la Bonté 5 et dont le numéro d'entreprise est 0898 224 057.

Gesmall fait partie du Groupe Wilhelm & Co.

Le Gestionnaire dispose, sur la base de la Convention de Gestion des pouvoirs nécessaires afin de mener à bien les missions de gestion du Centre Commercial Médiacité qui lui ont été confiées et qui sont décrites au Chapitre 6.2(e).

(e) CEPAM et Gespark

CEPAM, dont le siège se trouve à 1000 Bruxelles, rue de la Bonté 5, est une société anonyme de droit belge enregistrée au RPM sous le numéro 0819.068.889. Elle fait partie du Groupe Wilhelm & Co.

En vertu d'une convention de location et de prestation de service conclue en date du 14 octobre 2009 pour une durée de 18 ans, prorogeable (pour plus de détails, voir Chapitre 6 point 6.2, elle a aménagé les Parkings et a l'obligation d'en assurer l'exploitation.

CEPAM a décidé de confier l'aménagement, la gestion et l'exploitation des Parkings à la société anonyme Gespark, spécialisée dans l'exploitation des parkings accessibles au public, avec laquelle une convention de gestion de parkings a été conclue en date du 14 octobre 2009 pour une durée de 18 ans.

(f) CPC

La Compagnie de Promotion Charlemagne SA, dont le siège sociale est à 1000 Bruxelles, rue de la Bonté 5, est une société du Groupe Wilhelm & Co. N° d'entreprise 0478.867.026.

En vertu d'une convention de promotion immobilière conclue avec les Sociétés Cédantes relative au développement du Centre Commercial Existant, CPC a octroyé une garantie décennale aux Sociétés Cédantes dont le bénéfice sera cédé à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

(g) ING en tant que banque fournissant le Crédit

En vertu d'une convention de facilité de crédit conclue le 14 juin 2011 entre l'Émetteur en qualité d'emprunteur et ING en qualité de prêteur, ING a accordé un Crédit sous la forme d'une avance à terme fixe (bullet) pour un terme fixe de 5 ans. Le Crédit est décrit au Chapitre 6.7.

(h) ING en tant que Contrepartie de Swap

Le Crédit est conclu à un taux variable. Afin de limiter l'impact des variations du taux d'intérêt sur ses résultats, l'Émetteur a conclu avec ING un contrat de swap de taux d'intérêts de type "step-up". Ce contrat de swap est décrit au Chapitre 6.7.

(i) Petercam en tant que Gérant de l'Émetteur

L'Émetteur a, en vertu de la Convention de Management, délégué la gestion journalière à Petercam. Les termes et conditions de la Convention de Management sont décrits au Chapitre 5.5.

(j) Joint Lead Managers

ING et Petercam ont conclu avec l'Émetteur et Eurowest la Mandate Letter relative à l'Offre en vertu de laquelle ils sont désignés en tant que Joint Lead Managers et il est prévu qu'ils concluent la Convention de Placement au plus tard le 24 juin 2011.

Les termes et conditions de la Convention de Placement sont décrits plus en détail au Chapitre 12 ci-dessous.

La tâche des Joint Lead Managers consiste à accompagner l'Émetteur et Eurowest pour l'Offre et l'admission à la négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

(k) Co-Lead Manager

Dexia a été nommé en qualité de Co-Lead Manager en vertu d'un avenant à la Mandate Letter. La tâche du Co-Lead Manager consiste à placer une partie des Certificats Immobiliers offerts dans le cadre de la Tranche Retail.

(l) Service financier

ING assurera le service financier des Certificats Immobiliers conformément à un contrat de service financier à signer entre l'Émetteur et ING au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert. Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 12.4.

9.4 Intérêts des personnes impliquées dans l'opération

(a) Intérêt de CPL, Immgest et Immobilière Grétry

(i) Prix de Cession

Le transfert de la Branche d'Activité est subordonné à des Conditions Suspensives dont certaines sont liées au succès de l'Offre. CPL, Immgest et Immobilière Grétry ont dès lors un intérêt manifeste à ce que l'Offre se réalise. En outre, le Prix de Cession dépend notamment du montant qui sera levé par l'Émetteur auprès des investisseurs dans le cadre de l'Offre. Les conditions du transfert de la Branche d'Activité et le calcul du Prix de Cession sont décrits au Chapitre 6.3 du Prospectus.

(ii) Indemnités des Sociétés Cédantes

Les Sociétés Cédantes fournissent les Indemnités des Sociétés Cédantes visant à couvrir certains risques locatifs ou à garantir un certain rendement locatif liés au Centre Commercial Existant et à la réalisation des Extensions Mozart. Ces Indemnités des Sociétés Cédantes sont calculées notamment sur les baux qui sont ou seront conclus par l'Émetteur. Les Sociétés Cédantes font partie du Groupe Wilhelm & Co. Les conditions, calculs et modalités des Indemnités des Sociétés Cédantes sont décrites au Chapitre 6.5.

(iii) CPL/Vendeur VEFA

Le prix à payer au Vendeur VEFA pour les Extensions Mozart est, outre le prix du terrain ou du droit de superficie sur lesquels les Extensions Mozart seront réalisées, notamment constitué d'une marge sur la réalisation des Extensions. CPL, qui fait partie du Groupe Wilhelm & Co, a donc intérêt à ce que les Extensions Mozart soient réalisées.

(b) Intérêt des Joint Lead Managers et du Co-Lead Manager

Si l'Offre aboutit, les Joint Lead Managers et le Co-Lead Manager percevront une commission (Voir Chapitre 12 ci- dessous).

En outre, les Joint Lead Managers ont rendu et pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à l'Émetteur ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels ils pourraient recevoir des rémunérations.

Les Joint Lead Managers sont actionnaires de l'Émetteur. Certains administrateurs de l'Émetteur sont nommés sur proposition des Joint Lead Managers.

(c) Wilhelm & Co et le Groupe Wilhelm & Co

Les Certificats Immobiliers sont offerts par l'Émetteur qui utilisera le produit de l'émission des Certificats Immobiliers principalement pour payer le prix de cession du Centre Commercial Existant aux Sociétés Cédantes en vertu de la Convention de Transfert de Branches d'Activité. Les Sociétés Cédantes faisant, tout comme Wilhelm & Co, partie du Groupe Wilhelm & Co, Wilhelm & Co et le Groupe Wilhelm & Co ont dès lors un intérêt financier dans le succès de l'Offre des Certificats Immobiliers. En outre, le Groupe Wilhelm & Co souscrit à une partie des Certificats Immobiliers.

Wilhelm & Co est actionnaire de l'Émetteur. Certains administrateurs de l'Émetteur sont nommés sur proposition de Wilhelm & Co.

(d) Gesmall

La gestion commerciale du Centre Commercial Médiacité a été confiée à Gesmall. Gesmall perçoit une rémunération pour les différentes missions qu'elle exercera et notamment une rémunération pour la commercialisation des surfaces commerciales. Gesmall est chargée de négocier les baux sur la base de critères convenus avec l'Émetteur. Les missions de Gesmall et la rémunération de celle-ci sont décrites au Chapitre 6.2(e).

(e) CPC

CPC a octroyé une garantie décennale relative au Centre Commercial Existant dont le bénéfice sera transféré à l'Émetteur dans le cadre de la Convention de Transfert de Branches d'Activité.

(f) Petercam en tant que Gérant de l'Émetteur

La Convention de Management est soumise aux mêmes conditions suspensives que les Conditions Suspensives (en ce compris le succès de l'Offre). Le Gérant percevra une rémunération pour les services qu'il sera amené à rendre à l'Émetteur. Le Gérant a donc intérêt à ce que l'Offre aboutisse.

(g) ING en qualité de prêteur sous le Crédit et de contrepartie de Swap

ING agit en tant que prêteur sous le Crédit et peut avoir un intérêt différent de celui de l'Émetteur pour ce qui concerne notamment (i) les relations contractuelles liées au contrat de Crédit et au contrat de swap du taux d'intérêts, (ii) les conditions relatives au tirage sur le Crédit en vue de financer l'acquisition des Extensions, (iii) l'interprétation des clauses contractuelles et (iv) la réalisation des sûretés couvrant le Crédit. ING est actionnaire et administrateur de l'Émetteur.

(i) ING en qualité d'Agent Payeur

ING assurera le service financier des Certificats Immobiliers conformément à un contrat de service financier à signer entre l'Émetteur et ING au plus tard à la date de passation de l'Acte Authentique de Transfert. Les frais de droit de garde perçus par ING s'élèveront à 20 points de base du Coupon (net).

(h) Traitement des conflits d'intérêts

L'Émetteur respectera les dispositions du Code des Sociétés relatives aux conflits d'intérêts et notamment l'article 523 du Code des Sociétés. La composition du conseil d'administration a pour objectif d'instaurer un certain équilibre entre les administrateurs nommés sur proposition de Wilhelm & Co et ceux nommés sur proposition des Joint-Lead Managers. En outre, deux administrateurs indépendants siègent au conseil d'administration.

10. INFORMATION A PROPOS DES CERTIFICATS IMMOBILIERS QUI SERONT OFFERTS ET ADMIS A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUSSELS

10.1 Raisons de l'offre et utilisation du produit

L'Emission finance partiellement l'acquisition du Centre Commercial Existant par l'Émetteur, le solde étant financé par le Crédit.

Comme décrit au Chapitre 12, le Prix de l'Offre sera déterminé à l'intérieur de la Fourchette de Prix par Certificat Immobilier. Le montant total de l'Emission est dès lors estimé entre EUR 184.818.853 et EUR 196.250.947, et correspond à la différence entre:

- (a) d'une part:
 - (i) le prix payé pour l'acquisition du Centre Commercial Existant à travers l'achat de la Branche d'Activité, soit entre EUR 245.289.777 et EUR 256.430.353, selon la Fourchette de Prix; et
 - (ii) les frais encourus pour structurer l'opération, soit entre EUR 7.084.381 et EUR 7.375.899, selon la Fourchette de Prix, et tel que décrit au Chapitre 12 du Prospectus;
- (b) et d'autre part le Crédit d'un montant de EUR 67.555.305

Dans certaines circonstances, et à certaines conditions, l'Émetteur peut choisir de retirer l'Offre (voy. Chapitre 12).

10.2 Caractéristiques des Certificats Immobiliers

Un certificat immobilier est un titre de créance qui donne à son détenteur le droit à une quote-part des revenus annuels et du produit de la cession du bien immobilier dont il a contribué à financer l'acquisition. À la différence d'une obligation dont le rendement et le montant remboursable sont fixés à l'avance, le certificat immobilier n'offre aucun rendement garanti et comporte une possibilité de plus-value et de moins-value.

Les certificats immobiliers sont prévus par la Loi du 16 juin 2006 dont l'article 5 § 4 stipule: "Par "certificats immobiliers", il y a lieu d'entendre les titres de créance incorporant des droits sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats."

Seule la société émettrice reste donc, juridiquement, propriétaire du bien immobilier. Le détenteur du certificat n'est donc titulaire, ni directement ni indirectement d'aucun droit réel sur l'immeuble. Il a un simple droit de créance sur l'émetteur.

Les certificats immobiliers ne sont pas des "titres avec droit de vote" au sens de la Loi Transparence ou au sens de la Loi OPA.

Par conséquent:

- La Loi Transparence ne s'applique pas aux Certificats Immobiliers. De manière générale, il n'existe aucune obligation légale qui impose aux personnes détenant un nombre important de certificats de communiquer cette information à la Société ou au public.

- Les dispositions de la Loi OPA relative aux offres publiques d'acquisition obligatoires ne s'appliquent pas aux Certificats Immobiliers. En d'autres termes, un détenteur de Certificats Immobiliers n'aura pas d'obligation de lancer une offre publique d'acquisition sur les Certificats Immobiliers même s'il acquiert un nombre élevé de Certificats Immobiliers.
- En revanche, les offres publiques d'acquisition volontaires portant sur les Certificats Immobiliers sont soumises à la Loi OPA, sous réserve de différentes exceptions et modalités fixées à l'article 46 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition. En particulier, un offrant qui aurait obtenu, à l'issue d'une offre publique d'acquisition volontaire, 95% de l'ensemble des Certificats Immobiliers concernés, ne dispose pas de la faculté de lancer dans un délai de trois mois une offre de reprise aux mêmes conditions que celles de l'offre publique d'acquisition ("squeeze-out"). De la même manière, un Détenteur n'a aucun droit au rachat de ses Certificats Immobiliers par un offrant dans les mêmes conditions ("sell-out")."

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit cependant une obligation contractuelle de déclaration de participation importante lorsque, suite à une acquisition ou suite à un autre évènement ou suite à un accord d'agir de concert, un Détenteur de Certificats Immobiliers détient directement ou indirectement, seul ou de concert, pour la première fois, une quotité supérieure à 5 % des Certificats Immobiliers émis et également, lorsque, à la suite de cette acquisition, de cet évènement ou de cet accord d'agir de concert, le nombre de Certificats Immobiliers détenus directement ou indirectement, seul ou de concert, par ce Détenteur dépasse une quotité de 10 %, de 15%, de 20% et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage du total des Certificats Immobiliers, ce Détenteur aura l'obligation de notifier à l'Émetteur le nombre et le pourcentage de Certificats Immobiliers qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, dans les cinq (5) Jours Ouvrables (tel que défini dans le statut des Certificats Immobiliers) qui suivent cette acquisition. Il aura également l'obligation de procéder à une telle notification, dans les mêmes délais, lorsque, à la suite d'une cession, directe ou indirecte, de Certificats Immobiliers, d'un autre évènement ou de la fin d'un accord d'agir de concert, il détient, seul ou de concert, une quotité de Certificats Immobiliers inférieure aux seuils visés ci-dessus.

En cas de manquement à cette obligation de notification, les droits de vote liés aux Certificats Immobiliers détenus, directement ou indirectement, seul ou de concert par ce ou ces Détenteur, seront suspendus lors de la prochaine assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers et jusqu'à ce que cette notification ait été faite.

Le Statut des Certificats Immobiliers prévoit que les Détenteurs sont réputés agir de concert lorsqu'ils agissent de concert au sens de l'article 3, 13° de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

D'un point de vue fiscal, une partie des versements aux Détenteurs de Certificats Immobiliers par l'Émetteur est considérée comme un remboursement du capital de la créance. Cette partie est convenue d'avance et n'est pas imposable en Belgique. Le solde représente une rémunération du capital investi et est soumis à taxation. Pour plus d'information, il est renvoyé au Chapitre 11 (*Traitement Fiscal*).

Les Certificats Immobiliers émis dans le cadre de l'Emission, ont trait au Centre Commercial Médiacité dont ils financent partiellement l'acquisition par l'Émetteur.

La créance dont bénéficient les Détenteurs de Certificats Immobiliers à l'égard de l'Émetteur est déterminée par le Statut des Certificats Immobiliers. Pour plus d'information, il est renvoyé à l'Annexe 1 (*Statut des Certificats Immobiliers*).

10.3 Statut des Certificats Immobiliers

Sous réserve de modifications conformément aux dispositions du Statut des Certificats, le Statut des Certificats Immobiliers (le Statut) est décrit en Annexe 1 du présent Prospectus. Toute modification du Statut sera publiée sur le site web de l'Émetteur.

11. TRAITEMENT FISCAL EN BELGIQUE POUR DES RESIDENTS BELGES

11.1 Résultat d'Exploitation

Selon l'administration fiscale, les Certificats Immobiliers sont à ranger parmi les "obligations, bons de caisse et autres titres analogues" visés à l'article 2, § 1, 8° du CIR 1992: les Certificats Immobiliers constituent des "autres titres analogues" aux obligations. Par conséquent, les revenus générés par les Certificats Immobiliers sont des intérêts imposables conformément à l'article 19 du CIR 1992. Toutefois, les sommes qui sont affectées au remboursement du prix de souscription des Certificats Immobiliers, ne constituent pas des intérêts imposables.

Il en découle que, sur le plan fiscal, le Résultat d'Exploitation payé aux Détenteurs est constitué de deux composantes:

- un montant représentant le remboursement partiel du prix de souscription (ce montant est dans le cas d'espèce normalement équivalent à 1/30 de la Base Amortissable);
- le solde éventuel représente un intérêt.

(a) Partie remboursement partiel

La partie du Résultat d'Exploitation qui représente le remboursement partiel du prix de souscription n'est pas imposable. L'Émetteur ne retiendra pas de précompte mobilier sur cette partie, et les investisseurs belges/personnes physiques et personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales ne doivent pas déclarer cette partie. Les investisseurs/sociétés belges ne doivent pas prendre en résultat cette partie (techniquement, ces investisseurs doivent imputer cette partie sur la valeur d'acquisition des Certificats Immobiliers).

(b) Partie "intérêts"

La partie du Résultat d'Exploitation qui représente la rémunération du capital investi est un intérêt imposable. L'Émetteur retiendra le précompte mobilier, actuellement au taux de 15% sur cette partie (sauf si une exonération est applicable).

Dans le chef d'investisseurs/personnes physiques belges qui sont soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et qui détiennent les Certificats Immobiliers en tant qu'investissement privé, ce précompte mobilier est libératoire. Ces investisseurs ont toutefois la possibilité de déclarer ces intérêts, auquel cas ceux-ci seront soumis à l'impôt sur les revenus à un taux distinct d'actuellement 15% (majorés des éventuels centimes additionnels locaux), sauf si une globalisation avec les autres revenus serait plus intéressante. Le précompte mobilier retenu est alors imputé sur l'impôt des personnes physiques dû, proportionnellement à la période pendant laquelle le bénéficiaire des revenus a été propriétaire ou usufruitier des certificats.

Dans le chef des personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier est libératoire.

Dans le chef d'investisseurs/sociétés belges, la partie "intérêts" est imposable au taux normal de l'impôt des sociétés (actuellement 33,99%) le précompte mobilier retenu est éventuellement imputable et l'excédent restituable, sous certaines conditions.

(c) Plus-values/moins-values

Dans le chef d'investisseurs/personnes physiques belges qui sont soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et qui détiennent les Certificats Immobiliers en tant qu'investissement privé, une plus-value éventuelle est en principe exonérée, sauf dans le cas exceptionnel où l'opération n'entre pas dans une gestion normale et sauf dans la mesure où la plus-value correspond à un intérêt courut. Les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

Dans le chef des personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales, une plus-value éventuelle est en principe exonérée, sauf dans la mesure où la plus-value correspond à un intérêt couru.

Dans le chef d'investisseurs/sociétés belges, une plus-value éventuelle est imposable au taux normal de l'impôt des sociétés (actuellement 33,99%) et une moins-value est en principe déductible fiscalement.

11.2 Lors de la Cession du Centre Commercial Médiacité

Le Produit de Cession versé aux Détenteurs est constitué de deux composantes:

- le montant non encore remboursé du capital souscrit;
- le solde éventuel.

La partie du Produit de Cession correspondant au montant non encore remboursé du capital souscrit, n'est pas un revenu imposable. Le solde éventuel est traité fiscalement comme un intérêt.

12. CONDITIONS ET MODALITÉS DE L'OFFRE

12.1 Conditions de l'offre, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

(a) Conditions et montant de l'Offre

L'Offre porte sur un nombre de 1.905.349 Certificats Immobiliers

L'Offre sera retirée dans la mesure où la totalité des Certificats Immobiliers n'a pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou en cas de non signature ou de résiliation de la Convention de Placement ou si les Conditions Suspensives ne sont pas remplies.

Toutefois, l'Émetteur se réserve, dans le cas où (i) la totalité des Certificats Immobiliers n'as pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou (ii) les Sociétés Cédantes ont renoncé à se prévaloir de la non réalisation des Conditions Suspensives, la possibilité de maintenir l'Offre, à d'autres conditions, moyennant la publication d'un supplément au Prospectus.

Dans cette hypothèse, les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté l'Offre, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

L'Offre est divisée en trois tranches:

- La Tranche Wilhelm & Co soit une tranche irréductible de 190.535 Certificats Immobiliers représentant 10% des Certificats Immobiliers émis sera souscrite par le Groupe Wilhelm & Co.
- La Tranche Retail, soit une tranche de 20% des Certificats Immobiliers, sera réservée par le biais d'une offre en souscription publique des Certificats Immobiliers destinée aux Investisseurs Particuliers en Belgique, sous réserve de *clawback* tel que décrit ci-dessous; et
- La Tranche Institutionnelle, soit le solde des Certificats Immobiliers, sera réservée, par le biais d'un placement privé des Certificats Immobiliers, aux Investisseurs Qualifiés dans l'Espace Economique Européen dans le respect des dispositions de l'article 3 § 2 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés sous réserve de *clawback* tel que décrit ci-dessous.

(b) Calendrier prévisionnel

Communiqué de presse relatif à l'Offre et Publication de la Fourchette de Prix	14 juin 2011
Disponibilité du prospectus	15 juin 2011
Ouverture de l'Offre	15 juin 2011
Clôture envisagée de la Période de	24 juin 2011

souscription

Date envisagée de la fixation du Prix de l'Offre	24 juin 2011
Date envisagée d'allocation	24 juin 2011
Date envisagée de la publication du Prix de l'Offre	28 juin 2011
Date envisagée de cotation (admission à la cotation et début des négociations)	29 juin 2011
Date envisagée de l'Emission (paiement, règlement et livraison)	29 juin 2011

(c) Période de l'Offre et procédure de souscription

(i) Période de l'Offre

L'Offre débutera le 15 juin 2011 à 9 heures et de clôturera le 24 juin 2011 à 16 heures (inclus), sous réserve de clôture anticipée (la Période de souscription).

L'Offre pourra être clôturée par anticipation sur décision des Joint Lead Managers en concertation avec l'Émetteur au plus tôt le 21 juin 2011.

Toute clôture anticipée de la période de l'Offre sera annoncée dans la presse financière belge et sur le site internet de l'Émetteur, d'ING et de Petercam et de Dexia. La Période de souscription sera dans tous les cas ouverte pour un minimum de 5 jours ouvrables bancaires à compter de la date de l'ouverture de l'Offre. La clôture de la Période de souscription interviendra simultanément pour la Tranche Institutionnelle et pour la Tranche Retail.

(ii) Procédure de souscription

(A) Généralité

Les investisseurs peuvent soumettre sans frais leur souscription auprès des Managers.

Les ordres de souscription peuvent également être introduits auprès de tout autre intermédiaire financier. Dans ce cas, les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels que ces intermédiaires financiers pourraient réclamer et dont le paiement serait à leur seule charge.

Les ordres de souscription n'engagent pas l'Émetteur tant qu'ils n'ont pas été acceptés, conformément aux règles d'allocation décrites ci-dessous au point 12.2.

La centralisation des ordres de souscription est effectuée par les Managers. Pour être valables, les ordres de souscription devront être introduits au plus tard à 16 heures (heures de Bruxelles) le dernier jour de la Période de souscription.

(B) Investisseurs Particuliers

Les Investisseurs Particuliers doivent indiquer dans leurs ordres le nombre de Certificats Immobiliers auxquels ils s'engagent à souscrire. Les Investisseurs

Particuliers ne peuvent souscrire aux Certificats Immobiliers qu'au Prix de l'Offre comme indiqué au point 12.3.

Les Investisseurs Particuliers sont invités à déposer leurs ordres dans les meilleurs délais auprès des Managers. Sauf dans le cas où il y aurait lieu de publier un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les ordres ne peuvent être retirés.

(C) Investisseurs Qualifiés

Les Investisseurs Qualifiés doivent indiquer dans leurs ordres le nombre de Certificats Immobiliers qu'ils s'engagent à acquérir et le prix (dans la Fourchette de Prix) auxquels ils passent ces ordres.

Seuls les Investisseurs Qualifiés peuvent participer à la procédure de constitution du carnet d'ordres pendant la Période de souscription. Dans le cadre de la procédure de constitution du carnet d'ordres (« *bookbuilding* »), les Investisseurs Qualifiés devront indiquer le nombre de Certificats Immobiliers qu'ils souhaitent acquérir ainsi que le prix proposé (à l'intérieur de la Fourchette de Prix).

Les Investisseurs Qualifiés sont invités à introduire leurs ordres dans les meilleurs délais auprès des Joint Lead Managers. Sauf le cas où il y aurait lieu de publier un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les ordres ne peuvent être retirés.

(iii) Possibilité de réduction des souscriptions

En cas de sursouscription de l'Offre, une ou des clé(s) d'allocation pourraient être appliquées sur les souscriptions. Par conséquent, les investisseurs pourraient se voir allouer un nombre réduit de Certificats Immobiliers par rapport au nombre de Certificats Immobiliers pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription. Les montants, le cas échéant, payés en trop seront remboursés aux investisseurs dans les sept jours calendaires à compter de la date fixée comme date de l'Emission, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants.

(iv) Montant minimum et/ou maximum de souscription

Le montant de souscription minimum sur le marché primaire correspond au Prix de l'Offre pour un Certificat Immobilier. Il n'y a pas de montant de souscription maximum.

(v) Révocation des ordres de souscription

Sans préjudice de l'application du paragraphe (iii) ci-avant, toute souscription des Certificats Immobiliers dans le cadre de l'Offre est irrévocable. Toutefois, conformément à l'article 34 § 3 de la Loi du 16 juin 2006, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture de l'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les investisseurs qui ont déjà accepté de souscrire aux Certificats Immobiliers avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant un délai de deux (2) jours ouvrables après la publication du supplément.

(vi) Paiement, règlement et livraison des Certificats Immobiliers

Le prix de souscription des Certificats Immobiliers doit être intégralement payé en euros à la date de paiement, avec toute taxe éventuellement applicable.

La date prévue pour le paiement et la livraison des Certificats Immobiliers est fixée à trois jours ouvrables bancaires après la clôture de l'Offre, soit le 29 juin 2011 au plus tard.

Les Certificats Immobiliers sont émis sous forme dématérialisée ou nominative. Ils ne sont pas livrables physiquement.

Les Certificats Immobiliers dématérialisés seront livrés sous la forme d'une inscription dans un compte-titres, le jour du paiement des Certificats Immobiliers. La détention des Certificats Immobiliers en compte-titres chez un intermédiaire financier peut donner lieu au prélèvement d'un droit de garde. Les frais d'inscription et de conservation des Certificats Immobiliers sur compte-titres sont à charge des souscripteurs. Le tarif normal en vigueur chez ING, Petercam et Dexia est d'application. Il appartient aux investisseurs de s'informer sur les frais qui pourraient leur être imputés par d'autres intermédiaires financiers.

Les Certificats Immobiliers nominatifs seront livrés sous la forme d'une inscription dans le registre des Certificats Immobiliers nominatifs de l'Émetteur, le jour du paiement des Certificats Immobiliers.

(vii) Publication des résultats de l'Offre

Les résultats de l'Offre seront publiés sur le site internet de l'Émetteur <http://www.mediacityshopping.be>, d'ING, de Petercam ainsi que de Dexia et dans la presse financière belge le surlendemain de la clôture de la période de l'Offre et au plus tard le 28 juin 2011.

(viii) Droit préférentiel de souscription

Il n'y aura pas de droit préférentiel de souscription, étant entendu que 10 % des Certificats Immobiliers seront offerts dans le cadre de la Tranche Wilhelm & Co et seront souscrits par des sociétés du Groupe Wilhelm & Co.

(ix) Engagement de Wilhelm & Co

Wilhelm & Co s'engage à souscrire des Certificats Immobiliers pour un montant représentant au minimum 10 % des Certificats Immobiliers.

(x) Retrait de l'Offre

L'Offre sera retirée dans la mesure où la totalité des Certificats Immobiliers n'a pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou en cas de non signature ou de résiliation de la Convention de Placement ou si les Conditions Suspensives ne sont pas remplies.

Toutefois, l'Émetteur se réserve, dans le cas où (i) la totalité des Certificats Immobiliers n'as pas été placée dans le cadre de la Fourchette de Prix ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer la totalité des Certificats Immobiliers dans le cadre de la Fourchette de Prix, ou (ii) les Sociétés Cédantes ont renoncé à se prévaloir de la non réalisation des Conditions Suspensives, la

possibilité de maintenir l'Offre, à d'autres conditions, moyennant la publication d'un supplément au Prospectus.

Dans cette hypothèse, les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté l'Offre, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

12.2 Plan de distribution et allocation des Certificats Immobiliers

(a) Catégories des investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre consiste en une offre en souscription publique réalisée en Belgique pour les Investisseurs Particuliers et un placement privé auprès d'Investisseurs Qualifiés dans l'Espace Economique Européen. Les restrictions à l'Offre sont reprises au préambule du Prospectus au Chapitre 3.8 *Restrictions à l'Offre*.

(b) Allocation des Certificats Immobiliers

(i) Généralités

Le nombre exact de Certificats Immobiliers alloués respectivement aux Investisseurs Particuliers et aux Investisseurs Qualifiés sera déterminé à la fin de la période de constitution du carnet d'ordres et de la Période de souscription, par les Joint Lead Managers en concertation avec Eurowest et l'Émetteur. Elle dépendra de l'analyse quantitative et qualitative du carnet d'ordres.

Les Certificats Immobiliers seront alloués de manière équilibrée entre les Investisseurs Particuliers et les Investisseurs Qualifiés, sur la base d'une proportion de 10% qui seront souscrits par des sociétés du Groupe Wilhelm & Co, 20% réservée aux Investisseurs Particuliers (Tranche Retail) et 70% réservée aux Investisseurs Qualifiés (Tranche Institutionnelle) comme décrit ci-dessus, avec application éventuelle de la procédure de « *clawback* » décrite ci-dessous. En cas de sursouscription, l'allocation aux Investisseurs Particuliers et Investisseurs Qualifiés sera réalisée sur la base d'une clé d'allocation. Dans ce cas, un traitement préférentiel pourra être donné aux souscriptions soumises auprès des Managers plutôt que par le biais d'autres intermédiaires financiers.

La clé d'allocation sera déterminée à la fin de la période de constitution du carnet d'ordres. Sans préjudice au traitement préférentiel potentiel donné aux ordres déposés auprès des Managers, la clé d'allocation sera déterminée sur la base de la demande respective des Investisseurs Particuliers et des Investisseurs Institutionnels et sur l'analyse quantitative et, pour ce qui concerne uniquement les Investisseurs Institutionnels, qualitative du carnet d'ordre. L'allocation entre les Investisseurs Particuliers sera faite sur la base de critères d'allocation objectifs (à savoir l'utilisation d'un nombre relatif ou absolu de Certificats Immobiliers pour chaque souscription) et tous les Investisseurs Particuliers se verront appliquer la même clé d'allocation.

Les résultats de l'Offre et la clé d'allocation pour les Investisseurs Particuliers seront publiés dans la presse financière en Belgique dans les deux Jours Ouvrables de la clôture de l'Offre et au plus tard le 28 juin 2011 ou, au premier Jour Ouvrable qui suit cette date.

(ii) *Clawback*

Il est prévu que la Tranche Retail représentera jusqu'à 20% maximum des Certificats Immobiliers. Cependant, cette proportion pourra être réduite si la demande relative des

Investisseurs Qualifiés, pour un prix égal ou supérieur au Prix de l'Offre, dépasse de manière significative le nombre de Certificats Immobiliers qui leur sont destinés, étant entendu que si elle est souscrite au moins une fois, la Tranche Retail ne pourra être inférieure à 10% de l'Offre. Inversement, si la demande des Investisseurs Particuliers dépasse de manière significative le nombre de Certificats Immobiliers qui leur sont destinés, cette proportion pourra être augmentée.

La négociation des Certificats Immobiliers ne peut pas commencer avant l'inscription des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

12.3 Fixation du prix de l'Offre

(a) Prix d'émission

L'Offre porte sur un nombre de 1.905.349 Certificats Immobiliers.

Le Prix de l'Offre sera déterminé à l'intérieur de la Fourchette de Prix.

L'Émetteur déterminera le Prix de l'Offre de commun accord avec Eurowest en collaboration avec les Joint Lead Managers sur la base d'une procédure de constitution du carnet d'ordres (dite de « *bookbuilding* »).

Cette procédure de constitution du carnet d'ordres sera conduite durant la Période de souscription, et seuls les Investisseurs Qualifiés pourront y participer. Pour l'application de cette procédure, il sera tenu compte de différents éléments quantitatifs et qualitatifs tels que, sans toutefois que cette énumération soit limitative, l'étendue des ordres reçus, la qualité des investisseurs qui placent ces ordres et les prix auxquels ces ordres sont faits; ainsi que les circonstances du marché à ce moment.

Prix	97 €	98,5 €	100€	101,5 €	103 €
Coupon Brut 2011-2012	5,78%	5,69%	5,61%	5,52%	5,44%
Coupon Net 2011-2012	5,50%	5,42%	5,35%	5,27%	5,20%

(b) Publication du prix d'émission

Le Prix de l'Offre sera publié dans la presse financière belge dans les 2 Jours Ouvrables de la clôture de l'Offre et au plus tard le 28 juin 2011 ou, au premier Jour Ouvrable qui suit cette date. Le Prix de l'Offre sera un prix unique exprimé en euro et qui sera applicable à tous les investisseurs, quelle que soit la Tranche.

12.4 Placement et garantie de paiement

(a) Coordinateurs de l'Offre

ING et Petercam sont les Joint Lead Managers et les Joint Bookrunners de l'ensemble de l'Offre. Dexia agit en qualité de Co-Lead Manager.

(b) Service financier

Le service financier relatif aux Certificats Immobiliers est assuré sans frais pour les détenteurs des Certificats Immobiliers par ING.

L'Émetteur a désigné ING comme Agent Payeur pour les Certificats Immobiliers qui assurera le service financier des Certificats Immobiliers. Les frais de droit de garde des Certificats Immobiliers sur compte titres sont à charge des investisseurs. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant à ces frais. Les frais s'élèveront à 20 points de base sur le Coupon (net).

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Payeur et de désigner un autre agent à la condition d'en informer les Détenteurs des Certificats Immobiliers préalablement quarante cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins et sous réserve qu'il y ait en permanence et aussi longtemps que les Certificats Immobiliers seront admis à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels, un agent payeur répondant aux exigences de Euronext Brussels.

Les investisseurs ont toute liberté de s'adresser à un autre établissement financier pour, entre autre, encaisser les paiements dus. Les investisseurs sont invités à s'informer à propos des commissions que d'autres intermédiaires financiers pourraient réclamer dans le cadre de la prestation de ces services.

(c) Convention de Placement

Sous réserve du droit des parties impliquées dans Convention de Placement de ne pas signer un tel contrat, il est prévu que l'Émetteur et les Joint Lead Managers concluent une convention de placement sans prise ferme au plus tard lors de la détermination du Prix de l'Offre, qui est prévue pour le 24 juin 2011. La signature de ce contrat peut dépendre de différents facteurs comprenant, de façon non-exhaustive, les circonstances de marché et les résultats de la constitution du carnet d'ordres (« bookbuilding »).

Dans la Convention de Placement, il est prévu que l'Émetteur fasse certaines déclarations et garanties et accepte de tenir les Managers quittes de certains engagements.

Sous réserve des modalités de la Convention de Placement, les Managers acceptent, chacun individuellement et sans solidarité entre eux, de garantir le paiement des Certificats Immobiliers dans les proportions suivantes:

- ING Belgique SA 40%
- Petercam : 40%
- Dexia : 20%

Les Managers garantiront le paiement des Certificats Immobiliers sous réserve de leur émission et de l'accomplissement de certaines conditions qui seront contenues dans la Convention de Placement, telles que la réception par les Managers d'avis juridiques (« legal opinions ») et comptables (« comfort letters »).

La Convention de Placement prévoira également qu'en cas de survenance de certains événements, tels qu'un événement d'ordre politique, financier ou économique majeur, un changement ou une circonstance défavorable ayant un effet défavorable significatif sur l'Émetteur, une modification substantielle des conditions de cotation ou de négociation des Certificats Immobiliers sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, une suspension ou limitation importante des négociations sur le marché réglementé de Euronext Brussels, une suspension limitation ou interruption importante des activités bancaires à Bruxelles qui aurait été déclarée ou mise en œuvre par les autorités concernées ou une suspension limitation ou interruption importante des systèmes de règlement-livraison sur le marché

réglementé de Euronext Bruxelles, les Managers auront le droit, à certaines conditions et après consultation avec l'Émetteur, de résilier la Convention de Placement et de se retirer de l'Offre avant la remise des Certificats Immobiliers.

Le montant global de la commission pour la structuration de la transaction est fixé à 0,75% du montant émis dans le cadre de l'Emission et le montant global de la commission de placement est fixé à 2% du montant des Certificats Immobiliers émis dans le cadre de la Tranche Retail et de la Tranche Institutionnelle.

12.5 Admission à la négociation et modalités de négociation

(a) Admission à la négociation

Une demande a été introduite afin que les Certificats Immobiliers puissent être négociés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Les Certificats Immobiliers devraient être cotés sous le numéro de code et le symbole international ISIN BE0974262918 sur le marché réglementé de Euronext Brussels. L'Émetteur s'attend à voir la cotation commencer au plus tard vers le 29 juin 2011, soit à la date de paiement, lorsque les Certificats Immobiliers offerts sont remis aux investisseurs.

(b) Convention de liquidité

Aucune convention de liquidité n'a été conclue par l'Émetteur au sujet des Certificats Immobiliers.

12.6 Lock-up

Les sociétés du Groupe Wilhelm & Co qui auront souscrit à l'Offre se sont engagées à ne pas céder les Certificats Immobiliers à des tiers autres que des sociétés du Groupe Wilhelm & Co pendant une période de 18 mois à dater de date de l'Emission des Certificats Immobiliers, à l'exception faite toutefois de la cession découlant de l'exécution forcée éventuelle qui serait enclenchée suite à la mise en gage de ces Certificats Immobiliers.

12.7 Dépenses liées à l'émission/à l'Offre

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission des Certificats Immobiliers sont à charge de l'Émetteur qui sont estimés à environ 7,19 millions euros.

12.8 Restrictions à l'Offre

L'Offre est soumise à certaines restrictions qui sont décrites au Chapitre 3.8.

ANNEXE 1

STATUT DES CERTIFICATS IMMOBILIERS

Sous réserve de modifications conformément aux dispositions du Statut des Certificats Immobiliers, le Statut des Certificats Immobiliers (le Statut) est décrit ci-dessous:

L'Emission de 1.905.349 Certificats Immobiliers pour un montant total de minimum 184.818.853 euros et maximum 196.250.947 euros par Médiacité Shopping SA, société constituée par acte passé devant le notaire Nicaise, le 26 mai 2011 et publié aux annexes du Moniteur belge du 30 mai 2011, dont le siège social est sis Rue de la Bonté 5, 1000 Bruxelles, RPM Bruxelles : n° 0836.576.005 (l'**Émetteur**) a été décidée par une délibération du conseil d'administration de l'Émetteur en date du 10 juin 2011.

Les Certificats Immobiliers font l'objet d'une convention de service financier (la **Convention de Service Financier**) conclue le ou aux alentours du 29 juin 2011 entre l'Émetteur et ING en sa qualité d'agent payeur (l'**Agent Payeur**, une telle expression inclut, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement) et d'une convention relative aux services de dématérialisation (clearing) qui sera conclue au plus tard à la date de l'Emission par l'Émetteur et Euroclear Belgium SA.

1. DÉFINITIONS

Les termes en majuscule utilisés dans le Statut auront la signification qui leur est donnée dans le Prospectus. Les termes en majuscule utilisés dans le Statut qui ne sont pas définis dans le Prospectus sont définis comme suit:

Agent Payeur	ING et qui, en cette qualité, assure le service financier des Certificats Immobiliers
Base Amortissable	La somme (i) du prix d'acquisition de la quote-part bâtiment des biens immobiliers qui composent le Centre Commercial Médiacité (y compris des extensions ou frais de rénovations actés au bilan) et (ii) des biens mobiliers d'environ 7,19 millions euros correspondant aux frais d'acquisition et de la transaction (hors frais liés aux terrains).
Certificats Immobiliers	Les 1.905.349 certificats immobiliers offerts en souscription dans le cadre de l'Offre ainsi qu'à compter de leur émission les Certificats Immobiliers Additionnels
Certificats Immobiliers Additionnels	Les certificats immobiliers additionnels émis en vertu de la Condition 13 du Statut
Cession	Par Cession on entend tout transfert de propriété à titre onéreux ou gratuit, en ce compris par voie d'apport ou de fusion, et tout autre mécanisme ou opération dont l'effet est que les Détenteurs de Certificats Immobiliers cessent d'être les uniques bénéficiaires de tous les droits économiques liés à la propriété
Condition Détenteur	Une disposition du présent Statut. Un détenteur à tout moment des Certificats Immobiliers
Jour Ouvrable	Signifie tous les jours pendant lesquels le Système Euroclear est ouvert
Produit de Cession Résultat	Le produit futur net de la cession du Centre Commercial Médiacité tel que défini à la Condition 4.2 du Statut Le résultat d'exploitation net annuel du Centre Commercial Médiacité

d'Exploitation	tel que défini à la Condition 4.1 du Statut
Service	La tâche consistant en l'exécution au nom de l'Émetteur des versements en faveur des Détenteurs de Certificats Immobiliers, la communication de certaines informations aux Détenteurs de Certificats Immobiliers et l'enregistrement de la propriété d'un Certificat en prévision d'une prochaine Assemblée Générale des Détenteurs de Certificats
Financier	
Système	Le système de liquidation opéré par Euroclear Belgium SA ou tout successeur de cette dernière
Euroclear	

2. FORME ET PROPRIETE DES CERTIFICATS IMMOBILIERS

Les Certificats Immobiliers sont émis par l'Émetteur conformément à l'article 11 de ses statuts.

Les Certificats Immobiliers sont émis sous forme nominative ou sous forme de titres dématérialisés conformément à l'article 3 §1, *juncto* 2, 1° de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur.

Les Certificats Immobiliers sont identifiés par le Code ISIN BE0974262918.

2.1 Certificats Immobiliers dématérialisés

Les Certificats Immobiliers émis sous forme dématérialisée sont représentés par une écriture comptable dans les registres tenus par le Système Euroclear. Les Détenteurs peuvent détenir les Certificats Immobiliers dématérialisés par l'intermédiaire de participants directs ou indirects au Système Euroclear. Les Certificats Immobiliers dématérialisés sont admis à la liquidation au moyen du Système Euroclear et sont dès lors soumis aux lois belges applicables aux liquidations, ainsi qu'aux règles du Système Euroclear et leurs annexes, telles qu'é émises ou modifiées de temps en temps par Euroclear Belgium SA. La propriété des Certificats Immobiliers dématérialisés passera par inscription de transfert d'un compte à l'autre. Les Détenteurs auront le droit d'échanger ou de convertir les Certificats Immobiliers dématérialisés en titres nominatifs.

La propriété des Certificats Immobiliers dématérialisés sera établie par l'inscription en compte dans les livres des participants, directs ou indirects, au Système Euroclear et la cession des Certificats Immobiliers dématérialisés ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres ou, le cas échéant, dans le registre des certificats immobiliers nominatifs.

Les Certificats Immobiliers sous la forme dématérialisée, sont déposés auprès d'Euroclear Belgium SA sur une base fongible conformément aux dispositions de l'arrêté royal coordonné n°62 du 27 janvier 2004 relatif au dépôt d'instruments fongibles et à la liquidation d'opérations sur ces instruments.

L'adresse de Euroclear Belgium SA est la suivante : Boulevard du Roi Albert II, 1, 1140 Bruxelles.

2.2 Certificats Immobiliers nominatifs

Les Certificats Immobiliers émis sous forme nominative sont représentés par une écriture comptable dans le registre des certificats immobiliers nominatifs tenu par l'Émetteur. La propriété des Certificats Immobiliers nominatifs est établie par l'inscription dans le registre.

2.3 Cessibilité

Sous réserve des prescriptions légales et réglementaires relatives au transfert de titres et sous réserve des engagements pris par les sociétés du Groupe Wilhelm & Co qui souscriront aux Certificats Immobiliers dans

le cadre du lock-up décrit au Chapitre 12.6 du Prospectus, les Certificats Immobiliers sont librement transférables.

3. PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des Certificats Immobiliers sera situé dans la Fourchette de Prix.

4. DROITS ATTACHÉS AUX CERTIFICATS IMMOBILIERS

Chaque Certificat Immobilier confère à son Détenteur un droit de créance à l'égard de l'Émetteur égal sur une part proportionnelle dans le Résultat d'Exploitation et dans le Produit de Cession qui sera calculée sur la base d'une fraction dont le numérateur est 1 et le dénominateur est égal au nombre total de Certificats Immobiliers émis.

4.1 Résultat d'Exploitation

Le montant qui sera versé, représentant le Résultat d'Exploitation, consiste en la différence positive entre:

- (a) d'une part l'ensemble des montants perçus pendant une année comptable au titre notamment de :
 - (i) Les loyers collectés auprès des différents locataires du Centre Commercial Médiacité;
 - (ii) Les redevances collectées conformément aux différentes conventions de prestations de services conclues à l'intérieur du Centre Commercial Médiacité;
 - (iii) Dans la mesure où (i) elles ne reviennent pas prioritairement à un créancier gagiste au bénéfice duquel elles auraient été mises en gage, (ii) le conseil d'administration n'a pas décidé de ne pas les distribuer ou (iii) l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers n'a pas décidé de les affecter à la reconstruction en cas de destruction partielle ou totale du Centre Commercial Médiacité, les indemnités d'assurance perçues revenant exclusivement à l'Émetteur et notamment celles qui couvrent le manque à gagner sur les loyers et redevances et les primes d'assurance perçues revenant exclusivement à l'Émetteur à l'occasion de la destruction totale ou partielle du Centre Commercial Médiacité;
 - (iv) Tout autre revenu provenant, entre autres, des baux et conventions de prestations de services ou autres droits consentis sur les espaces du Centre Commercial Médiacité;
 - (v) Les produits des Indemnités des Sociétés Cédantes;
 - (vi) Les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provisions non utilisées, canons sur emphytéoses ou droits de superficie, revenus sur des concessions et tout produit généralement quelconque issus de l'exploitation ou de l'acquisition du Centre Commercial Médiacité; et
 - (vii) Les produits financiers générés par les placements des sommes visées aux points (i) à (vi) (inclus) ci-dessus;
- (b) et, d'autre part, les coûts d'exploitation encourus et divers prélèvements réalisés lors de cette année comptable comprenant:
 - (i) Les frais, indemnités et provisions de tout ordre, relatifs au Centre Commercial Médiacité à charge de l'Émetteur, tels que

- les coûts de réparations ou de rénovation qui ne seraient pas pris en charge par un locataire;
 - les dépenses de petit entretien régulier et les frais d'assurance;
 - les coûts des réparations/reconstructions (ou leurs amortissements) qui incombent à ou sont décidés par l'Émetteur;
 - le prélèvement éventuel en vue de constituer une réserve pour frais d'entretien et de réparation futurs;
 - les frais et réserves (provisions) effectués à l'occasion/en prévision d'un litige concernant le Centre Commercial Médiacité;
 - les frais d'encaissement et de recouvrement des loyers, redevances et autres,
 - les autres frais généralement quelconques liés à l'exploitation du Centre Commercial Médiacité.
- (ii) Les honoraires du gestionnaire du Centre Commercial Médiacité et généralement les frais nécessaires à l'administration et à la gestion du Centre Commercial Médiacité
- (iii) La rémunération du commissaire, les frais de tenue de la comptabilité ainsi que les frais éventuels d'experts ;
- (iv) Les avantages locatifs octroyés aux nouveaux locataires dans la mesure où ils n'ont pas déjà été déduits des loyers collectés;
- (v) Les frais nécessaires à la gestion et à l'administration de l'Émetteur et/ou la gestion des Certificats Immobiliers, y compris la rémunération des administrateurs, du Gérant ou de tout autre personne qui exercera la gestion journalière de l'Émetteur, les frais de publication, les assurances de responsabilité civile et responsabilité des administrateurs, les appels aux conseillers;
- (vi) Les charges, frais et taxes générés par les espaces vacants ou non loués;
- (vii) Les coûts, intérêts et charges de remboursement de toute somme due par l'Émetteur en vertu du, ou en relation avec le Crédit et d'autres emprunts éventuels qui seraient conclus par l'Émetteur relatifs au Centre Commercial Médiacité en ce compris les conventions et les instruments de couverture liés aux crédits, tout remboursement en capital du Crédit ou d'autres emprunts éventuels qui sera décidé par l'Émetteur et qui pourra être total ou partiel;
- (viii) Les rémunérations pour le Service Financier et l'Agent Payeur, ainsi que les frais de cotation dus à Euronext ;
- (ix) Tout impôt, taxe, rétribution ou charge quelconque existant ou à venir (a) portant sur le Centre Commercial Médiacité qui ne serait pas répercuté aux locataires ou (b) à charge de l'Émetteur, à l'exception de l'impôt des sociétés relatif au montant visé au point (x) ci-dessous; et
- (x) Un montant égal à 0,35 % de la différence entre (i) les montants dont il est question au paragraphe (a) et (ii) la somme des montants dont il est question aux points (i) à (ix) (inclus) du présent paragraphe (b); qui sera réservé par l'Émetteur et qui constitue la rémunération du

capital et qui devra inclure une provision pour le montant de l'impôt des sociétés à payer par l'Émetteur.

4.2 Produit de Cession

L'Émetteur sera mis en liquidation après la Cession totale du Centre Commercial Médiacité par l'Émetteur. Le conseil d'administration convoquera suivant la Cession une assemblée générale extraordinaire qui se prononcera sur la dissolution de l'Émetteur.

Le montant qui sera versé, représentant le Produit de Cession, consiste en la différence positive entre d'une part:

- (a) le prix de Cession du Centre Commercial Médiacité; et d'autre part :
- (b) la somme des éléments suivants:
 - (i) un pourcentage du prix de Cession du Centre Commercial Médiacité comme suit:
 - (A) 1% en cas de Cession du Centre Commercial Médiacité avant le cinquième anniversaire de la date fixée comme date de l'Emission;
 - (B) 1,5 % en cas de Cession du Centre Commercial Médiacité entre le cinquième anniversaire et le 10ème anniversaire de l'Emission; et
 - (C) 2% en cas de Cession du Centre Commercial Médiacité après le 10ème anniversaire de l'Emission

qui sera réservé par l'Émetteur et qui constitue la rémunération du capital.

- (ii) les coûts liés à la Cession du Centre Commercial Médiacité et les commissions dues aux différents intervenants;
- (iii) les coûts des garanties contractuelles éventuelles données à ou aux acquéreurs du Centre Commercial Médiacité;
- (iv) les frais, intérêts, indemnités et remboursement du capital du Crédit et d'autres emprunts éventuels; ainsi que conventions et instruments de couverture de taux, qui seraient conclus par l'Émetteur relatifs au Centre Commercial Médiacité;
- (v) l'impôt des sociétés et autres impôts ou taxes éventuels sur le boni de liquidation pour autant qu'ils soient dus à la suite de la liquidation de l'opération ;
- (vi) le capital de l'Émetteur, les réserves et les bénéfices reportés ;
- (vii) les dettes de l'Émetteur, à l'exception de la dette enregistrée à l'égard des Détenteurs;
- (viii) les éventuelles pertes reportées de l'Émetteur réalisées entre le moment de l'émission des Certificats Immobiliers et la liquidation de l'opération ;
- (ix) les provisions et retenues pour litiges ou risques de litiges ainsi que les provisions relatives aux garanties contractuelles éventuelles données à ou aux acquéreurs du Centre Commercial Médiacité;
- (x) les frais liés à la liquidation de l'opération et de l'Émetteur; et

(xi) les coûts mentionnés à la Condition 4.1(b) qui n'auraient pas encore été portés en compte.

4.3 Paiement du Résultat d'Exploitation et du Produit de Cession

La totalité du Résultat d'Exploitation sera payée annuellement le 25 octobre suivant l'année comptable (se clôturant au 30 juin) (ou si ce jour n'est pas un Jour Ouvrable, le premier Jour Ouvrable qui suit cette date) à laquelle le Résultat d'Exploitation a trait et pour la première fois, pour la période comprise entre le 29 juin 2011 et le 30 juin 2012, le 25 octobre 2012 après déduction des coûts et retenues fiscales éventuels.

Il sera loisible à l'Émetteur d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur le paiement du Résultat d'Exploitation.

La totalité du Produit de Cession, sera payée dans les meilleurs délais et au plus tard à la clôture de la liquidation de l'Émetteur.

Il sera loisible à l'Émetteur d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur le paiement du Produit de Cession.

4.4 Contrats VEFA

Il est prévu que le prix ainsi que les autres frais et montants à payer au Vendeur VEFA en vertu du ou des Contrats VEFA en relation avec les Extensions Mozart seront payés principalement par voie de tirage sur le Crédit.

5. PAIEMENTS

5.1 Méthode de paiement

Tout paiement de sommes au titre du Résultat d'Exploitation ou du Produit de Cession est effectué aux Détenteurs de Certificats Immobiliers dématérialisés par l'Agent Payeur et le Système Euroclear, selon les procédures établies dans les règles du Système Euroclear.

Tout paiement de sommes au titre du Résultat d'Exploitation ou du Produit de Cession est effectué aux Détenteurs de Certificats Immobiliers nominatifs par l'Émetteur par voie de virement sur le compte bancaire qu'ils auront notifié à l'Émetteur.

5.2 Paiements les Jours Ouvrables

Si la date de paiement des Certificats Immobiliers n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt ou autre paiement.

5.3 Ventilation capital – intérêt

(a) Quote-part de remboursement de capital versée aux détenteurs des Certificats

Lors du paiement du Résultat d'Exploitation ou du Produit de Cession, l'Émetteur précisera la partie du montant correspondant à un remboursement du capital (prix de souscription) des Certificats Immobiliers :

- dans le cas du paiement annuel du Résultat d'Exploitation, il s'agira normalement de 1/30 de la Base Amortissable, (et pour autant que le solde en capital encore à rembourser des Certificats Immobiliers reste suffisant), étant entendu que si le Résultat d'Exploitation est inférieur au montant de l'amortissement du capital prévu, l'amortissement du capital prévu pour l'année suivante sera augmenté à due concurrence. Toutefois, la partie du montant correspondant à un remboursement en capital des Certificats Immobiliers visé ci-avant sera réduite à concurrence de tout remboursement en

capital, total ou partiel, du Crédit ou d'autres emprunts éventuels visé au point 4.1(b)(vii) ci-dessus (  l'exclusion toutefois de tout refinancement du Crédit ou d'autres emprunts éventuels visé au point 4.1(b)(vii) ci-dessus) ;

- dans le cas du paiement du Produit de Cession, il s'agira du solde du capital encore à rembourser des Certificats Immobiliers ; et
- dans le cas d'un paiement intercalaire du Résultat d'Exploitation, aucune partie du montant ne correspondra à un remboursement de capital.

(b) Quote-part d'intérêts versée aux détenteurs des Certificats

Pour tout paiement aux détenteurs des Certificats Immobiliers, le montant qui exc dera le remboursement de capital visé ci-dessus, constituera un intérêt.

5.4 Retenues

L'émetteur retiendra le précompte mobilier belge, ainsi que toute autre retenue légale éventuelle, sur toutes sommes versées aux Détenteurs, à l'exception des remboursements du capital des Certificats Immobiliers, sauf cause d'exonération légale. Les Détenteurs de Certificats Immobiliers devront coopérer avec l'émetteur afin de remplir toutes formalités nécessaires pour lui permettre de faire application d'une éventuelle cause d'exonération légale.

6. TERME DES CERTIFICATS IMMOBILIERS

Les Certificats Immobiliers sont émis pour un terme de trente ans à dater de l'Emission, ou si la Cession totale du Centre Commercial Médiacité intervient avant cette date, pour une durée prenant fin lors du paiement du Produit de Cession aux Détenteurs. Si,   la date du 27eme anniversaire de l'Emission des Certificats Immobiliers, aucune Cession totale du Centre Commercial Médiacité n'a eu lieu, le terme des Certificats Immobiliers peut être prolongé, sur décision de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers (voy. Condition 11.2(e))

7. RANG DES CERTIFICATS IMMOBILIERS

Les Certificats Immobiliers viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité entre eux.

Les Certificats Immobiliers sont subordonnés aux paiements relatifs aux coûts et frais d'exploitation et de cession du Centre Commercial Médiacité tels que décrits à la Condition 4.

8. PRESCRIPTION

Toutes actions contre l'émetteur en vue du paiement de la partie du Résultat d'Exploitation et du Produit de Cession aux Détenteurs de Certificats en vue du paiement d'une quote-part intérêts seront prescrites à compter d'un délai de cinq (5) ans à partir de sa date d'exigibilité. Toutes actions contre l'émetteur en vue du paiement de la partie du Résultat d'Exploitation et du Produit de Cession correspondant à la quote-part remboursement du capital souscrit seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans à partir de sa date d'exigibilité.

9. STATUT

Le Certificat Immobilier représente un droit de créance sur l'émetteur et ne confère pas à son Détenteur la qualité d'actionnaire de l'émetteur. Il lui donne seulement les droits tels que décrits à la Condition 4. Les

droits liés au Certificat Immobilier expirent au moment du paiement au Détenteur du Produit de Cession tel que décrit à la Condition 4. Les Certificats Immobiliers ne bénéficient d'aucune garantie.

10. EXERCICE DES DROITS AFFERENTS AUX CERTIFICATS IMMOBILIERS

Les Certificats Immobiliers ne peuvent être la propriété que d'une seule personne. Si un Certificat Immobilier appartient à plusieurs personnes, le conseil d'administration a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme Détenteur à l'égard de l'Émetteur.

11. CESSION DU CENTRE COMMERCIAL MÉDIACITÉ

11.1 Cession Partielle

La Cession partielle du Centre Commercial Médiacité requiert, sans préjudice de la possibilité pour l'Émetteur de céder, dans le respect de certaines conditions, certains actifs du Centre Commercial Médiacité (voy. Chapitre 5.4(c)(ii)(D) du Prospectus), l'approbation de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers statuant à la majorité qualifiée de 91 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés.

11.2 Cession Totale

La Cession totale du Centre Médiacité requiert l'approbation de, l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers statuant de la façon suivante:

- (a) pendant une période de quatre (4) ans à compter de la date d'Emission, à la majorité qualifiée de 91 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés;
- (b) pendant une période de quatre (4) ans à compter de la date du quatrième anniversaire de l'Emission jusqu'au huitième anniversaire de l'Emission, à la majorité qualifiée de 75 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés; et
- (c) à partir du huitième anniversaire de l'Emission:
 - (i) à la majorité de 75 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés dans la mesure où le cessionnaire est (i) un actionnaire ou une société liée à un actionnaire ou (ii) une société détenant, seule ou de concert, au moins 10 % des Certificats Immobiliers ou (iii) une société du Groupe Wilhelm & Co, sans préjudice des quorums qui s'appliquent en cas de contre-offre faite par le Groupe Wilhelm & Co tel que décrit au paragraphe (iii) ci-dessous;
 - (ii) à la majorité simple des Détenteurs de Certificats Immobiliers dans les autres cas que ceux prévus au paragraphe (i) ci-dessus; et
 - (iii) en cas d'offre pour l'acquisition du Centre Commercial Médiacité émanant d'une personne qui ne fait pas partie du Groupe Wilhelm & Co, le Groupe Wilhelm & Co aura le droit de soumettre une contre-offre qui sera soumise à l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers statuant (i) à la majorité simple des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés pour autant que cette contre-offre soit supérieure d'au moins 5 % à l'offre initiale; ou (ii) à la majorité de 75 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers dans les autres cas.
- (d) L'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers peut, aux mêmes majorités, enjoindre à l'Émetteur de chercher un candidat acquéreur du Centre Commercial Médiacité et de lui soumettre pour approbation toute offre que l'Émetteur juge favorable. L'approbation de cette Cession

par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers sera soumises aux règles de majorité décrites aux paragraphes (a) à (c) (inclus) ci-dessus.

- (e) Si et dans la mesure où aucune Cession totale du Centre Commercial Médiacité n'a eu lieu à la date du 27ème anniversaire de la date d'Emission des Certificats Immobiliers, le conseil d'administration de l'Émetteur sera tenu de convoquer une assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers dans les plus brefs délais qui pourra:
- (i) soit décider de prolonger le terme des Certificats Immobiliers pour une période déterminée;
 - (ii) soit enjoindre à l'Émetteur de faire procéder à la Cession totale du Centre Commercial Médiacité, étant entendu que cette Cession sera soumise à l'approbation finale de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats, statuant à la majorité simple des voix (auquel cas, le terme des Certificats Immobiliers sera prolongé automatiquement et de plein droit pour les besoins de la Cession, jusqu'à ce que le Produit de Cession ait été distribué aux Détenteurs des Certificats Immobiliers conformément à la Condition 4).
 - (iii) Si le terme du Certificat Immobilier est prolongé pour une durée déterminée conformément au point (i), l'Émetteur veillera à ce qu'une nouvelle assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers soit tenue au moins deux ans avant le nouveau terme afin de prendre l'une des décisions mentionnée aux points (i) et (ii) ci-dessus.

12. REPRÉSENTATION DES DÉTENTEURS

12.1 Généralité

Les Détenteurs sont représentés par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers qui pourra prendre des décisions liant tous les Détenteurs de Certificats Immobiliers conformément au quorum et majorités décrits dans le Statut.

Des réunions d'information annuelles sont organisées pour les Détenteurs et tenues de plein droit à une date spécifique. En cas de nécessité ou à l'initiative de Détenteurs représentants au moins 10% des Certificats Immobiliers, les Détenteurs seront convoqués à une assemblée générale extraordinaire.

En ce qui concerne les Détenteurs de Certificats Immobiliers sous forme dématérialisée, le droit de participer à l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers est subordonné au dépôt d'une attestation d'un participant au Système Euroclear, via l'établissement financier auprès duquel les Certificats Immobiliers sous forme dématérialisée sont détenus en compte titre, au lieu indiqué dans l'avis de convocation trois Jours Ouvrables au moins avant la date de l'assemblée. Les Détenteurs de Certificats Immobiliers sous forme nominative seront admis à l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers pour autant qu'ils soient repris dans le registre des Certificats Immobiliers nominatifs.

Si un Détenteur a des préoccupations concernant le bon fonctionnement de l'Émetteur, il peut en informer par écrit et de manière circonstanciée le Conseil d'Administration qui peut mettre le point à l'ordre du jour lors de la prochaine réunion de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers.

Il est tenu à chaque assemblée une liste de présence.

L'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers est présidée par le président du conseil d'administration de l'Émetteur ou par son remplaçant mandaté. Font partie du bureau : un secrétaire désigné par le président et deux scrutateurs qui, parmi les personnes présentes, sont celles qui représentent le plus grand nombre de Certificats Immobiliers.

Tout Détenteur peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, Détenteur ou non. Le conseil d'administration de l'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Certificat Immobilier donne droit à une voix.

Un procès-verbal de la réunion est établi et signé par les membres du bureau et par les Détenteurs de Certificats Immobiliers qui le demandent.

Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont signés par un administrateur de l'Émetteur.

12.2 Réunions d'information annuelles

La réunion d'information annuelle a lieu d'office le 15 novembre à 10h00, pour autant qu'il s'agisse d'un jour ouvrable, au siège social de l'Émetteur ou à tout autre endroit indiqué à cet effet. La convocation sera publiée sur le site web de l'Émetteur, au moins 15 jours avant la réunion d'information annuelle, et, si le conseil d'administration le juge opportun, dans la presse financière belge. L'information communiquée à l'occasion de la réunion concerne au minimum :

- le décompte du Résultat d'Exploitation (coupon annuel) des Certificats Immobiliers; et
- la marche générale des affaires.

12.3 Assemblées générales extraordinaires

L'Émetteur peut, s'il le juge nécessaire, convoquer les Détenteurs à assister à une assemblée générale extraordinaire. Le conseil d'administration de l'Émetteur ou les commissaires doivent convoquer, dans les trente (30 jours) qui suivent la réception de cette demande, une assemblée générale extraordinaire si les Détenteurs, représentant au moins 10% des Certificats Immobiliers, exigent la convocation d'une telle assemblée.

(a) Compétences

L'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers a le droit de statuer sur les points suivants:

- (i) la reconstruction en cas de destruction totale ou partielle du Centre Commercial Médiacité sauf dans les cas où cette reconstruction peut être décidée par l'Émetteur sans l'accord préalable des Détenteurs de Certificats Immobiliers;
- (ii) la réalisation d'une Extension Supplémentaire;
- (iii) l'émission de Certificats Immobiliers Additionnels;
- (iv) la Cession du Centre Commercial Médiacité (sauf dans les cas où cette Cession peut être décidée par l'Émetteur sans l'accord préalable des Détenteurs de Certificats Immobiliers);
- (v) l'acquisition de tous droits réels relatifs à tout bien situé à proximité du Centre Commercial Médiacité, pour autant
 - (A) que l'acquisition de ces droits soit nécessaire ou utile à l'exploitation ou à la gestion du Centre Commercial Médiacité; et
 - (B) que cette acquisition dépasse 5% de la dernière valeur d'expertise due Centre Commercial Médiacité;
- (vi) la prolongation du terme des Certificats Immobiliers; et

- (vii) toute modification au Statut des Certificats Immobiliers (autres que des modifications qui ne portent pas préjudice aux Détenteurs de Certificats Immobiliers et qui sont d'ordre purement technique ou qui corrigent une erreur manifeste qui peuvent être décidées unilatéralement par l'Émetteur) étant entendu que toute modification du statut des Certificats Immobiliers nécessitera toujours l'accord de l'Émetteur.

(b) Convocations

Les convocations pour toute assemblée générale extraordinaire contiennent l'ordre du jour avec indication des sujets à traiter ainsi que les propositions de décisions. Les convocations seront publiées sur le site web de l'Émetteur, au moins quinze (15) jours avant l'assemblée et, si le conseil d'administration de l'Émetteur le juge opportun, par annonce insérée dans deux journaux à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française, conformément à la Condition 15, au moins quinze (15) jours avant l'assemblée. Les Détenteurs de Certificats Immobiliers sous forme nominative recevront également la convocation par poste (recommandé avec accusé de réception).

(c) Quorum et Majorités

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ceux qui y assistent représentent la moitié au moins des Certificats Immobiliers existants. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera envoyée à bref délai et la deuxième assemblée aura lieu dans les quinze (15) jours qui suivent la première assemblée et peut délibérer quel que soit le nombre des Certificats Immobiliers présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité simple de tous les Certificats Immobiliers pour lesquels il est pris part au vote sauf pour:

- (i) la Cession du Centre Commercial Médiacité, auquel cas l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers statuera, le cas échéant, conformément à la Condition 11 ci-dessus;
- (ii) l'émission des Certificats Immobiliers Additionnels par l'Émetteur laquelle requiert l'approbation d'au moins 91 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés;
- (iii) toute modification du Statut des Certificats Immobiliers (autres que des modifications qui ne portent pas préjudice aux Détenteurs de Certificats Immobiliers et qui sont d'ordre purement technique ou qui concernent la correction d'erreurs manifestes qui peuvent être apportées unilatéralement par l'Émetteur) laquelle requiert l'approbation d'au moins 91 % des Détenteurs de Certificats Immobiliers présents ou représentés étant entendu que toute modification du Statut des Certificats Immobiliers nécessitera toujours l'accord de l'Émetteur.

(d) Décisions liant les Détenteurs

Toute décision prise par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers conformément et selon les modalités du Statut liera l'ensemble des Détenteurs de Certificats Immobiliers, sans tenir compte de leur présence ou absence lors de l'assemblée générale ayant statué sur ces points, y compris ceux qui auraient voté dans un sens différent que la décision prise par l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers.

13. CERTIFICATS IMMOBILIERS ADDITIONNELS

L'Émetteur peut dans le cadre de la réalisation d'une Extension Supplémentaire et moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers (décidant à majorité de 91 % des

Détenteurs de Certificats Immobiliers) émettre des Certificats Immobiliers Additionnels qui bénéficieront des mêmes droits que les Certificats Immobiliers et seront fongibles avec les Certificats Immobiliers à dater de leur date d'émission).

Les Détenteurs de Certificats Immobiliers bénéficieront d'un droit de souscription préférentiel ou d'un droit d'allocation prioritaire irréductible sur les Certificats Immobiliers Additionnels pendant une période qui sera déterminée par le conseil d'administration.

14. PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Lorsque, suite à une acquisition ou suite à un autre évènement ou suite à un accord d'agir de concert, un détenteur de Certificats Immobiliers détient directement ou indirectement, seul ou de concert, pour la première fois, une quotité supérieure à 5 % des Certificats Immobiliers émis et également, lorsque, à la suite de cette acquisition, de cet évènement ou de cet accord d'agir de concert, le nombre de Certificats Immobiliers détenus directement ou indirectement, seul ou de concert, par ce détenteur dépasse une quotité de 10 %, de 15%, de 20% et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage du total des Certificats Immobiliers, ce détenteur aura l'obligation de notifier à la Société le nombre et le pourcentage de Certificats Immobiliers qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, dans les cinq (5) Jours Ouvrables qui suivent cette acquisition. Il aura également l'obligation de procéder à une telle notification, dans les mêmes délais, lorsque, à la suite d'une cession, directe ou indirecte, de Certificats Immobiliers, d'un autre évènement ou de la fin d'un accord d'agir de concert, il détient, seul ou de concert, une quotité de Certificats Immobiliers inférieure aux seuils visés ci-dessus.

En cas de manquement à cette obligation de notification, les droits de vote liés aux Certificats Immobiliers détenus, directement ou indirectement, seul ou de concert par ce ou ces Détenteur, seront suspendus lors de la prochaine assemblée générale des Détenteurs de Certificats Immobiliers et jusqu'à ce que cette notification ait été faite.

Pour les besoins de cette Condition 14, les Détenteurs sont réputés agir de concert lorsqu'ils agissent de concert au sens de l'article 3, 13° de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

15. AVIS

Tout avis aux Détenteurs sera valablement donné s'il est délivré à l'Agent Payeur et publié, tant que les Certificats Immobiliers seront cotés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sur le site internet de l'Émetteur <http://www.mediacityshopping.be> ou dans deux journaux de diffusion nationale en Belgique (qui devraient être l'Echo et le Tijd ou tout autre journal que l'Émetteur considérera approprié pour l'information de Détenteurs.

Tout avis aux Détenteurs sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

16. SERVICE FINANCIER

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Payeur et de désigner un autre agent à la condition d'en informer les Détenteurs des Certificats Immobiliers préalablement quarante cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins et sous réserve qu'il y ait en permanence et aussi longtemps que les Certificats Immobiliers seront admis à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels, un agent payeur répondant aux exigences de Euronext Brussels.

17. MODIFICATIONS DU STATUT

L'Émetteur peut apporter unilatéralement des modifications au Statut des Certificats Immobiliers qui ne portent pas préjudice aux Détenteurs de Certificats Immobiliers et qui sont d'ordre purement technique ou qui concernent la correction d'erreurs manifestes.

Toute autre modification au Statut des Certificats Immobiliers requiert l'approbation de l'assemblée générale des Détenteurs de Certificats, statuant selon les règles de quorum et de majorité spécifiées dans le Statut des Certificats Immobiliers, étant entendu que toute modification du Statut nécessitera toujours l'accord de l'Émetteur.

18. DROIT APPLICABLE, TRIBUNAUX COMPETENTS ET LANGUE

Les Certificats Immobiliers sont régis par le droit belge. Tout litige concernant les Certificats Immobiliers sera soumis à la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles siégeant en langue française.

Seule la version française du Statut fait foi.

ANNEXE 2
RAPPORTS DU COMMISSAIRE

ANNEXE 3
RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

ANNEXE 4

ATTESTATION EXPERT IMMOBILIER

ANNEXE 5

RÈGLES D'EVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

A. ACTIF DU BILAN

I. Frais d'établissement

Les frais de montage du certificat sont activés. Ils sont amortis, linéairement sur 30 ans, durée estimée de l'émission du certificat.

III. Immobilisations corporelles

Les actifs immobilisés sont repris dans les comptes annuels à leur prix d'acquisition. Les constructions et aménagements sont amortis linéairement sur 30 ans.

Ces immobilisations font l'objet d'amortissements complémentaires ou exceptionnels lorsque, en raison de leur altération ou de modifications de circonstances économiques ou technologiques, leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour la société.

VII. Créances à un an au plus

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Des réductions de valeur sont actées si leur recouvrabilité à l'échéance est en tout ou en partie incertaine ou compromise.

B. PASSIF DU BILAN

VII. Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées en prévision de frais, risques ou charges qui sont soit probables soit certains, mais indéterminés quant à leur montant.

IX. Dettes à un an au plus

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les dettes envers les porteurs de certificats, reprises à leur valeur nominale, conformément aux modalités reprises dans le statut du certificat de placement immobilier, leur remboursement est subordonné puisqu'il dépendra du prix de vente obtenu lors de la vente du bien immobilier. Le remboursement aux porteurs de certificats s'effectuera entre autres après imputation des pertes éventuelles reportées.

C. COMPTE DE RESULTATS

Revenus de loyers

Les loyers fixes et variables sont reconnus prorata temporis. Les loyer variables sont reconnus sur la base d'estimations et font éventuellement l'objet de corrections au cours de l'exercice suivant.

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

1) Immobilisations corporelles

Les actifs immobilisés sont repris dans les comptes annuels à leur prix d'acquisition.

Les constructions et aménagements sont amortis linéairement sur 30 ans.

Les frais de montage du certificat sont activés. Ils sont amortis, linéairement sur 30 ans, durée estimée de l'émission du certificat.

3) Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour couvrir tous risques et charges connus à la date du bilan sans considération du fait que ces provisions concernent des éléments repris ou non dans le bilan.

4) Loyers

Les loyers fixes et variables sont reconnus prorata temporis. Les loyer variables sont reconnus sur base d'estimations et font éventuellement l'objet de corrections au cours de l'exercice suivant.

ÉMETTEUR

Médiacité Shopping SA

Rue de la Bonté, 5

1000 Bruxelles

JOINT LEAD MANAGERS

ING Belgique SA/NV

Avenue Marnix 24

1000 Bruxelles

Petercam SA/NV

Place Sainte Gudule 19

1000 Bruxelles

CO-LEAD MANAGER

Dexia Bank Belgium NV/SA

Boulevard Pachéco 44

1000 Bruxelles.

CONSEILLERS JURIDIQUES

de l'Émetteur

Allen & Overy LLP

268A avenue de Tervueren

1150 Bruxelles

des Managers

Linklaters LLP

13 Rue Brederode

1000 Bruxelles

Pour les aspects fiscaux

Nibelle & Avocats

Chaussée de La Hulpe 150,

1170 Bruxelles

COMMISSAIRE DE L'ÉMETTEUR

Deloitte Bedrijfsrevisoren Réviseurs d'Entreprises CVBA

Berkenlaan 8a

1831 Diegem