

INFORMATION REGLEMENTEE (AR 14 novembre 2007)

Le Certificat Foncier

Société Anonyme
Boulevard St. Lazare, 4-10
1210 Bruxelles
RPR : 0403.207.224

CERTIFICATS DE PLACEMENT IMMOBILIER
« WOLUWE SHOPPING CENTER »

A la demande de détenteurs représentant plus de 10% des certificats de placement immobilier émis et conformément au paragraphe 10 du statut des certificats de placement immobilier « Woluwe Shopping Center » (ci-après, le « Statut »), Le Certificat Foncier SA invite les détenteurs de certificats de placement immobilier « Woluwe Shopping Center » (ci-après, les « Certificats ») à prendre part à l'Assemblée Extraordinaire qui se tiendra le **7 octobre 2013 à 10 h 30 à l'hôtel Bloom, rue Royale, 250 à 1210 Bruxelles.**

I. ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de l'Assemblée Extraordinaire est le suivant :

- 1. Rapport par la Gérante de la Société Interne et par Le Certificat Foncier S.A.**
- 2. Prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019.**

Proposition de décision : « La Société Interne est prorogée jusqu'au 31 janvier 2019 ».

- 3. Prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2017**
Au cas où la résolution précédente ne serait pas adoptée, proposition de décision subsidiaire : « La Société Interne est prorogée jusqu'au 31 janvier 2017. »

Les détenteurs de Certificat(s) participant à l'Assemblée Extraordinaire du **7 octobre 2013** doivent représenter au moins la moitié des Certificats émis afin de délibérer et statuer valablement sur le point de l'ordre du jour repris ci-dessus. Si ce quorum n'est pas atteint le **7 octobre 2013**, une seconde Assemblée Extraordinaire sera convoquée pour le **25 octobre 2013** à 10 h 30 qui délibérera et statuera valablement sur les mêmes points à l'ordre du jour quel que soit le nombre de Certificats présents ou représentés.

Conformément au paragraphe 10 du Statut, les décisions sur les points à l'ordre du jour doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

A défaut d'autorisation donnée par l'Assemblée Extraordinaire à Le Certificat Foncier S.A. de marquer son accord sur la prorogation de la Société Interne conformément aux points 2 ou 3 de l'ordre du jour, la Société Interne sera dissoute le 31 janvier 2014 ce qui entraîne la mise en vente des droits réels détenus par la Gérante. Celle-ci devra intervenir dans les trois ans.

La prorogation se fera sans préjudice du pouvoir de la Gérante ou de l'ensemble des Associés de la Société Interne de céder les droits immobiliers à tout moment avant ou après le 31 janvier 2014 et/ou, pour le surplus, de soumettre ultérieurement une nouvelle demande de prorogation à l'assemblée des détenteurs de Certificats Immobiliers si cela devait s'avérer opportun.

II. FORMALITES DE PARTICIPATION

Pour pouvoir participer à l'Assemblée Extraordinaire du **7 octobre 2013**, les détenteurs de Certificats sont tenus d'accomplir les formalités suivantes, **au plus tard le troisième jour ouvrable avant** la date de l'Assemblée Extraordinaire, soit **le 2 octobre 2013** :

- (i) **Les détenteurs de Certificat(s) nominatif(s)** doivent informer Le Certificat Foncier S.A. (tél : 02/609.68.14 ; fax : 02/609.68.60), boulevard Saint Lazare, 4-10 , 1210 Bruxelles) de leur intention d'assister à l'Assemblée Extraordinaire et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.
- (ii) **Les détenteurs de Certificat(s) dématérialisé(s)** doivent déposer, aux guichets d'ING Belgique, une attestation établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdits titres jusqu'à et y compris la date de l'Assemblée Extraordinaire.
- (iii) **Les détenteurs de Certificat(s) au porteur** doivent déposer leurs titres aux guichets d'ING Belgique le 2 octobre 2013. ING Belgique certifiera à S.A. Le Certificat Foncier que ces Certificats au porteur seront immobilisés jusqu'à et y compris la date de l'Assemblée Extraordinaire.

Les détenteurs de Certificats peuvent se faire représenter à l'Assemblée Extraordinaire par un **mandataire**. Un modèle de procuration peut être obtenu sur demande auprès de S.A. Le Certificat Foncier (tél : 02/609.68.14 ; fax : 02/609.68.60), ou en téléchargement à l'adresse

<http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>. **Outre les formalités visées aux points (i) à (iii) ci-dessus**, les détenteurs de Certificat(s) doivent remettre l'original signé de leur procuration à Le Certificat Foncier S.A. au plus tard immédiatement avant le commencement de l'Assemblée Extraordinaire. Les procurations peuvent également être préalablement envoyées par fax au numéro 02/609.68.60 le **2 octobre 2013 au plus tard**, pour autant que l'original signé de cette procuration soit remis à Le Certificat Foncier SA au plus tard immédiatement avant le commencement de l'Assemblée Extraordinaire.

Pour pouvoir assister à l'Assemblée Extraordinaire, les détenteurs de Certificat(s) et les mandataires devront pouvoir prouver leur identité, et les représentants des personnes morales devront remettre les documents établissant leur identité et leurs pouvoirs de représentation, dans tous les cas au plus tard immédiatement avant le commencement de l'Assemblée Extraordinaire.

Les documents visés par sub I.1) ci-avant peuvent être obtenus sur demande à partir du **20 septembre 2013** auprès de S.A. Le Certificat Foncier (tél : 02/609.68.14 ; fax : 02/609.68.60) ou en téléchargement à l'adresse <http://www.agrealestate.eu/fr/investment/Pages/Certificats-immobiliers.aspx>.

Société Interne Woluwe Shopping Center

**Rapport de la Gérante de la
Société Interne Woluwe Shopping Center à
l'Assemblée Extraordinaire des détenteurs de Certificats
de placement immobilier
Woluwe Shopping Center**

1. Introduction

L'assemblée extraordinaire des détenteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center ci-après, les « Certificats ») convoquée pour le 7 octobre 2013 ou, en cas de première assemblée de carence pour le 25 octobre 2013 (ci-après, l'« Assemblée Extraordinaire »), porte sur la prorogation de la Société Interne « Woluwe Shopping Center » (ci-après, la « Société Interne »).

L'assemblée est convoquée avec pour ordre du jour la « Prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019 » suite à la demande formulée, conformément au statut des certificats, par les détenteurs de Certificats représentant plus de 10% des Certificats émis. A titre subsidiaire, à défaut d'approbation par les détenteurs de la prorogation jusqu'en 2019, l'assemblée pourra se prononcer sur une prorogation limitée à trois ans, soit jusqu'au 31 janvier 2017, pour les raisons exposées ci-après.

Il est renvoyé au rapport de la S.A. Le Certificat Foncier, émettrice du Certificat, à l'Assemblée Extraordinaire qui reprend le texte complet de chaque point à l'ordre du jour de cette Assemblée Extraordinaire.

2. Droits Réels détenus par L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center

Par acte authentique du 22 janvier 1979, Galeries Anspach a vendu à la S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center (« IFWSC ») la partie du centre commercial dont elle était devenue propriétaire, soit un centre commercial sur et avec terrain d'environ 46.800 m² comprenant (i) des surfaces à usage commercial, privatives d'une surface d'environ 15.000 m² et (ii) des surfaces à usage commun comprenant un parking couvert, un parking à ciel ouvert, des locaux techniques etc... (les « Droits Réels »).

Cette propriété représente la surface totale au sol du centre commercial « Woluwe Shopping Center », déduction faite de trois grands blocs, à savoir :

- le bloc « ex Galeries Anspach », actuellement détenu par Agridec (filiale d'AG Insurance) ;
- le bloc « ex GB-Inno-BM », actuellement détenu par AG Insurance ;
- le bloc « Extension '89 », actuellement détenu par S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Extension, sur base d'un droit d'emphytéose concédé par S.A. l'IFWSC échéant en février 2087 portant sur une parcelle d'environ 9.000 m²

3. Société Interne et structure des Certificats

La Société Interne a été constituée en 1979, pour étudier et financer l'acquisition des Droits Réels et gérer cet investissement. Les associées de la Société Interne sont actuellement L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center, qui en est également la gérante (ci-après, la « Gérante »), Le Certificat Foncier et AG Real Estate Asset Management.

L'émission des Certificats par Le Certificat Foncier avait pour but de financer l'acquisition des Droits Réels par L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center.

L'opération était initialement prévue pour une durée de 30 ans, expirant normalement le 31 janvier 2009. Par Assemblée Extraordinaire du 30 janvier 2009, l'échéance de la Société Interne a été reportée au 31 janvier 2014.

En vertu de l'article 2 du « Texte coordonné du Contrat d'Association en participation », devenu le « Texte coordonné du Contrat de Société Interne « Woluwe Shopping Center » » (ci-après, le « Contrat de Société Interne »), l'échéance de la Société Interne est depuis la décision de l'Assemblée Extraordinaire de 2009 fixée, sauf nouvelle prorogation ou dissolution anticipée, au 31 janvier 2014.

Conformément à l'article 10 du Contrat de Société Interne, la dissolution de la Société Interne, quelle qu'en soit la cause, entraîne automatiquement la mise en vente des Droits Réels. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

4. Projet Extension Nord

Comme indiqué dans le rapport de la Gérante pour l'exercice 2012, une éventuelle extension du Woluwe Shopping Center répond à la préoccupation stratégique de maintenir et renforcer l'attractivité du centre commercial en augmentant la diversité et la taille de l'offre commerciale. Celle-ci vise à répondre aux demandes d'implantation de nouvelles enseignes et à positionner le Woluwe Shopping Center face à l'émergence de nouveaux noyaux ou centres commerciaux.

La Gérante estime qu'en principe la disposition de permis d'urbanisme et d'environnement est de nature à protéger et apporter de la valeur au Centre Commercial et dans la foulée à société interne.

C'est dans cette optique que, après avoir étudié différentes alternatives au projet d'Extension Nord, la Gérante a pris la décision d'introduire au début de l'année 2012 les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement.

La décision des Autorités qui délivreront les permis n'est pas attendue avant le deuxième trimestre de 2014 en tenant compte du planning actuel des études d'incidences à réaliser pendant le processus de demande de permis. Le planning est donné à titre indicatif sous réserve d'imprévus et d'éventuels recours.

Aussi, au stade actuel de la procédure d'obtention de permis, aucune décision ne peut être prise quant à la réalisation ultérieure de ce projet d'extension.

Pour rappel, le statut de Certificat prévoit qu'avant une éventuelle réalisation de l'extension, une assemblée extraordinaire de porteurs doit être convoquée avec pour objet de décider soit de financer l'extension par une émission de nouveaux certificats prioritairement offerts aux porteurs existants, soit de céder les Droits Réels à un tiers, moyennant contrepartie.

Il s'ensuit que l'assemblée extraordinaire des porteurs ne pourra être convoquée que lorsqu'une décision de réaliser l'extension sera susceptible d'être prise, sur la base de données économiques significatives et précises et après avoir pu définir l'objet de l'extension conformément aux permis définitifs qui auront été délivrés.

5. Eléments de contexte d'une cession éventuelle des Droits Réels déclenchée en cas de non prorogation de la société interne au 31.01.2014

Le Woluwe Shopping Center est un centre commercial de qualité reconnu depuis de longues années. Il ne connaît pratiquement pas de vide locatif et accueille annuellement près de 8 millions de visiteurs. Même si les Droits Réels concernés ne portent que sur une partie du centre commercial, normalement plusieurs investisseurs devraient s'intéresser à ces Droits Réels, étant cependant précisé que :

(a) Aspects spécifiques aux Droits Réels – Les Droits Réels présentent les spécificités suivantes :

- Le nombre et la nature des candidats potentiels est limité par la valeur absolue élevée en termes absolus de l'actif immobilier à céder.
- Les Droits Réels ne portent pas sur la totalité du centre commercial ; trois autres « propriétaires » sont également présents dans le complexe, à savoir :

- AG Insurance, détenant des droits réels +/- 12.000 m² de surfaces magasins (Bloc occupé par Inno).
- AG Insurance qui, à travers sa filiale Agridec S.A., détient des droits réels sur environ 10.000 m² de surfaces magasins (Bloc occupé par Match, H&M, Habitat, Zara Home, ...).
- S.A. L'Investissement Foncier Woluwé Extension qui détient des droits réels (sur base d'un droit d'emphytéose concédé par IFWSC) sur une surface de terrain de +/- 9.000 m² sur lequel +/- 7.000 m² de magasins ont été réalisés (complexe à étages avec parking) en 1988.

(b) Le marché de l'investissement dans de grands ensembles immobiliers ne semble pas avoir été trop souffert de la crise même si une moins grande facilité à mobiliser des fonds conjuguée à l'aversion au risque de la part de certains investisseurs expliquent probablement que les transactions se concluent moins rapidement. De manière plus spécifique, les éventuels amateurs tiendront néanmoins compte des caractéristiques précitées des Droits Réels.

(c) Par ailleurs, en ce qui concerne **l'aspect conjoncturel**, si l'on remarque une manifeste sortie de la récession et l'entame d'une phase de croissance, personne ne peut prévoir aujourd'hui sa force ni sa durée.

(d) En cas de **non prorogation de la durée de la Société Interne**, le choix du meilleur moment pour mettre en vente les Droits Réels est plus limité – voire plus contraignant – dans un délai maximal de trois ans à compter de l'échéance du Certificat ce qui risque d'affecter le produit de la vente au détriment des détenteurs de Certificats

6. Terme de prorogation

Toutefois, la Gérante considère qu'il ne serait pas dans l'intérêt des détenteurs de Certificats de se placer dans une situation où une mise en vente des Droits Réels devrait, sans alternative, intervenir dans un terme impératif et fixe de trois ans.

En effet, si la Société Interne était dissoute au 31 janvier 2014, le processus de cession deviendrait irréversible et limité dans le temps, avec les inconvénients commerciaux qui peuvent en résulter. Une obligation de mise en vente dans un délai fixe n'est pas nécessairement la meilleure situation pour optimiser la transaction et la négocier notamment dans le meilleur intérêt des détenteurs de Certificats.

Notamment un espace-temps limité à trois ans ne semble pas offrir suffisamment d'espace à la Gérante pour faire face à des circonstances particulières et imprévues, comme par exemple :

- Dégradation de conjoncture économique et/ou instabilité des marchés financiers ;
- Situation commerciale difficile : départ de locataires importants ;
- Problèmes de procédure de permis pour le projet « Extension Nord » ;
- Incertitude juridique et incertitude de capacité de financement d'un candidat acquéreur constituant une difficulté pour clôturer une transaction.
-

La Gérante considère donc qu'une prorogation s'impose en tout état de cause.

La Gérante recommande donc une prorogation jusqu'en 2019. Si toutefois les détenteurs de Certificats estimaient que ce délai est trop long, la proposition subsidiaire de trois ans, qui revient à calquer le terme de la prorogation sur celui prévu pour la mise en vente en cas de la cession, s'impose dès lors qu'il permet d'optimiser les conditions de la cession dans l'intérêt des détenteurs de Certificats.

7. Recommandation

- A défaut de prorogation, l'échéance de la Société Interne au 31 janvier 2014, telle que fixée lors de l'Assemblée Extraordinaire des détenteurs de Certificats de janvier 2009, entraînera de plein droit la mise en vente des Droits Réels. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans, soit le 31 janvier 2017 au plus tard, sans possibilité de prorogation ultérieure.
- Une Assemblée Extraordinaire est convoquée pour voter sur la « Prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019 », suite à la demande de détenteurs de Certificats représentant plus de 10% du total des Certificats émis. La prorogation se fera sans préjudice du pouvoir de la Gérante ou de l'ensemble des Associés de la Société Interne de céder les Droits Réels à tout moment avant ou après le 31 janvier 2014 et sans préjudice de la possibilité de proroger ultérieurement une nouvelle fois la Société Interne, si cela devait s'avérer opportun.
- La Gérante considère qu'il est de l'intérêt des porteurs des détenteurs de certificats que les Droits Réels puissent être valorisés et mis en vente dans de bonnes conditions. Compte tenu des caractéristiques des Droits Réels, des projets en cours et du contexte de marché et de la conjoncture, la Gérante considère que pour maximiser les chances d'aboutissement favorable d'un processus de cession des Droits Réels, il faudrait éviter que la Gérante soit contrainte à une échéance fixe de 3 ans à partir du 31 janvier 2014.

- Par conséquent, la Gérante recommande donc à l'Assemblée Extraordinaire des détenteurs de Certificats de proroger la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019 tel que proposé par les détenteurs de Certificats à l'initiative de la convocation de l'Assemblée Extraordinaire.
- Si L'Assemblée Extraordinaire devait considérer que ce terme est trop long, la Gérante recommande en tout cas de voter pour une prorogation à une échéance alternative du 31 janvier 2017, qui lui paraît moins favorable que la prorogation jusqu'au 31 janvier 2019 mais qui présente, par rapport à la non prorogation de la Société Interne et la mise en vente obligatoire des Droits Réels dans les trois ans, l'avantage de permettre de mieux optimiser une éventuelle cession des Droits Réels.

S.A. L'Investissement Foncier Woluwe Shopping Center.

Certificats de placement Immobilier Woluwe
Shopping Center

**Rapport de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER
à l'Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de
placement immobilier Woluwe Shopping Center du
7 octobre 2013**

S.A. Le Certificat Foncier rappelle l'ordre du jour de la présente Assemblée Extraordinaire :

L'ordre du jour de l'Assemblée Extraordinaire est le suivant :

1. **Rapport par la Gérante de la Société Interne et par Le Certificat Foncier S.A.**
2. **Prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019.**

Proposition de décision : « *La Société Interne est prorogée jusqu'au 31 janvier 2019* ».

3. **Au cas où la résolution précédente ne serait pas adoptée, prorogation de la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2017.**

Au cas où la décision sub(2) ne serait pas adoptée, proposition de décision subsidiaire : « *La Société Interne est prorogée jusqu'au 31 janvier 2017.* »

Les détenteurs de Certificat(s) participant à l'Assemblée Extraordinaire du **7 octobre 2013** doivent représenter au moins la moitié des Certificats émis afin de délibérer et statuer valablement sur le point de l'ordre du jour repris ci-dessus. Si ce quorum n'est pas atteint le **7 octobre 2013**, une seconde Assemblée Extraordinaire sera convoquée pour le **25 octobre 2013** à **10 h 30** qui délibérera et statuera valablement sur les mêmes points à l'ordre du jour quel que soit le nombre de Certificats présents ou représentés.

Conformément au paragraphe 10 du Statut, les décisions sur les points à l'ordre du jour doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

A défaut d'autorisation donnée par l'Assemblée Extraordinaire à Le Certificat Foncier S.A. de marquer son accord sur la prorogation de la Société Interne conformément aux points 2 ou 3 de l'ordre du jour, la Société Interne sera dissoute le 31 janvier 2014 ce qui entraînera automatiquement la mise en vente des Droits Réels, celle-ci devant intervenir au plus tard dans les trois ans.

La prorogation se fera sans préjudice du pouvoir de la Gérante ou de l'ensemble des Associés de la Société Interne de céder les droits immobiliers à tout moment avant ou après le 31 janvier 2014 et/ou, pour le surplus, de soumettre ultérieurement une nouvelle demande de prorogation à l'assemblée des détenteurs de certificats de placement immobilier si cela devait s'avérer opportun.

*

* *

Compte tenu du rapport de la Gérante à l'Assemblée Extraordinaire, Le Certificat Foncier recommande donc à l'Assemblée Extraordinaire des détenteurs de certificats de placement immobilier de proroger la Société Interne jusqu'au 31 janvier 2019 tel que proposé par les détenteurs de Certificats Immobiliers à l'initiative de la convocation de l'Assemblée Extraordinaire.

Si l'Assemblée Extraordinaire n'approuve pas cette échéance, Le Certificat Foncier recommande en tout cas, comme le recommande la Gérante, de voter pour une prorogation à l'échéance du 31 janvier 2017 au cas où la résolution précédente ne serait pas adoptée.

S.A. LE CERTIFICAT FONCIER