

Certificats de Placement  
Immobilier

WOLLUWE SHOPPING  
CENTER

Souscription publique organisée par la  
BANQUE BRUXELLES LAMBERT



# Un placement MOBILIER basé sur un investissement IMMOBILIER : LE WOLUWE SHOPPING CENTER

dont les loyers et rédevances emphytéotiques actuels procureront aux souscripteurs un revenu annuel de 8 % INDEXÉ (avant précompte mobilier) sur base du prix de souscription de F 50.000.

La Banque Bruxelles Lambert offre en souscription publique 20.600 certificats de placement immobilier

## WOLUWE SHOPPING CENTER

au prix unitaire de F 50.000 augmenté de F 1.500 pour frais.

Ces certificats sont émis par la S.A. Le Certificat foncier.

Le produit de cette opération est destiné à financer l'achat du Woluwe Shopping Center (\*).

Les certificats de placement immobilier donnent droit à une quote-part des loyers et du produit de la vente (après une période de 25 à 30 ans).

Tous les commerces du Woluwe Shopping Center sont loués.

Selon les prévisions, les porteurs de certificats recevront un revenu annuel de 8 % indexé (avant précompte mobilier).

Janvier 1979

(\*) A l'exception des grands magasins Galeries Anspach et Inno.



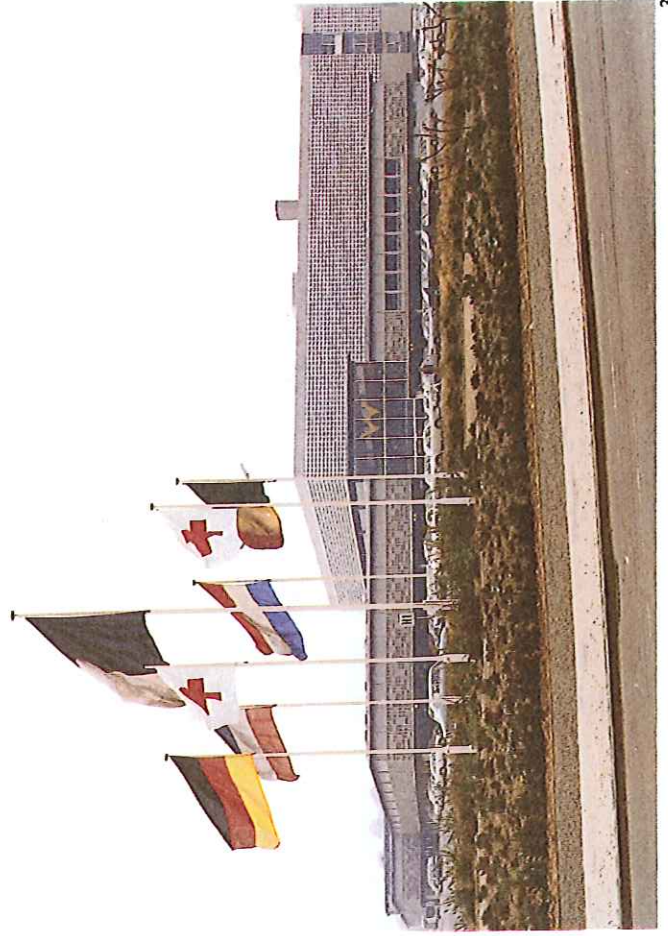
# Sommaire

	Page
1. Modalités de la souscription	4
2. Nature de l'opération	5
3. Le Shopping Center	7
4. Description de l'opération	10
5. Coût de l'opération	11
6. Rendement prévu	12
7. Négociabilité des certificats	15
8. Liquidation	16
9. Garanties offertes aux porteurs de certificats	17
10. Assemblées des porteurs de certificats	18

## Annexes :

Bulletin de souscription, comportant le texte du statut des certificats de placement immobilier et le texte du contrat d'association en participation.

Liste des occupants au 30 novembre 1978.





# Modalités de la souscription

La Banque Bruxelles Lambert a pris ferme les 20.600 certificats de placement immobilier de F 50.000, émis par la S.A. Le Certificat foncier en vue de financer l'acquisition du Woluwe Shopping Center; elle les offre en souscription publique.

Le prix de souscription est de F 51.500, payable intégralement à la souscription. Ce prix comprend une commission de 3 % couvrant les frais d'émission. Il pourra être majoré à partir du 24 janvier 1979 d'un intérêt calculé au taux annuel de 8 % maximum.

La souscription publique sera ouverte le 23 janvier 1979. Elle sera clôturée aussitôt que l'émission aura été placée et au plus tard le 23 juillet 1979. Les demandes enregistrées le jour de la clôture donneront éventuellement lieu à répartition. Les sommes versées sur les certificats souscrits et non attribués seront remboursées au plus tard dans les 10 jours de la clôture de la souscription, sans que les souscripteurs soient fondés à réclamer des intérêts sur leur versement.

Les bulletins de souscription et les décomptes ne sont soumis ni au droit de timbre, ni à la taxe sur les opérations de bourse.

Sauf imprévu, la délivrance matérielle des certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center s'effectuera dans le courant du mois de février 1979.





## Nature 2 de l'opération

L'opération a pour but de financer l'acquisition par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center de l'ensemble des bâtiments du Woluwe Shopping Center (\*), à l'exception des grands magasins Galeries Anspach et Inno, propriété de la S.A. A.G. de 1824, le vendeur étant la S.A. Galeries Anspach.

Si, du point de vue juridique, le porteur de certificat ne détient pas directement un titre de propriété sur le Centre Commercial, il se trouve **au point de vue économique** dans la même situation qu'un particulier qui acquiert la propriété d'un immeuble loué, dont le rendement est fonction du montant investi, des loyers obtenus et dont le prix de vente ultérieur dépendra notamment de sa valeur locative à l'époque.

En effet, les certificats de placement immobilier sont des titres donnant droit à leurs porteurs à une quote-part des revenus d'un immeuble déterminé et à une quote-part du prix de vente de cet immeuble lorsqu'il sera vendu.

Le porteur de certificat n'a cependant aucun souci ni de gestion, ni de location, ni lors de la revente du Centre Commercial, l'opération étant entièrement gérée dès le départ par des sociétés spécialisées.

Le certificat de placement immobilier donne droit à :

### A. *une quote-part de revenu indexé :*

La plupart des loyers et redevances emphytéotiques sont calculés sur le chiffre d'affaires du locataire, avec toutefois un minimum garanti, le plus souvent indexé sur base de l'indice des prix à la consommation.

Le porteur de certificat bénéficiera, selon les prévisions (sous réserve de l'incidence d'un éventuel blocage des loyers), d'un revenu de 8 % indexé avant précompte mobilier, qui, pour les 3/4 environ, dépendra de l'évolution de l'indice des prix à la consommation et, pour 1/4 environ, de l'évolution du chiffre d'affaires des différents commerces du Woluwe Shopping Center.

### B. *une quotité du prix de vente :*

Lors de la liquidation de l'opération, le porteur de certificat aura droit à une quotité du prix de vente du Woluwe Shopping Center. Il bénéficiera donc de la plus-value éventuelle réalisée à ce moment.

### Juridiquement

Les certificats de placement immobilier sont des valeurs mobilières représentatives de droits de créance. Ce sont des titres au porteur qui s'acquiert par souscription et qui se transmettent sans formalité spéciale. Leur cession n'est donc pas soumise aux frais, taxes et droits d'enregistrement inhérents au transfert de propriétés immobilières.

### Fiscalement

Les revenus attribués aux porteurs de certificats sont considérés par l'Administration des Contributions comme des revenus de créance ; leur répartition donnera donc lieu à la retenue à la source du précompte mobilier. Les plus-values éventuelles de réalisation du Centre Commercial subiront le même régime.

(\*) Appelé également Centre Commercial.



# S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center

Le Centre Commercial appartient juridiquement à la société anonyme « L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER ». Afin de donner toutes garanties aux porteurs de certificats, son objet social a été défini comme suit :

« La société a pour objet exclusif l'acquisition ou la construction du Woluwe Shopping Center et de ses extensions éventuelles et la prise de participation dans des associations en participation ou dans des opérations immobilières déterminées ayant pour objet d'étudier, de gérer et de financer ces dites acquisitions ou constructions, avec émission par elle-même ou par une autre société, de certificats donnant droit à une quotité des revenus, produits et répartitions de ces biens immeubles ou opérations immobilières. Elle peut également gérer lesdites associations en participation ainsi que les opérations immobilières.

Les opérations de la société sont réalisées au moyen de fonds provenant des souscripteurs de certificats. La société pourra toutefois emprunter en

vue d'assurer le préfinancement de ses investissements, la finition des immeubles, leur extension, leur réparation ou leur amélioration dans l'intérêt final des souscripteurs de certificats.

La société pourra accomplir tous les actes généralement quelconques pouvant favoriser la réalisation de son objet social.

La société ne pourra exercer aucune activité de nature à l'exposer à un risque financier sans rapport avec la réalisation de son objet social. »



# 3 Le Shopping Center

## Situation

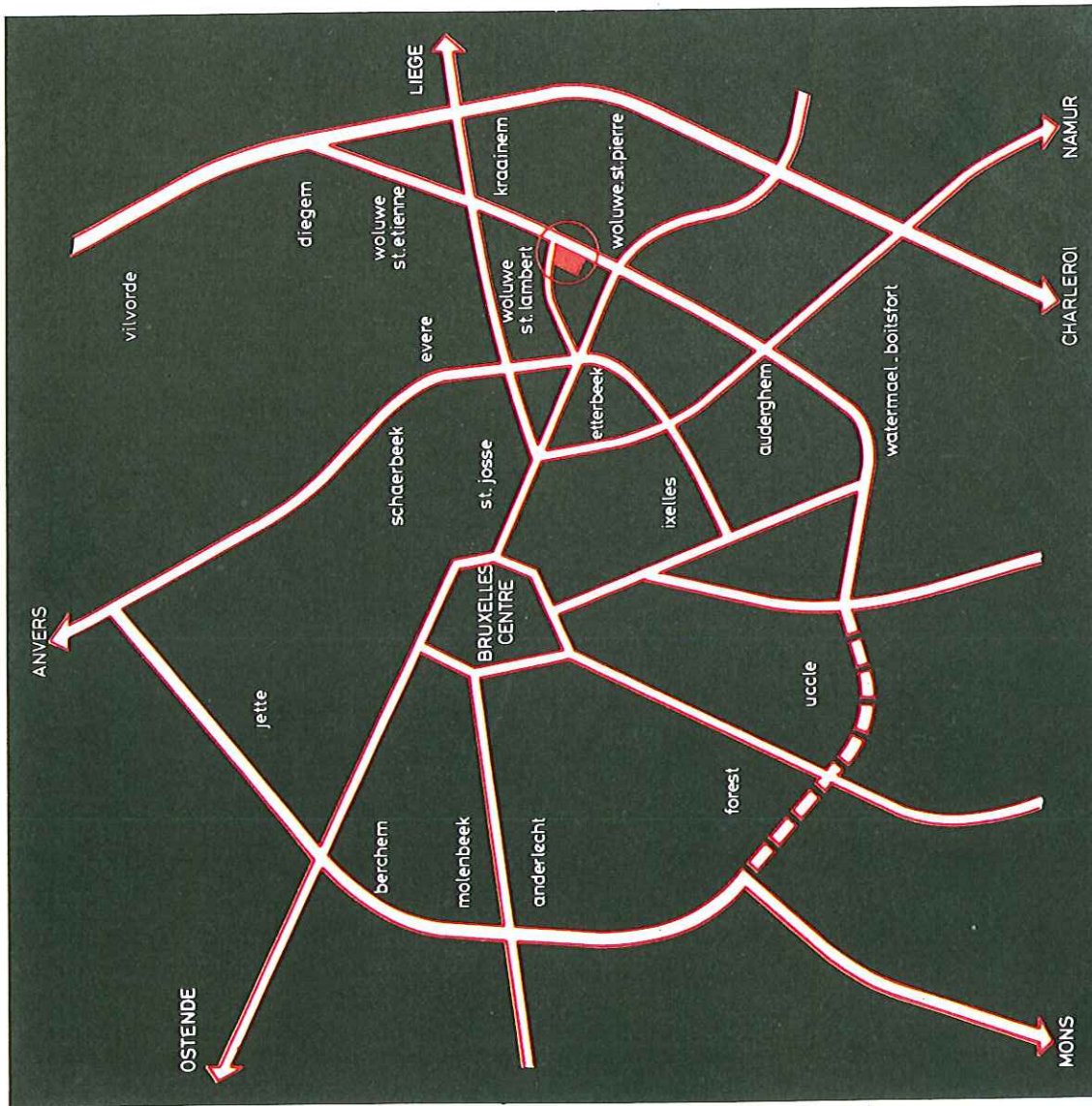
Le Centre Commercial est situé à Woluwe-Saint-Lambert, au coin du boulevard de la Woluwe et de l'avenue Paul Hymans. La surface totale au sol est de 4 ha 68 a environ.

Cet emplacement, sur une des principales artères de l'agglomération bruxelloise, à mi-chemin entre la chaussée de Louvain et l'avenue de Tervueren, constitue une situation commerciale excellente, à la limite de l'habitat dense de la ville et des quartiers résidentiels périphériques.

La S.T.I.B. exécute actuellement des travaux pour créer un accès direct au Centre Commercial à partir de la station de métro « Roodebeek ». Lorsqu'il sera terminé, le Centre Commercial se trouvera à moins de 10 minutes du centre de la ville.











### Caractéristiques

Le Centre Commercial a été construit en deux phases : la première s'est terminée fin 1968 et la seconde fin 1975. Il comporte actuellement deux unités « grande surface », 64 emplacements commerciaux et des kiosques, et s'étend sur deux niveaux. Les bâtiments disposent de toutes les installations et équipements nécessaires : chauffage, climatisation, protection incendie, sanitaires, etc.

Le Centre Commercial comprend :

1. au niveau du mall : 51 emplacements commerciaux, totalisant une superficie de 12.660 m<sup>2</sup> environ, plus les deux grandes unités données à bail emphytéotique par la S.A. A.G. de 1824, l'une à la S.A. Galeries Anspach, l'autre à la S.A. GB-INNO-BM;
2. au niveau du parking couvert : 6 petits magasins, d'une superficie totale de 355 m<sup>2</sup>;
3. un groupe de 6 petits magasins situés dans le bâtiment isolé sans étage de 760 m<sup>2</sup>;

4. une station-service, à front de la rue Saint-Lambert, d'une superficie au sol de 400 m<sup>2</sup>.

Il est desservi par :

- a) un vaste dégagement piétonnier de 12 m de large (18 m au milieu) traversant le complexe dans l'axe nord-sud;
- b) un parking couvert de 21.000 m<sup>2</sup> environ, dont 5.575 m<sup>2</sup> sur le terrain de la S.A. A.G. de 1824;
- c) un parking à ciel ouvert de 33.000 m<sup>2</sup> environ;
- d) des locaux techniques situés le long de la rue Saint-Lambert.

### Location

La totalité des commerces est louée.

Approximativement 78 % des baux sont emphytéotiques et 22 % sont commerciaux. Les baux emphytéotiques couvrent une période de 27 ans. Les baux commerciaux couvrent une période de 9 ans renouvelable. La plupart de ces baux ont été conclus à l'ouverture du Centre Commercial

(1968) et, pour le surplus, lors de son extension (1975).

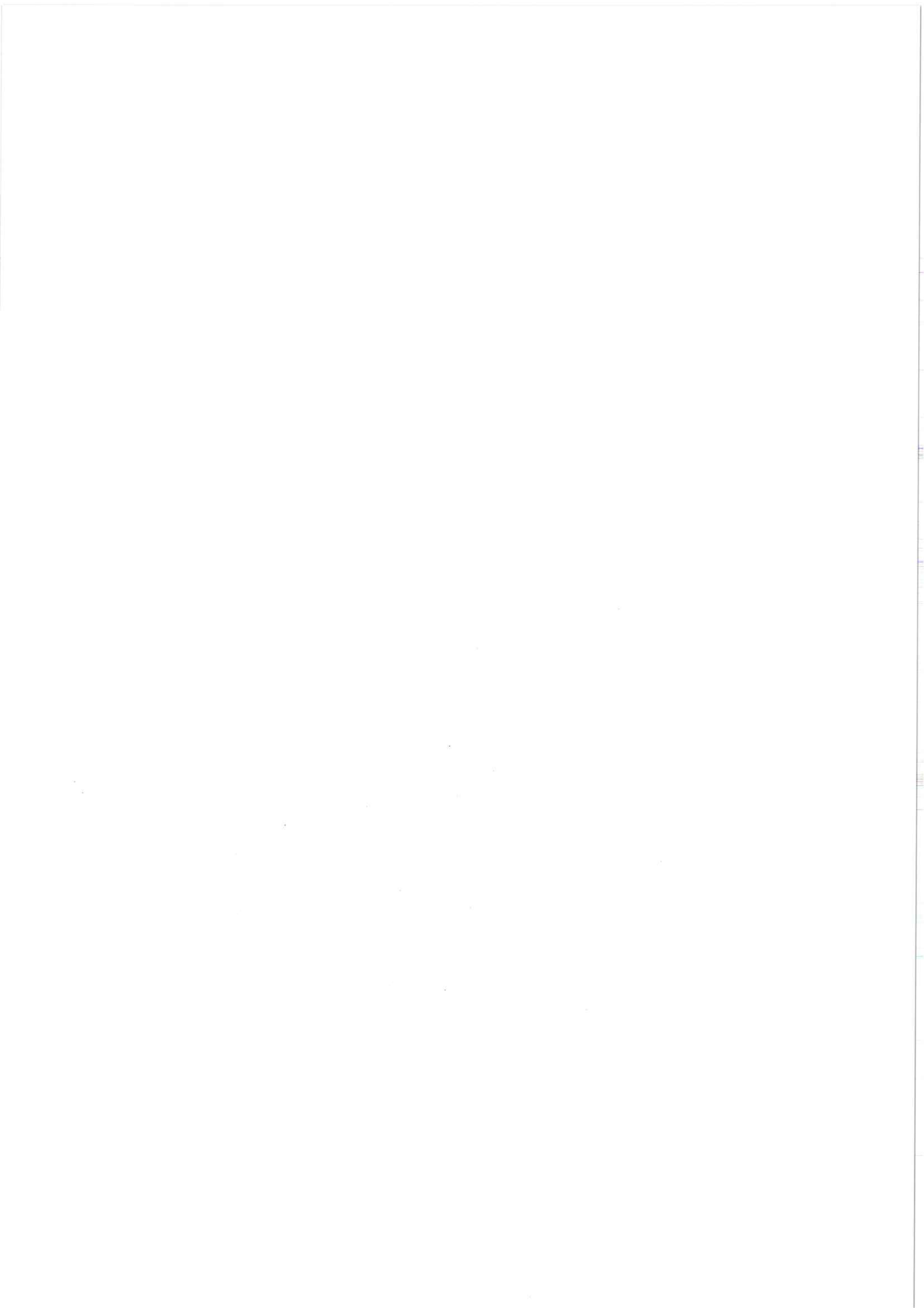
### Extensions éventuelles

Si des extensions nécessaires ou utiles à l'exploitation du Centre Commercial devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Si le coût d'une extension éventuelle construite sur le terrain compris dans la présente opération dépassait 10 % de la valeur vénale du Centre Commercial à l'époque, une assemblée extraordinaire des porteurs de certificats serait réunie.

### Reconstruction de l'immeuble

Les conventions conclues entre les différents intervenants lors de la construction du Centre Commercial prévoient une obligation de reconstruction en cas de sinistre (incendie, foudre ou explosion).



# 4 Description de l'opération

La S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center achète à la S.A. Galeries Anspach l'ensemble du Woluwe Shopping Center, à l'exception des grands magasins Galeries Anspach et Inno, avec tous les droits et obligations en découlant.

Pour étudier et financer cette acquisition et gérer cet investissement, il a été créé une Association en participation entre la Compagnie Bruxelles Lambert, la S.A. Le Certificat foncier et la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center (\*).

La S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center apporte à l'Association le droit de percevoir les revenus du Centre Commercial, les produits de sa réalisation, l'obligation d'en supporter les charges et, son industrie pour gérer l'Association.

La Compagnie Bruxelles Lambert apporte ses connaissances et son expérience immobilière et financière.

La S.A. Le Certificat foncier apporte les fonds nécessaires, soit F.1.030 millions, qu'elle recueille par l'émission de certificats de placement immobilier.

La gérance de l'Association est assurée par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center. Quant à la gestion du Woluwe Shopping Center, elle a été maintenue entre les mains du gestionnaire initial, la S.A. Devimo, filiale de la S.A. Galeries Anspach.

Les certificats de placement immobilier donnent droit, chacun pour une fraction, à la quasi-intégralité de la part de la S.A. Le Certificat foncier dans les rentrées nettes de l'Association (revenus des loyers et redevances, des placements provisoires, produits de réalisation, le tout sous déduction des charges).

Si des montants supplémentaires s'avéraient nécessaires pour permettre une extension ultérieure du Woluwe Shopping Center, ou des réparations ou des

améliorations dans l'intérêt final des porteurs de certificats, la Compagnie Bruxelles Lambert s'est engagée à faire le nécessaire pour procurer à l'Association des crédits hypothécaires.

(\*) On trouvera au verso du bulletin de souscription le texte du statut du certificat de placement immobilier ainsi que le texte du contrat d'association en participation.



Exemplaire destiné à la société émettrice ou à son mandataire

CERTIFICAT DE PLACEMENT IMMOBILIER « WOLUWE SHOPPING CENTER »  
émis par la société anonyme « Le Certificat foncier »  
Siège social : avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles  
R.C. Bruxelles n° 328493

BULLETIN DE SOUSCRIPTION  
(à établir en double exemplaire)

Je soussigné .....  
(nom, prénoms et profession)  
demeurant à .....  
(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier « Woluwe Shopping Center », émis par la société anonyme « Le Certificat foncier », et des documents contractuels, plus particulièrement le statut du certificat et le contrat d'association en participation, déclare souscrire à ..... certificat(s) de placement immobilier « Woluwe Shopping Center » au prix de F 50.000 augmenté de F 1.500 pour frais, soit F 51.500 par certificat.

Je m'engage à accepter la répartition éventuelle telle qu'elle aura été arrêtée; aucun intérêt ne me sera bonifié sur les fonds versés à l'appui de ma demande et non utilisés pour la souscription.

Cette opération sera réglée par :

- (1)  débit de mon compte n° .....  
 versement en espèces

Le(s) certificat(s) me revenant est (sont) à :

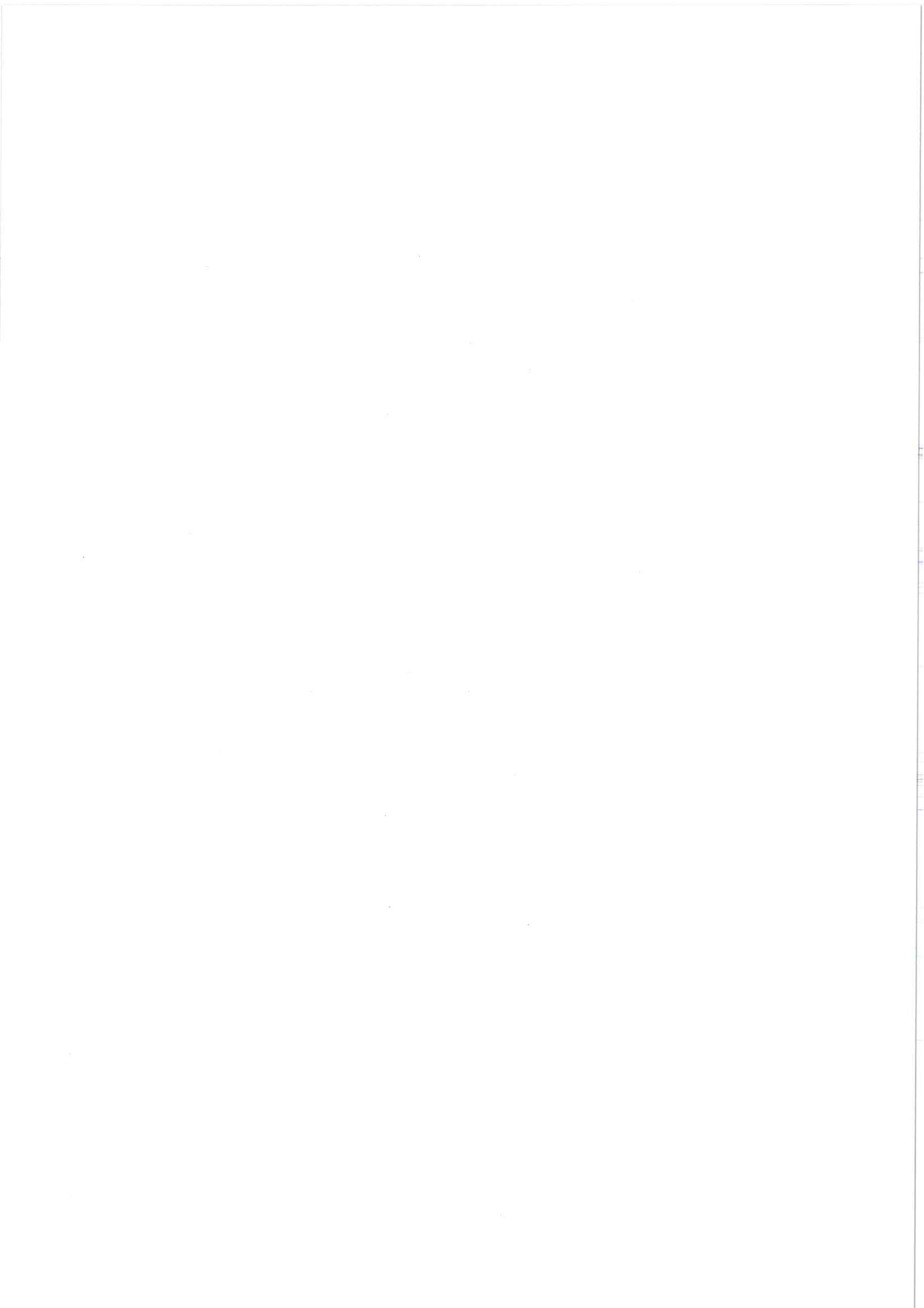
- (1)  placer sous mon dossier n° .....  
 me faire parvenir à mes frais  
 tenir à ma disposition

Fait en double à ..... le ..... 1979

Pour la société émettrice

Le souscripteur

(1) Noircir les cases ad hoc.



émis par la  
société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par M<sup>e</sup> Rauoq, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publié aux annexes au « Moniteur belge » du 16 juillet 1965 sous le n<sup>o</sup> 24168.

Siège social : avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n<sup>o</sup> 328493. Capital social : F 1.000.000 représenté par 1.000 parts de F 1.000.

A. l'intervention de la BANQUE BRUXELLES LAMBERT, société anonyme ayant son siège social 2, rue de la Régence, 1000 Bruxelles — Registre du commerce de Bruxelles n<sup>o</sup> 77186 — laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'Association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée « ASSOCIATION », une quotité du produit, en revenu et en principal du Woluwe Shopping Center (à l'exception des grands magasins Galeries Anspach et Inno).

Ladite quotité est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis, sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 50.000 majorés d'une commission d'émission de 3 %.

Le nombre de certificats émis est de 20.600.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat détenu, de la quotité déterminée aux paragraphes précédents dans les répartitions faites au profit de cette dernière.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année et pour la première fois en juin 1980, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aurait à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 1 % de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement reçus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans la presse belge. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions en acompte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION, de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, ainsi que les rapports de la gerante et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés chez la Banque Bruxelles Lambert, où tout porteur de certificat pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre.

La gerante de l'ASSOCIATION a maintenu la gestion du Woluwe Shopping Center entre les mains du gestionnaire initial, la S.A. Devrimo.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'exercent, par la répartition, aux porteurs, de leur quotité dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

Dans le but de favoriser la négociabilité des certificats, la Banque Bruxelles Lambert centralisera, en relation avec les professionnels qualifiés, les offres et demandes éventuelles relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la Banque Bruxelles Lambert, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'Administration fiscale.

§ 9.

La Banque Bruxelles Lambert garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

**Assemblées annuelles des porteurs de certificats**

1) **Assemblées d'information**

L'Assemblée aura lieu d'office et sans convocation le premier mercredi non férié du mois de mai à 14 h au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur

de certificat, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) **Assemblées extraordinaires**

Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes :

**Initiative de la convocation**

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10 % des certificats émis.

**Constitution du bureau**

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Font partie du bureau : un secrétaire, nommé par le Président et deux scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

**Procédure**

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et à défaut de règles précises, il sera fait application de règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

**Objet de l'assemblée**

— Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 janvier 2004 ou prorogation au-delà du 31 janvier 2009. La prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranche de cinq ans maximum. La dissolution anticipée avant le 31 janvier 2004 ou la prorogation au-delà du 31 janvier 2009 ne pourra être décidée que si l'assemblée extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

— Vente de l'immeuble à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert. Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est agréé par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si l'ASSOCIATION n'a pas à supporter de frais de vente.

— Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gerante décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du





Exemplaire destiné au souscripteur

CERTIFICAT DE PLACEMENT IMMOBILIER « WOLUWE SHOPPING CENTER »  
émis par la société anonyme « Le Certificat foncier »  
Siège social : avenue Marmix 24, 1050 Bruxelles  
R.C. Bruxelles n° 328493

BULLETIN DE SOUSCRIPTION  
(à établir en double exemplaire)

Je soussigné .....  
(nom, prénoms et profession)

demeurant à .....  
(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier « Woluwe Shopping Center », émis par la société anonyme « Le Certificat foncier », et des documents contractuels, plus particulièrement le statut du certificat et le contrat d'association en participation, déclare souscrire à ..... certificat(s) de placement immobilier « Woluwe Shopping Center » au prix de F 50.000 augmenté de F 1.500 pour frais, soit F 51.500 par certificat.

Je m'engage à accepter la répartition éventuelle telle qu'elle aura été arrêtée; aucun intérêt ne me sera bonifié sur les fonds versés à l'appui de ma demande et non utilisés pour la souscription.

Cette opération sera réglée par :

- (1)  débit de mon compte n° .....  
 versement en espèces

Le(s) certificat(s) me revenant est (sont) à :

- (1)  placer sous mon dossier n° .....  
 me faire parvenir à mes frais  
 tenir à ma disposition

Fait en double à ..... le ..... 1979

Pour la société émettrice

Le souscripteur

(1) Noircir les cases ad hoc.



émis par la  
société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par M<sup>e</sup> Rauco, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publié aux annexes au « Moniteur belge » du 16 juillet 1965 sous le n<sup>o</sup> 24168.

Siège social : avenue Marnix 24, 1050 Bruxelles, Register du commerce de Bruxelles n<sup>o</sup> 328493. Capital social : F 1.000.000 représenté par 1.000 parts de F 1.000.

A l'intervention de la BANQUE BRUXELLES LAMBERT, société anonyme ayant son siège social 2, rue de la Régence, 1000 Bruxelles — Register du commerce de Bruxelles n<sup>o</sup> 77186 — laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1.

Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier, confère à son porteur le droit de percevoir, à charge de la société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées par l'Association en participation dont les statuts sont reproduits au verso des présentes et ci-après dénommée « ASSOCIATION », une quotité du produit, en revenu et en principal du Woluwe Shopping Center à l'exception des grands magasins Galeries Ansparch et Imho).

Ladite quotité est égale, par certificat émis, aux montants revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans ces répartitions, divisés par le nombre de certificats émis, sous déduction des frais prévus au paragraphe 4.

§ 2.

Le présent certificat est émis contre versement de F 50.000 majorés d'une commission d'émission de 3 %.

Le nombre de certificats émis est de 20.600.

§ 3.

La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère uniquement un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat détenu, de la quotité déterminée aux paragraphes précédents dans les répartitions faites au profit de cette dernière.

§ 4.

Les sommes revenant au porteur, en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au présent certificat, au mois de juin de chaque année et pour la première fois en juin 1980, sous déduction de tous frais et charge fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aurait à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais comportent les frais directs et la contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 1 % de la somme perçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Les montants éventuellement reçus par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER en vertu du dernier paragraphe de l'article 6 du contrat d'association en participation seront remboursés sans frais aux porteurs de certificats.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans la presse belge. Il sera loisible à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions en acompte sur la distribution annuelle.

§ 5.

Les comptes de l'ASSOCIATION, de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, ainsi que les rapports de la gérance et du Contrôleur de gestion, visés à l'article 8 du contrat d'association en participation, seront déposés chez la Banque Bruxelles Lambert, où tout porteur de certificat pourra obtenir un exemplaire sur production de son titre.

La gérance de l'ASSOCIATION a maintenu la gestion du Woluwe Shopping Center entre les mains du gestionnaire initial, la S.A. Devimo.

§ 6.

Les droits représentés par le présent certificat de placement immobilier s'éteignent par la répartition, aux porteurs, de leur quotité dans le produit de la liquidation de l'ASSOCIATION.

§ 7.

Dans le but de favoriser la négociabilité des certificats, la Banque Bruxelles Lambert centralisera, en relation avec les professionnels qualifiés, les offres et demandes éventuelles relatives à la cession de ces certificats; tout intéressé pourra prendre connaissance, auprès de la Banque Bruxelles Lambert, des derniers cours auxquels les transactions auront été opérées par ses soins.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre la société émettrice en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'Administration fiscale.

§ 9.

La Banque Bruxelles Lambert garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du présent certificat.

§ 10.

Assemblées annuelles des porteurs de certificats

1) Assemblées d'information

L'Assemblée aura lieu d'office et sans convocation le premier mercredi non férié du mois de mai à 14 h au siège social de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. Tout porteur

de certificat, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Assemblées extraordinaires  
Les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes :

Initiative de la convocation

Les porteurs seront convoqués à l'initiative de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou du Contrôleur de gestion dont il est question à l'article 8 du contrat d'association ou à la demande de porteurs représentant 10 % des certificats émis.

Constitution du bureau

Le bureau est présidé par le Président du Conseil d'administration de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ou son délégué.

Font partie du bureau : un secrétaire nommé par le Président et deux scrutateurs qui seront les personnes présentes qui par elles-mêmes représenteront le plus grand nombre de certificats. Le Contrôleur de gestion assiste à l'assemblée avec voix consultative.

Procédure

Les règles de convocation et d'admission aux assemblées, de limitation du droit de vote ainsi que les règles de procédure seront celles prévues par la loi pour les assemblées générales d'actionnaires de sociétés anonymes et à défaut de règles précises, il sera fait application de règles régissant les assemblées des actionnaires de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

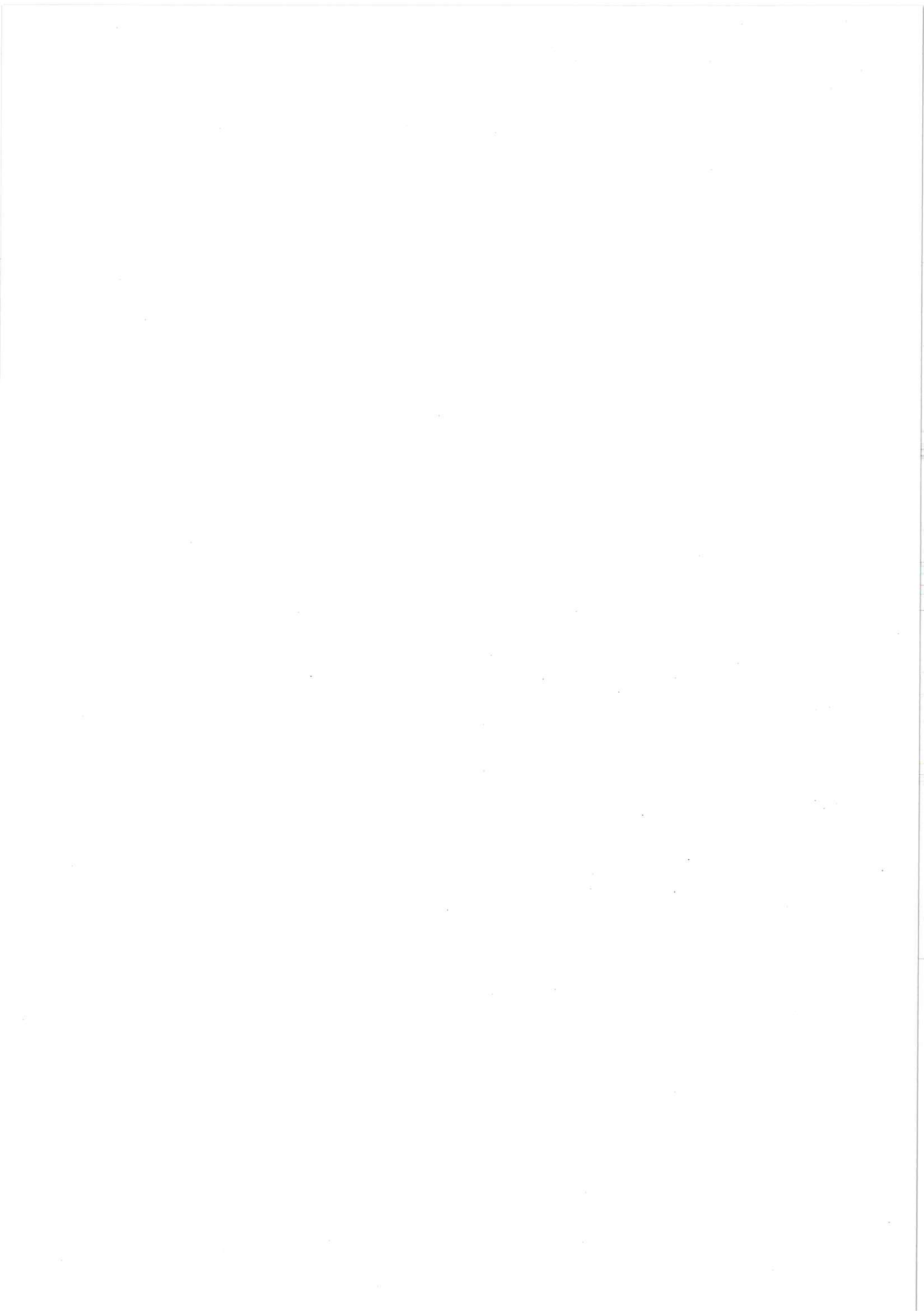
Si la première assemblée ne réunit pas au moins la moitié des certificats émis, une seconde assemblée sera convoquée qui délibérera et statuera quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée

— Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 janvier 2004 ou prorogation au-delà du 31 janvier 2009. La prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que par tranches de cinq ans maximum. La dissolution anticipée avant le 31 janvier 2004 ou la prorogation au-delà du 31 janvier 2009 ne pourra être décidée que si l'assemblée extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des voix valablement émis.

— Vente de l'immeuble à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert. Cette vente ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de vente est arrêté par l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des voix valablement émis et si l'ASSOCIATION n'a pas à supporter de frais de vente.

— Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du



gestionnaire choisi par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

- Extension éventuelle du Woluwe Shopping Center pour un montant supérieur à 10 % de la valeur venale du Centre Commercial à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées.

#### TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les sous-signés :

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, société anonyme, ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles;
  2. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, société anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles;
  3. LE CERTIFICAT FONCIER, société anonyme, ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles
- conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur Association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants :

Article 1<sup>er</sup> - Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif :

- de financer l'acquisition par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center d'un Centre Commercial dénommé « Woluwe Shopping Center », situé à Woluwe-Saint-Lambert, à l'exception des deux grands magasins Galeries Anspach et Inno. La dénomination « Centre Commercial » comprend, au présent contrat, les terrains, les constructions et tous les droits et obligations y attachés;
- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER restera propriétaire du Centre Commercial. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles à l'exploitation du Centre Commercial devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Article 2 - Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 janvier 2009, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expirés ou en application de l'article 10.

Article 3 - Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 - Gérance de l'Association - Gestion du Centre Commercial

La gérance de l'ASSOCIATION est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER sera habilitée notamment à :

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle du Centre Commercial;
- payer toutes sommes dues;
- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;
- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents au Centre Commercial;
- gérer tous fonds non encore distribués;
- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou l'amélioration de la valeur locale du Centre Commercial ou sa bonne exploitation;
- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion du Centre Commercial à un gestionnaire comme dit ci-dessous.

La vente de l'immeuble à une société du groupe de la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant toute la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion du Centre Commercial sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour :

- 1<sup>o</sup>) négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2<sup>o</sup>) gérer le Centre Commercial;
- 3<sup>o</sup>) faire effectuer les réparations et l'entretien;
- 4<sup>o</sup>) procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5<sup>o</sup>) négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisation, l'octroi de servitudes aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire actuel est la S.A. Devimo.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

La rétribution du gestionnaire actuel, à charge de l'ASSOCIATION, est de 3 % du montant des loyers et redevances éphythologiques perçus, majorés de la T.V.A.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avertir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

Le Centre Commercial ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, le Centre Commercial sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande de sa part. A cet effet, un mandat d'hypothéquer sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION et portés au débit du compte de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Article 5 - Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation du Centre Commercial, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030 millions.

Dans le cas où dans l'avenir, en raison notamment d'extensions éventuelles, de nouveaux apports seraient nécessaires, la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT s'engage à procurer aux conditions du marché, à l'ASSOCIATION, les crédits hypothécaires en premier rang sur le Centre Commercial.

Article 6 - Libération - Remboursement

Ces fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

Article 7 - Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributeurs de



toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seraient constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérante s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des actionnaires de droits visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits actionnaires de droits.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

#### Article 8 - Comptes - Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera réglée conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1979, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérante.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois d'avril suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera :

1°) à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'instar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;

2°) à apprécier les opérations effectuées par la gérante et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis portera notamment sur :

— le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;

— le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion, aux locations et à l'option d'achat;

— les clauses des nouveaux contrats éventuels de location ou d'emphytéose;

— la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;

— la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérante, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;

— à la dissolution de l'ASSOCIATION, les conditions de la mise en vente éventuelle du Centre Commercial, en cas de non exercice de l'option contraire.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER pour la gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire du Centre Commercial pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3°) à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4°) à exercer dans le cas où l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothèque que le Centre Commercial qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT en sa qualité de gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement :

— une commission de F. 10 millions pour couvrir les frais exposés pour la recherche de l'immeuble, la négociation du prix et des conditions d'acquisition;

— une somme de F. 10,3 millions à titre de frais de dossier et de montage de l'opération.

#### Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre, d'une part :

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encassement des loyers et redevances emphytéotiques du Centre Commercial;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, si elle n'avait pas été propriétaire du Centre Commercial avec sa taxation en tenant compte de cette propriété. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévaloir les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER; et, d'autre part :

1° les frais, indemnités et provisions de tout ordre, relatifs au Centre Commercial ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER en sa

qualité de propriétaire ou gérante, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes au Centre Commercial ou à ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER ou par l'ASSOCIATION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire du Centre Commercial, etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour vacance locale, frais d'entretien et de réparation et d'extension éventuelle qu'à concurrence de 6 % des loyers et redevances.

Il ne sera procédé à des amortissements que pour constituer cette provision ou dans les cas exceptionnels justifiés par les techniques comptables ou fiscales. Les liquidités dégagées par tout autre amortissement seront ajoutées aux résultats d'exploitation et distribuées avec eux;

2° la rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

#### Article 9 - Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera distribuée annuellement, au cours du mois de juin, aux associés, de la manière suivante :

— 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER; WOLUWE SHOPPING CENTER;

— 2 % pour la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la gérante d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

#### Article 10 - Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente du Centre Commercial. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

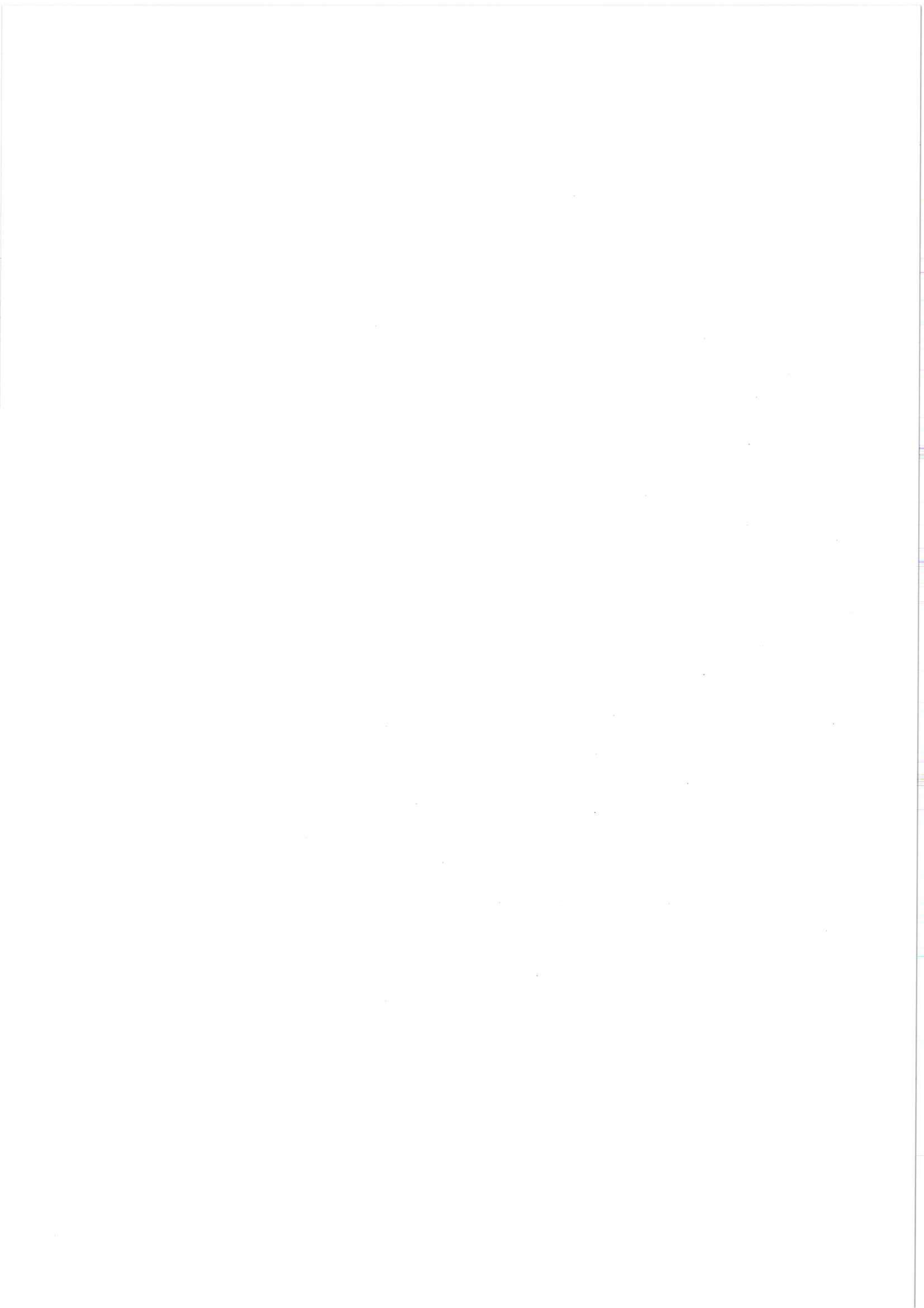
Du prix de vente du Centre Commercial, il sera déduit les frais de vente y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de :

— 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

— 4 % à la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT; 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit de l'expropriation seront répartis de la même manière.





gestionnaire choisi par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis.

— extension éventuelle du Woluwe Shopping Center pour un montant supérieur à 10 % de la valeur vénale du Centre Commercial à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER s'engage envers les porteurs de certificats à veiller à l'exécution des décisions des assemblées.

#### TEXTE COORDONNE DU CONTRAT D'ASSOCIATION EN PARTICIPATION

Les soussignés :

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, société anonyme, ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles;
2. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, société anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles;
3. LE CERTIFICAT FONCIER, société anonyme ayant son siège social avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles

conviennent de coordonner comme suit les statuts de leur Association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera dorénavant régie par les statuts suivants :

#### Article 1<sup>er</sup> - Objet

L'ASSOCIATION a pour objet exclusif :

- de financer l'acquisition par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center d'un Centre Commercial dénommé « Woluwe Shopping Center », situé à Woluwe-Saint-Lambert, à l'exception des deux grands magasins Galeries Anspach et Immo.
- La dénomination « Centre Commercial » comprend, au présent contrat, les terrains, les constructions et tous les droits et obligations y attachés;
- d'étudier et de gérer cet investissement.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER restera propriétaire du Centre Commercial. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles à l'exploitation du Centre Commercial devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

#### Article 2 - Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 janvier 2009, sauf prorogation ou application de l'article 10. Elle prendra fin par anticipation si les bâtiments sont expropriés ou en application de l'article 10.

#### Article 3 - Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant l'absorption d'un associé par une société tierce, la fusion d'un associé avec une autre société ou pendant la liquidation d'un associé. En cas d'absorption, de fusion ou d'apport d'universalité, l'ASSOCIATION subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

#### Article 4 - Gérance de l'Association - Gestion du Centre Commercial

La gérance de l'ASSOCIATION est confiée irrévocablement pour toute la durée de l'ASSOCIATION à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER qui, en cette qualité, aura le droit de faire tout acte qu'elle jugera nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social.

Dans l'exercice de la gérance, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER sera habilitée notamment à :

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs et passer toutes commandes pour la reconstruction, l'amélioration ou l'extension éventuelle du Centre Commercial;
- payer toutes sommes dues;
- se faire assister par tous spécialistes aux frais de l'ASSOCIATION;
- encaisser tous loyers, redevances et indemnités afférents au Centre Commercial;
- gérer tous fonds non encore distribués;
- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelles et pour effectuer les réparations et aménagements nécessaires ou utiles à la conservation ou l'amélioration de la valeur locative du Centre Commercial ou sa bonne exploitation;
- se substituer des mandataires pour des actes d'administration et ce sous son entière responsabilité et à ses frais;
- confier la gestion du Centre Commercial à un gestionnaire comme dit ci-dessous.

La vente de l'immeuble à une société du groupe de la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant toute la durée de l'ASSOCIATION et de sa liquidation.

La gestion du Centre Commercial sera confiée par la gérance à un gestionnaire avec tous les pouvoirs nécessaires pour :

- 1<sup>o</sup>) négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2<sup>o</sup>) gérer le Centre Commercial;
- 3<sup>o</sup>) faire effectuer les réparations et l'entretien;
- 4<sup>o</sup>) procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5<sup>o</sup>) négocier les conditions de toute aliénation partielle par vente, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble, comme l'octroi de servitudes de passage, la pose de canalisation, l'octroi de droits aux sociétés de distribution d'énergie et d'autres droits similaires.

Le gestionnaire actuel est la S.A. Devimo.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le juge nécessaire, après avoir demandé l'avis du Contrôleur de gestion dont il sera question ci-après, désigner un nouveau gestionnaire aux conditions d'usage en vigueur à l'époque. La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pourra, si elle le souhaite, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

La rétribution du gestionnaire actuel, à charge de l'ASSOCIATION, est de 3 % du montant des loyers et redevances employées perçus, majorés de la T.V.A.

La gérance s'engage à n'effectuer aucune transaction importante sans en avertir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et le Contrôleur de gestion.

Le Centre Commercial ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de l'ASSOCIATION ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER dans le cadre de la présente association, le Centre Commercial sera hypothéqué au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à la première demande de sa part. A cet effet, un mandat d'hypothéquer sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Les frais résultant du mandat et de la prise éventuelle d'hypothèque seront payés par l'ASSOCIATION et portés au débit du compte de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

#### Article 5 - Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la réalisation du Centre Commercial, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT fait apport de ses connaissances et de son expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit F 1.030 millions.

Dans le cas où dans l'avenir, en raison notamment d'extensions éventuelles, de nouveaux apports seraient nécessaires, la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT s'engage à procurer aux conditions du marché, à l'ASSOCIATION, les crédits hypothécaires en premier rang sur le Centre Commercial.

#### Article 6 - Libération - Remboursement

Ces fonds seront mis à la disposition de l'ASSOCIATION à la première demande faite par la gérance à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant éventuellement non employé de sa mise de fonds.

#### Article 7 - Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aura le droit de céder à des tiers tout ou partie de ses droits aux distributions de



toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION.

Les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seraient constatés par des certificats de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER conservera seule la qualité d'associé avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La Gérante s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer sur simple requête de cette dernière aux décisions des assemblées extraordinaires des actionnaires de droit visés à l'alinéa 1 du présent article conformément aux droits réservés par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits actionnaires de droit.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT pourra à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

#### Article 8 - Comptes - Contrôleur de gestion

La participation des associés aux pertes et profits sera réglée conformément au présent article et aux articles 9 et 10 ci-après.

Chaque année au 31 décembre et pour la première fois en 1979, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la Gérante.

Les comptes seront transmis dans le courant du mois d'avril suivant à un Contrôleur de gestion désigné par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bien-fondé des opérations et son avis quant à l'exactitude des comptes.

La mission du Contrôleur de gestion consistera :

1°) à s'assurer de l'exactitude des comptes de l'ASSOCIATION à l'insar du Commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet;

2°) à apprécier les opérations effectuées par la Gérante et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis portera notamment sur :

- le bon emploi des fonds, la destination donnée aux placements provisoires;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition, à la gestion, aux locations et à l'option d'achat;
- les clauses des nouveaux contrats éventuels de location ou d'empyloose;
- la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par l'ASSOCIATION;
- la destination éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la Gérante, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
- la dissolution de l'ASSOCIATION, les conditions de la mise en vente éventuelle du Centre Commercial, en cas de non exercice de l'option conlérée.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER pour la Gérance de l'ASSOCIATION, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux porteurs de certificats et par le gestionnaire du Centre Commercial pour la gestion de celui-ci.

Il lui sera loisible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de l'ASSOCIATION.

3°) à assister avec voix consultative aux assemblées des porteurs de certificats et au besoin à requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité;

4°) à exercer, dans le cas où l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, le mandat d'hypothéquer le Centre Commercial qui lui sera confié.

Le Contrôleur de gestion, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, en sa qualité de Gérante initiale, prélèvera sur le montant de l'investissement :

- une commission de F. 10 millions pour couvrir les frais exposés pour la recherche de l'immeuble, la négociation du prix et des conditions d'acquisition;
- une somme de F. 10,3 millions à titre de frais de dossier et de montage de l'opération.

#### Solde d'exploitation

Le montant à répartir constituant le solde d'exploitation sera constitué par la différence entre, d'une part :

1° les revenus des placements provisoires;

2° le produit de l'encaissement des loyers et redevances emphytéotiques du Centre Commercial;

3° les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisée et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation du précompte immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER, si elle n'avait pas de propriétaire du Centre Commercial avec sa taxation en tenant compte de cette propriété. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER serait propriétaire de plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles serait réparti entre les opérations au prorata du revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui ne pourra dévoiler les éléments de taxation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER; et d'autre part :

1° les frais, indemnités et provisions de tout ordre, relatifs au Centre Commercial ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER en sa

qualité de propriétaire ou Gérante, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toute nature afférentes au Centre Commercial ou à ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER ou par l'ASSOCIATION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire du Centre Commercial, etc.

Il ne pourra être constitué de provision pour vacance locative, frais d'entretien et de réparation et d'extension éventuelle qu'à concurrence de 6 % des loyers et redevances.

Il ne sera procédé à des amortissements que pour constituer cette provision ou dans les cas exceptionnels justifiés par les techniques comptables ou fiscales. Les liquidités dégagées par tout autre amortissement seront ajoutées aux résultats d'exploitation et distribuées avec eux;

2° la rémunération du Contrôleur de gestion et les frais éventuels d'experts, à indiquer séparément dans chaque cas.

#### Article 9 - Distribution du solde d'exploitation

La totalité du montant à répartir conformément à l'article 8 sera distribuée annuellement, au cours du mois de juin, aux associés, de la manière suivante :

- 95 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;
- 3 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER;
- 2 % pour la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT.

Les pertes éventuelles d'un exercice seront imputées et apurées par les bénéfices postérieurs.

Il sera loisible à la Gérante d'effectuer des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

#### Article 10 - Dissolution

L'ASSOCIATION peut être dissoute anticipativement moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de l'ASSOCIATION, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente du Centre Commercial. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation.

Du prix de vente du Centre Commercial, il sera déduit les frais de vente y compris la commission de négociation au taux d'usage et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de :

- 95 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;
- 4 % à la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT;
- 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER

à titre de reprise forfaitaire de leurs apports respectifs.

Les indemnités de sinistre non utilisées à la reconstruction ou le produit de l'expropriation seront répartis de la même manière.



# 5 Coût de l'opération

Le coût de l'opération, correspondant au montant global de l'émission, est fixé à F 1.030 millions et comprend les postes suivants :

	F
<b>1. Prix d'acquisition</b> L'immeuble, acquis par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center, suivant acte des notaires Possoz et van der Vorst, en date du 22 janvier 1979 pour le prix, acte en mains, de	1.000.000.000
<b>2. Expertise, études techniques et commerciales</b> Honoraires payés (T.V.A. incluse) à la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer	9.700.000
<b>3. Commission d'acquisition</b> Cette commission couvre les frais exposés par la Compagnie Bruxelles Lambert pour la recherche de l'immeuble et la négociation du prix et des conditions d'acquisition. Elle se monte à 1 % du prix d'acquisition	10.000.000
<b>4. Frais de dossier et de montage de l'opération</b> Ces frais sont fixés forfaitairement à 1 % du montant de l'émission. Ils couvrent les honoraires à payer pour les conseils juridiques et les frais administratifs et comptables de l'opération pour la Compagnie Bruxelles Lambert	<u>10.300.000</u>
<b>Coût de l'opération</b>	<u><u>1.030.000.000</u></u>



# Rendement prévu

# 6

Evolution des loyers et redevances depuis 1975 (en milliers de francs)	1975	1976	1977	1978	1979
Loyers et redevances payés anticipativement par trimestre (minimum garanti)	52.198	63.264	68.952	71.926	73.500 (1)
Ajustement sur base du chiffre d'affaires de l'année de location	18.817	18.769	20.466	20.750 (2)	22.000 (1)
	71.015	82.033	89.418	92.676 (2)	95.500 (1)

**Evolution du chiffre d'affaires, hors T.V.A.**  
(en milliers de francs)

882.730	1.104.807(3)	1.161.041	1.230.000(2)
---------	--------------	-----------	--------------

Ces montants ne reprennent pas le chiffre d'affaires de C & A, FINA, des deux grands magasins Galeries Anspach et Inno et du secteur « services ».

## A. RENDEMENT DU CENTRE COMMERCIAL

### 1. Loyers et redevances emphytéotiques

L'ensemble des loyers et redevances à percevoir par l'Association sont estimés pour l'exercice débutant le 1<sup>er</sup> février 1979 et se terminant le 31 janvier 1980, à

F  
95.500.000

### 2. Frais de gestion

La gestion du Centre Commercial restera assurée par la S.A. Devimo.

Sa rémunération à charge de l'Association a été fixée à 3 % du montant des loyers et redevances emphytéotiques perçus par l'Association, majorés de la T.V.A.

3.323.400

(1) Prévision. (2) Estimation. (3) Incidence de l'ouverture de l'extension (septembre 1975).





**3. Provision pour locataires défaillants, vacances locatives, entretien, réparation, assurances et divers**

F

5.730.000

On peut raisonnablement estimer ces dépenses en moyenne à 6 % des loyers et redevances annuels bruts

Actuellement, tous les magasins sont loués.

Le propriétaire précédent, la S.A. Galeries Anspach, n'a pas eu à prendre en charge de créance significative résultant d'une défaillance de locataires. Néanmoins, le manque à gagner et les frais auxquels le propriétaire pourrait être exposé, en cas de non occupation d'un ou plusieurs magasins, peuvent être estimés à 1,5 % des loyers et redevances.

S'agissant d'un Centre Commercial datant pour partie de 1968 et pour partie de 1975, les frais d'entretien et de réparation à charge du propriétaire, ainsi que les frais d'assurances complémentaires et les charges diverses, peuvent être estimés ensemble à 4,5 % des loyers et redevances.

Cette provision devrait être suffisante pour permettre d'effectuer au cours des prochaines années des travaux à la toiture pour environ F 8 millions et pour faire face à une dépense de F 3 millions inhérente aux travaux du métro.

86.446.600

**Revenu locatif net**

86.446.600

**4. Revenus financiers**

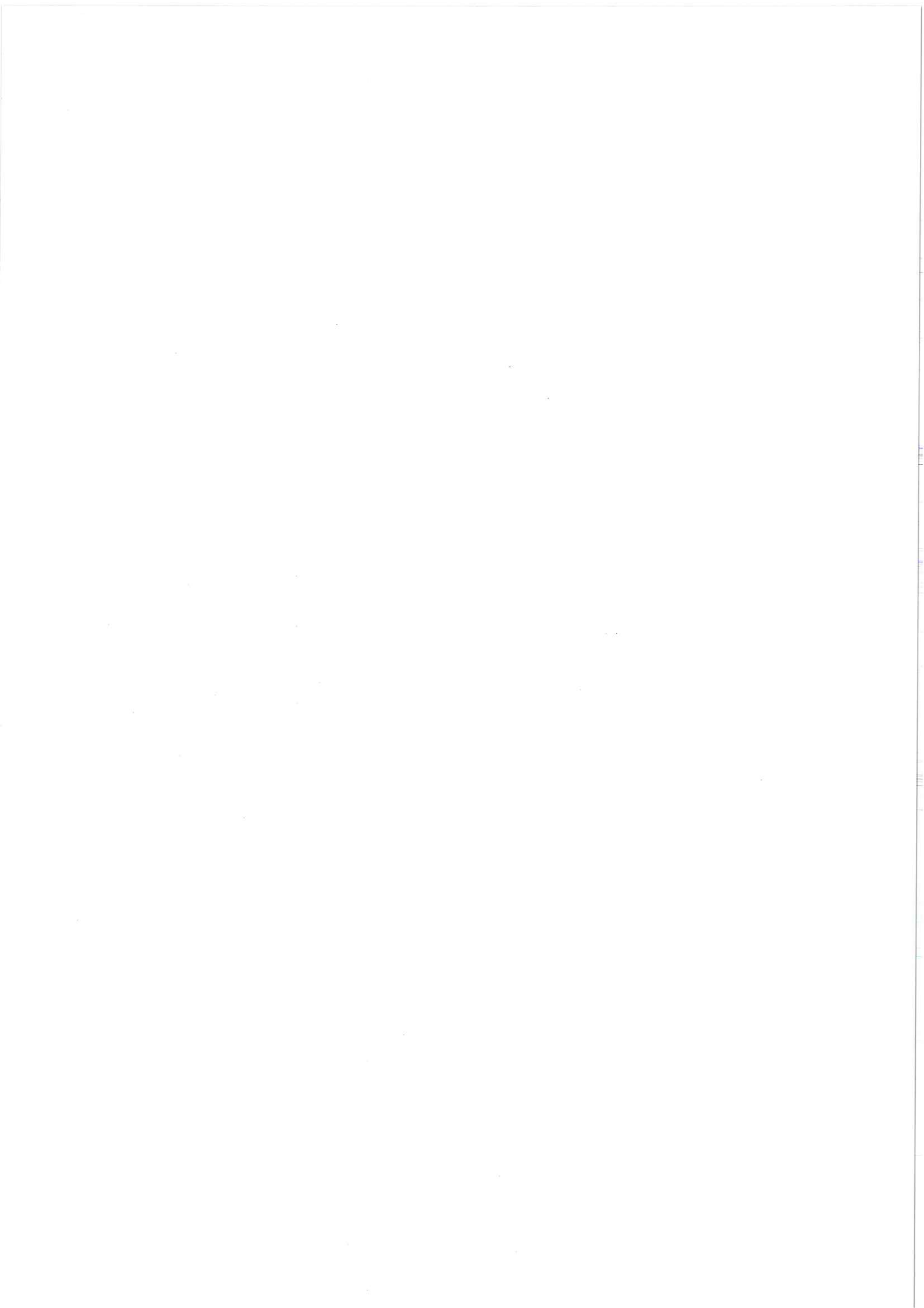
Les revenus financiers du placement provisoire des loyers et redevances entre la date de leur perception et celle de leur distribution peuvent être estimés à

2.353.400

**Revenu PREVISIONNEL de l'Association pour la période du 1<sup>er</sup> février 1979 au 31 janvier 1980**

88.800.000

Il n'est pas prévu d'autres charges pour l'Association que les frais de contrôle des comptes par le Contrôleur de gestion, frais évalués à un maximum de F 200.000.  
Les comptes de l'Association seront arrêtés chaque année au 31 décembre et pour la première fois le 31 décembre 1979.



## B. REPARTITION

Le REVENU net de l'Association sera attribué à raison de 95 % à la S.A. Le Certificat foncier, de 3 % à la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center et de 2 % à la Compagnie Bruxelles Lambert. Les acomptes éventuels décidés par la gérance seront attribués de la même manière.

La S.A. Le Certificat foncier répartira entre les porteurs de certificats l'intégralité des montants qu'elle aura perçus sous déduction :

- d'une rémunération forfaitaire pour la couverture de ses frais généraux, fixée à 1 %;
- des frais de distribution comprenant essentiellement les commissions de service financier et les frais d'avis de mise en paiement.

Le solde prévisionnel à distribuer aux porteurs de certificats, pour la période du 1<sup>er</sup> février 1979 au 31 janvier 1980, devrait se monter à F 82.400.000.

**Le revenu du porteur peut être estimé à F 4.000 par certificat, soit un rende-**

**ment de 8 % (avant précompte mobilier) sur base du prix de souscription de F 50.000 par certificat.**

Les coupons seront payables au mois de juin de chaque année et pour la première fois en juin 1980.

Le service financier sera assuré par la Banque Bruxelles Lambert.

## AMORTISSEMENTS

**Aucune déduction n'est prévue pour l'amortissement courant du Centre Commercial.**

Il appartient au porteur de certificat, comme à tout particulier propriétaire d'un immeuble, d'apprécier si, compte tenu de l'évolution de la valeur marchande de l'immeuble, il y a lieu pour lui de consacrer une partie des distributions qui lui seront faites à la reconstitution de son capital.

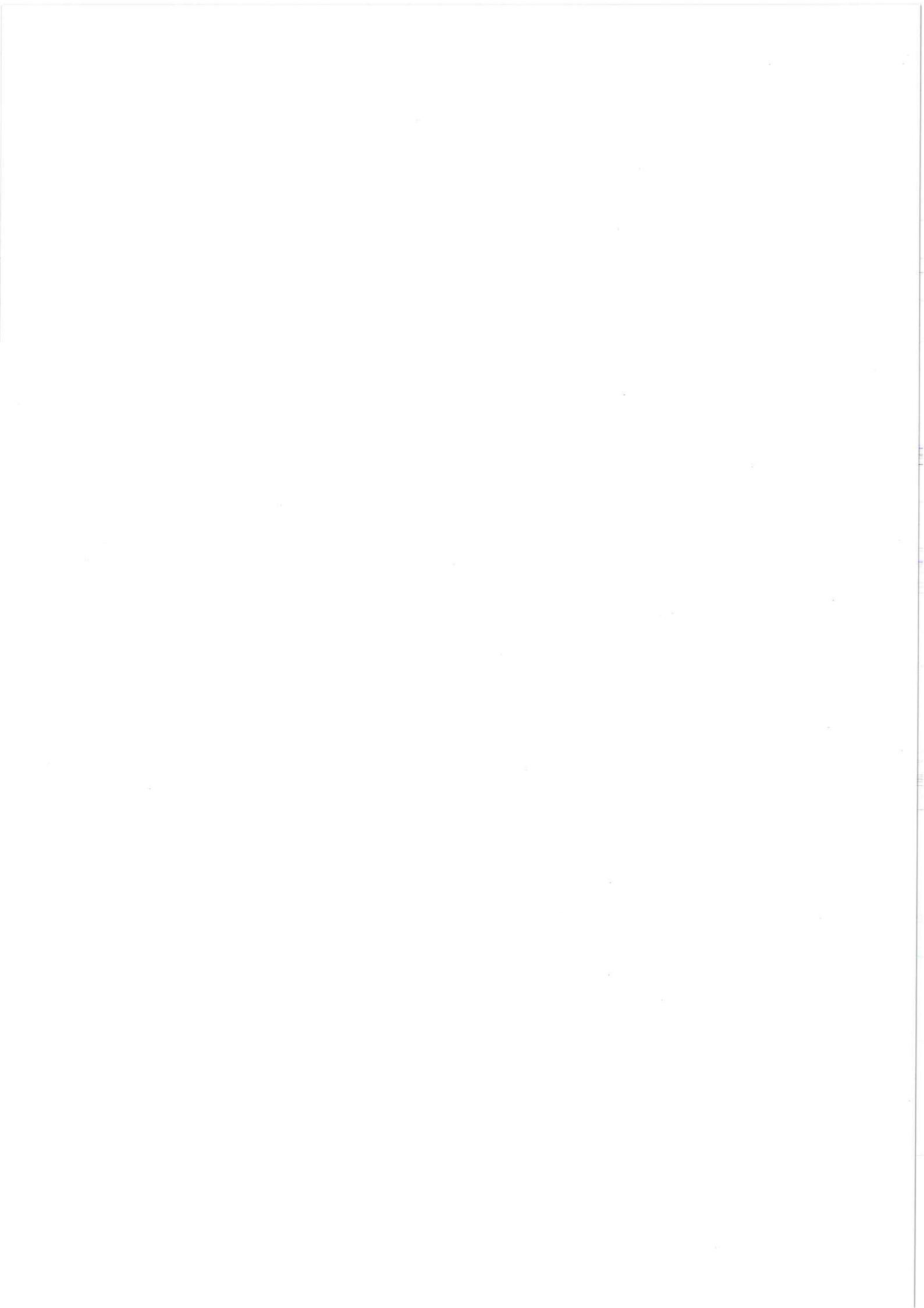
## Amortissements techniques

Il ne sera procédé à des amortissements que dans des cas exceptionnels justifiés

par les techniques comptables et fiscales et pour constituer les provisions prévues pour frais de location, d'entretien, de réparation et de vacance locative. Les liquidités dégagées par tout autre amortissement seraient ajoutées aux résultats d'exploitation et réparties avec eux.

## Précompte immobilier

En ce qui concerne les baux commerciaux, le précompte immobilier enrôlé et payé par le propriétaire juridique de l'immeuble est mis à charge des locataires. Ce précompte est partiellement imputable sur les impôts à payer par le propriétaire. Cette imputation, dans la mesure où elle peut se réaliser, constituera un avantage que la société propriétaire rétrocèdera à l'Association. Au revenu prévisionnel de l'Association, il y aura donc lieu d'ajouter l'imputation partielle éventuelle du précompte immobilier. Compte tenu de la structure probable des revenus de la société propriétaire et du fait que 78 % des baux sont emphytéotiques, cet avantage éventuel sera normalement de peu d'importance.

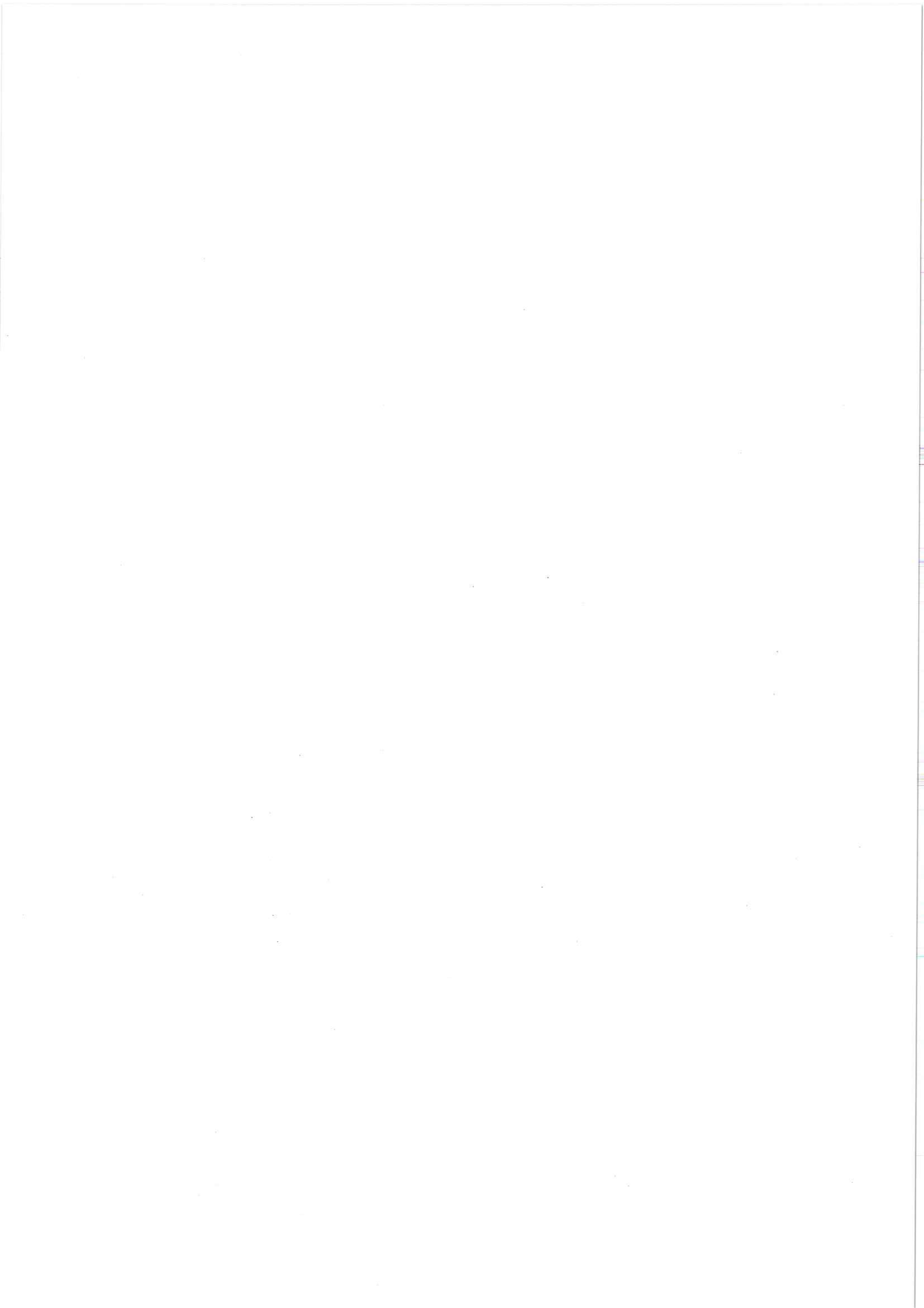


# 7 Négociabilité des certificats

La Banque Bruxelles Lambert est habilitée à centraliser les offres et demandes relatives aux transactions sur certificats. En rapport avec les professionnels qualifiés, elle s'efforcera de promouvoir l'établissement d'un marché à ses guichets.

La Banque Bruxelles Lambert se tiendra à la disposition des porteurs de certificats pour fournir des informations relatives aux dernières transactions qui auront été opérées à son intervention.

Des informations sur les certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center (cours indicatifs et coupons) seront publiées dans le Bulletin financier de la Banque Bruxelles Lambert et dans la presse.



# Liquidation

# 8

Un droit d'option est accordé au propriétaire précédent, la S.A. Galeries Anspach, à lever à l'issue de la 25<sup>e</sup> année à dater de l'acquisition par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center, sur base de la valeur vénale du Woluwe Shopping Center déterminée à l'époque à dire d'experts.

Si la S.A. Galeries Anspach n'exerçait pas son droit, le bien serait vendu avec l'accord de la S.A. Le Certificat foncier, entre la 26<sup>e</sup> et la 30<sup>e</sup> année.

La prolongation de l'opération au-delà du 31 janvier 2009, tout comme sa cessation avant le 31 janvier 2004, ne pourront être décidées qu'avec l'accord des porteurs de certificats convoqués en assemblée.

Le produit net de la vente, déduction faite des frais et commissions d'usage, sera partagé à raison de 95 % pour la S.A. Le Certificat foncier, de 4 % pour la Compagnie Bruxelles Lambert et de 1 % pour la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center.

La S.A. Le Certificat foncier redistribuera le montant perçu par elle de la

même manière que les bénéfices couvrants, c'est-à-dire sous déduction de ses frais généraux, fixés forfaitairement à 1 % du montant perçu, et des frais de répartition.

**Il y a lieu de remarquer qu'à l'issue de l'opération, le porteur de certificat ne recevra pas le remboursement de sa mise, mais sa quote-part dans le prix de vente du Centre Commercial. Il n'est pas possible actuellement de déterminer quel sera le prix de vente du Centre Commercial, qui dépendra évidemment du marché immobilier et de l'état de conservation des bâtiments.**

Dans le cas où le Centre Commercial serait revendu à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert, le projet de contrat de vente devra préalablement être agréé par l'assemblée des porteurs de certificats et l'Association n'aura pas à supporter de frais de vente.

Le contrat d'association et le statut des certificats prévoient les conditions de liquidation exceptionnelles.





# 9 Garanties offertes aux porteurs de certificats

La Banque Bruxelles Lambert garantit la parfaite exécution des engagements pris par la S.A. Le Certificat foncier envers les porteurs de certificats.

Toutes les opérations de l'Association en participation seront soumises à l'appréciation d'un **Contrôleur de gestion** qui sera chargé de s'assurer de l'établissement correct des comptes de l'Association, du bien-fondé de la gérance de l'Association par la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center, de la gestion du Centre Commercial par le gestionnaire et du respect par la S.A. Le Certificat foncier des engagements pris envers les porteurs. Le Contrôleur de gestion devra être agréé par la Commission bancaire.

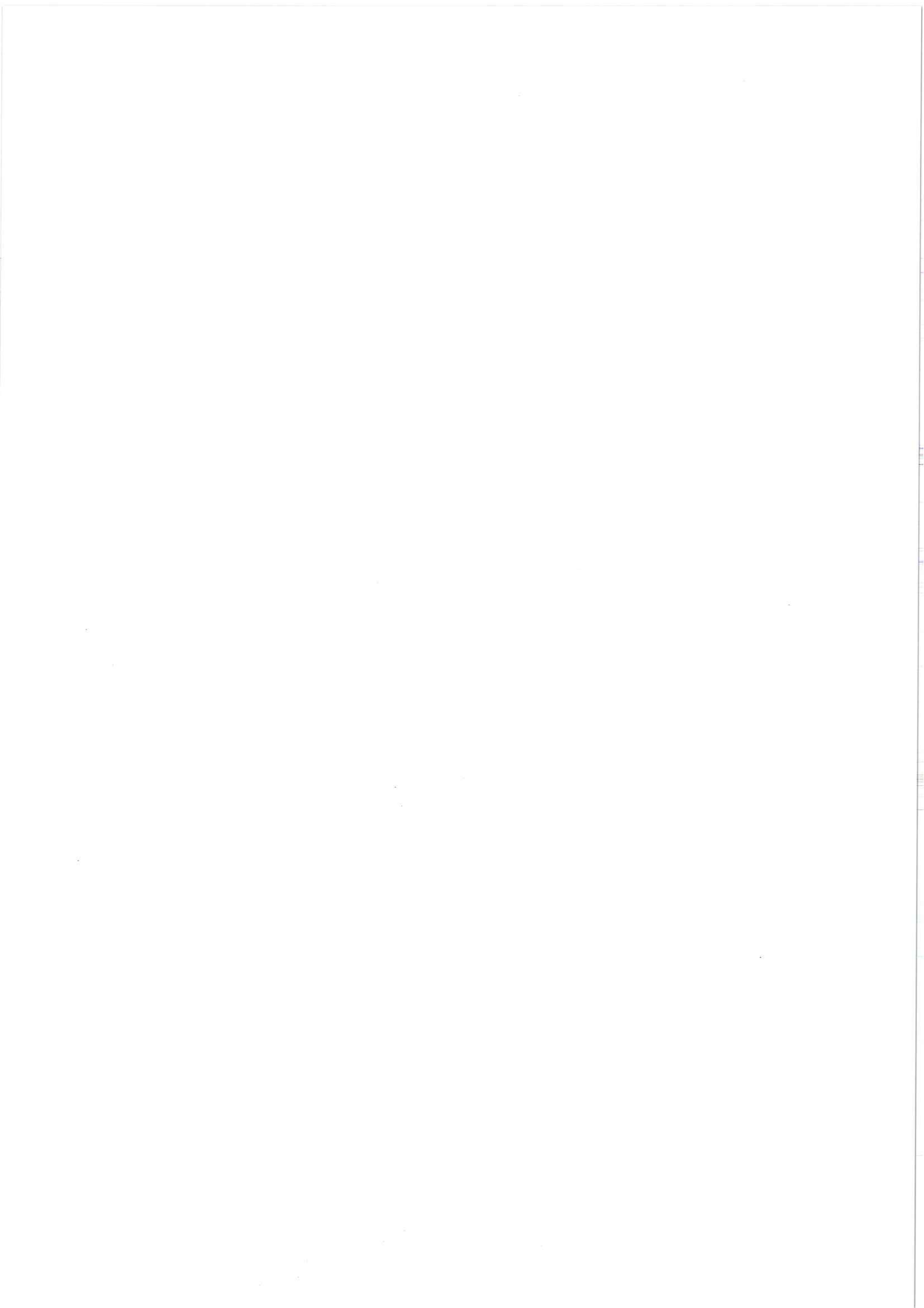
La formulation de la mission confiée au Contrôleur de gestion est reprise à l'article 8 du contrat d'association en participation, annexé au présent prospectus.

Le Contrôleur de gestion recevra un **mandat d'hypothéquer** le Centre Commercial en garantie de toutes les

obligations souscrites envers la S.A. Le Certificat foncier et par conséquent envers les porteurs de certificats; les frais découlant de ce mandat seront à charge des porteurs de certificats.

En outre, les **Commissaires réviseurs** des sociétés constituant l'Association en participation seront amenés, dans le cadre de leurs compétences, à exercer la surveillance et le contrôle de toutes les opérations des associés et à vérifier leurs livres et comptes.

Les porteurs de certificats pourront sur simple production de leur titre, en s'adressant à la Banque Bruxelles Lambert, avenue Marnix 24 à Bruxelles, obtenir un exemplaire des comptes de l'Association en participation, du rapport du Contrôleur de gestion ainsi que des comptes annuels de la S.A. L'Investissement foncier Woluwe Shopping Center et de la S.A. Le Certificat



# 10 Assemblées des porteurs de certificats

## 1. Assemblées d'information

Chaque année, le premier mercredi non férié du mois de mai, à 14 h, et pour la première fois en 1980, une assemblée des porteurs de certificats se tiendra au siège de la S.A. Le Certificat foncier. Cette assemblée, réunie d'office et sans convocation obligatoire, sera toutefois annoncée dans la presse. Ce sera une assemblée d'information au cours de laquelle les comptes seront exposés et des indications données sur la situation de l'opération.

Tout porteur de certificat pourra y assister sur simple présentation de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge.

## 2. Assemblées extraordinaires

Dans certaines circonstances graves, les porteurs de certificats seront réunis en assemblée extraordinaire afin de prendre les dispositions qui se révéleraient nécessaires :

- Dissolution de l'Association, entraînant la vente de l'immeuble avant le 31 janvier 2004, ou prorogation de l'Association pouvant reporter la vente au-delà du 31 janvier 2009.

Les décisions de dissolution ou de prorogation ne pourront être prises qu'avec l'accord de l'assemblée des porteurs statuant à la majorité des deux tiers des votes valablement émis;

— Vente de l'immeuble à une société faisant partie du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert. Une telle vente ne pourra être réalisée que si l'assemblée des porteurs statuant à la majorité simple des votes valablement émis marque son accord sur le projet d'acte de vente;

— Nomination d'un nouveau gestionnaire de l'immeuble. Si la gérance décidait de nommer un nouveau gestionnaire de l'immeuble, l'assemblée des porteurs de certificats pourrait s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi par un vote recueillant un tiers au moins des certificats émis et la majorité simple des votes valablement émis;

— Extension éventuelle du Woluwe Shopping Center pour un montant supérieur à 10 % de la valeur

venale du Centre Commercial à l'époque. Préalablement à la réalisation d'une telle extension, l'assemblée des porteurs de certificats dûment informée, statuant à la majorité simple des votes valablement émis, se prononcera sur l'opportunité soit de permettre à des tiers de réaliser et de financer l'extension moyennant contrepartie pour la cession des droits réels, soit de financer l'extension par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Woluwe Shopping Center.

Les assemblées extraordinaires sont convoquées à l'initiative de la S.A. Le Certificat foncier ou du Contrôleur de gestion ou à la demande de porteurs de certificats représentant 10 % des certificats émis.

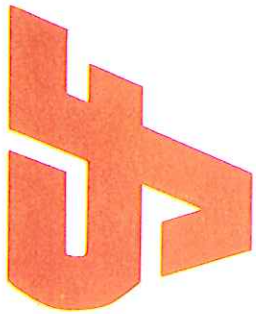
Les modes de convocation et la procédure sont fixés à l'article 10 du statut des certificats de placement immobilier.



## Liste des occupants au 30 novembre 1978

Exploitant	Superficie occupée m <sup>2</sup>	Exploitant	Superficie occupée m <sup>2</sup>	Exploitant	Superficie occupée m <sup>2</sup>
<i>Habillement</i>		<i>Chaussures - Cuir</i>		<i>Horeca</i>	
C & A	2.267,3	Bally	255,7	L'Estérel	247,-
Miss Etam	101,-	André	258,6	Pub Casino	399,-
Marvan	542,-	Shoe-Post	361,-	Mr G.B.	948,8
Prémaman	139,5	Eram	363,5	<i>Divers</i>	
Lindor	109,-	Bobby's	140,2	FINA	400,-
Capucine	73,-	Mach 3	221,1	De Brauwer	332,1
3-Suisses	195,3	<i>Alimentation</i>		Pauli	70,-
MS Mode	365,6	Samoka	100,-	PicPus	34,-
Guy Laroche	73,-	Fromagerie V.D.H.	118,6	Christiaensen	400,7
Jém	147,-	Noé	69,-	Papeterie Saint-Honoré	50,-
Snopp	111,-	Corné	33,-	Kalinka	44,5
Jimmy J.	73,-	Aux Produits de Fleurance	30,-	Donnez	50,-
All Sports	94,7	Tounatur	80,-	Card Shop	66,3
Véritas	295,4	Rottiers	37,-	Maison du Porte-plume	69,4
Singer	110,5	Banken		Vierse	96,2
You	249,6	<i>Services</i>		Photohall	170,2
Salima	110,5	5 à Sec	60,-	Tollet	69,3
Dean	231,3	Eddy Martin	147,9	Artimo	60,-
Mike J. Michiels	288,6	Generalcar	49,-	<i>Kiosques</i>	
Top Shop	128,5	Banque Bruxelles Lambert	146,-	Eurojuice	
Werka	732,3	Tif Anik	50,8	Amphora	
Au Feu de Camp	227,-	Assurances Générales	145,-	Baskin Robbins	
Frémineur	55,4	<i>Equipment Home</i>			
Milton	183,1	Liedts Papiers Peints	204,6		
Rodier	110,5	Vanden Borre	1.086,7		
		Grundig	229,2		





# S.A. LE CERTIFICAT FONCIER

Conseil d'administration :

M. Emile Quevrin  
M. André J. Charlier  
M. Lode Claes  
M. Jean-Marie de Munter  
M. Pierre Merten  
M. Jean Sonck

Président  
Administrateur  
Administrateur  
Administrateur  
Administrateur  
Administrateur

Commissaire reviseur :

M. Thierry Wodon

Siège social : avenue Marnix 24 - 1050 Bruxelles - Tél. 02/513.81.81  
R.C. Bruxelles n° 328493

