



L'introduction en bourse des certificats immobiliers de Médiacité Shopping SA sur NYSE Euronext Bruxelles s'inscrira dans une fourchette de € 97 à € 103 par certificat immobilier

La période de l'offre débutera le 15 juin 2011 et se clôturera le 24 juin 2011 (sous réserve d'une clôture anticipée)

Médiacité Shopping SA annonce le lancement de l'introduction en bourse des certificats immobiliers sur NYSE Euronext Bruxelles en vue d'acquérir le centre commercial Médiacité à Liège

La fourchette de prix de l'offre a été fixée entre € 97 et € 103 par certificat immobilier, reflétant un montant total de l'offre compris entre € 184,8 millions et € 196,3 millions

Cette fourchette de prix correspond à un rendement brut estimé compris entre 5,78% et 5,44% brut et à un rendement net estimé compris entre 5,50% et 5,20% net pour la première année

ING Belgique SA et Petercam ont été désignés Joint Lead Managers et Bookrunners dans le cadre de l'introduction en bourse - Dexia a été retenue en tant que Co-Lead Manager

Médiacité

Médiacité, centre commercial et de loisirs, a ouvert ses portes le 21 octobre 2009. Située au cœur de Liège, sur la rive droite de la Dérivation de la Meuse, Médiacité a redynamisé tout un quartier en y déployant, sur plus de 6,5 hectares, 160.000 m² d'activités économiques porteuses, de shopping, de culture et de loisirs. Parti d'une galerie commerçante de 20.000 m² construite dans les années 70 et complètement réaménagée, le centre commercial (qui est l'objet de l'offre) couvre aujourd'hui une surface d'environ 42.124 m² (GLA) avec 2.350 parkings en sous-sol. En dehors de l'offre de commerces et de loisirs, le complexe Médiacité comprend: Média Rives, le centre de production et de programmation de la RTBF (la chaîne de télévision publique francophone belge) ainsi que le Pôle Image de Liège (PIL), un média cluster qui regroupe un grand nombre de sociétés actives dans le domaine de l'audiovisuel. Une patinoire olympique en cours de construction ainsi qu'un complexe de cinémas sont également prévus pour respectivement 2012 et 2013.

C'est à Ron Arad, accompagné par le cabinet belge d'architecture Jaspers-Eyers et Wilco Design, que le Groupe Wilhelm & Co a confié la mission de concevoir les lieux et bâtiments accessibles au public. Ron Arad a esquissé pour Médiacité une artère sinueuse et tubulaire de plus de 400 mètres de long construit avec des matériaux innovants. Son architecture d'avant-garde a été créée selon les standards internationaux de « best practices » avec un maximum de respect des aspects environnementaux : ceci fait de Médiacité le premier bâtiment construit certifié BREEAM en Belgique et le premier centre commercial certifié BREEAM Retail en Europe.

Médiacité est située à Liège, troisième ville de Belgique qui est en seconde position dans le classement européen des ports fluviaux, juste après Paris. Le centre bénéficie d'une accessibilité tout à fait remarquable, ouvert sur la ville et l'ensemble de l'Eurégio Meuse-Rhin (un million de clients potentiels). La population de la province de Liège représente le gros de la clientèle du centre commercial existant. On compte 410.000 habitants à 15 minutes en voiture du centre et l'on atteint 940.000 habitants à 30 minutes.

Le centre commercial a ouvert ses portes en 2009 avec un taux d'occupation de 95% et a attiré 5,3 millions de visiteurs l'année qui a suivi l'ouverture. Aujourd'hui, le taux d'occupation tourne autour des 97% et le centre a réussi à mettre en place un mix commercial original et complémentaire incluant des locataires-locomotives comme Primark, Saturn et H&M. Autour de ces locomotives sont installées plus de 100 enseignes nationales, internationales et quelques marques locales couvrant un large panel de produits et services. La fréquentation des quatre premiers mois de 2011 indique une hausse de 20% par rapport à la même période lors de l'année 2010.

Une valorisation du centre commercial a été effectuée par l'expert immobilier (Cushman & Wakefield). Cette valorisation aboutit à la conclusion, sur la base de certaines hypothèses, que la valeur de marché brute du centre commercial est de € 250,9 millions et la valeur de marché nette du centre commercial est de € 248,4 millions.

Investissement

Les certificats immobiliers sont des titres de créances donnant droit à une quote-part du résultat d'exploitation du centre commercial Médiacité et de son produit de cession à terme.

Un coupon initial est estimé entre 5,78% et 5,44% brut et entre 5,50% et 5,20% net (basé sur une fourchette de prix entre € 97 et € 103 par certificat immobilier) pour la première année.

En outre, l'investisseur bénéficiera d'une protection couvrant, à certaines conditions, le vide locatif initial ainsi qu'un certain rendement locatif des surfaces déjà louées, par le biais respectivement d'une indemnité de surfaces vacantes et d'une indemnité de rendement locatif de la part des sociétés cédantes.

Caractéristiques de l'offre

L'Offre porte sur un nombre de 1.905.349 de certificats immobiliers ce qui représente un montant total de l'offre entre € 184,8 millions et € 196,3 millions sur la base d'une fourchette de prix entre € 97 et € 103 par certificat immobilier.

Le prix de l'offre sera déterminé sur la base d'une procédure dite de "bookbuilding" conduite durant la période de souscription, et à laquelle seuls les investisseurs qualifiés participeront. Le prix de l'offre sera un prix unique exprimé en euro et qui sera applicable à tous les investisseurs, quelle que soit la tranche. Le prix de l'offre se situera dans la fourchette de prix.

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

L'offre consiste en une offre publique aux investisseurs particuliers en Belgique et en une offre aux investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger, et elle est divisée en trois tranches:

- La Tranche Wilhelm & Co, représentant 10% des certificats immobiliers émis, sera souscrite par certaines sociétés du groupe Wilhelm & Co ;
- La Tranche Retail, soit une tranche de 20% des certificats immobiliers sera réservée par le biais d'une offre en souscription publique des certificats immobiliers destinée aux investisseurs particuliers en Belgique, sous réserve de clawback tel que décrit ci-dessous ; et

- La Tranche Institutionnelle, soit la tranche portant sur le solde des certificats immobiliers sera réservée, par le biais d'un placement privé des certificats immobiliers, aux investisseurs qualifiés dans l'Espace Economique Européen, sous réserve de clawback tel que décrit ci-dessous.

Les certificats immobiliers offerts dans le cadre de la Tranche Retail pourront être offerts dans le cadre de la Tranche Institutionnelle et vice versa si la demande dans une tranche dépasse de manière significative le nombre de certificats immobiliers qui lui sont destinés, étant entendu que, si elle est souscrite au moins une fois, la Tranche Retail ne pourra être inférieure à 10% de l'offre.

En cas de sursouscription de l'offre, une ou des clé(s) d'allocation pourraient être appliquées sur les souscriptions. Par conséquent, les investisseurs pourraient se voir allouer un nombre réduit de certificats immobiliers par rapport au nombre de certificats immobiliers pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription.

La clé d'allocation sera déterminée à la fin de la période de constitution du carnet d'ordres. Sans préjudice au traitement préférentiel potentiel donné aux ordres déposés auprès des Managers, la clé d'allocation sera déterminée sur la base de la demande respective des investisseurs particuliers et des investisseurs institutionnels et sur l'analyse quantitative et, pour ce qui concerne uniquement les investisseurs institutionnels, qualitative du carnet d'ordre. L'allocation entre les investisseurs particuliers sera faite sur la base de critères d'allocation objectifs (à savoir l'utilisation d'un nombre relatif ou absolu de certificats immobiliers pour chaque souscription) et tous les investisseurs particuliers se verront appliquer la même clé d'allocation.

Les résultats de l'offre et la clé d'allocation pour les investisseurs particuliers seront publiés dans la presse financière en Belgique dans les deux jours ouvrables qui suivent la clôture de l'offre et au plus tard le 28 juin 2011 ou au premier jour ouvrable qui suit cette date.

Affectation du produit de l'offre

Médiacité Shopping SA/NV a été créée en vue d'acquérir le centre commercial Médiacité à Liège développé par le groupe Wilhelm & Co, leader européen dans l'aménagement de centres commerciaux en milieu urbain. Cette acquisition sera financée partiellement par l'émission et l'introduction en bourse sur NYSE Euronext Bruxelles de certificats immobiliers, le solde étant financé par de la dette bancaire.

Calendrier de l'Offre

- Communiqué de presse relatif à l'offre et publication de la fourchette de prix 14 juin 2011
- Disponibilité du prospectus 15 juin 2011
- Ouverture de l'offre 15 juin 2011 à 9 heures
- Clôture envisagée de la période de souscription 24 juin 2011 à 16 heures
(sous réserve de clôture anticipée)
- Date envisagée de la fixation du prix de l'offre 24 juin 2011
- Date envisagée d'allocation 24 juin 2011
- Date envisagée de la publication du prix de l'offre 28 juin 2011
- Date envisagée de cotation (admission à la cotation et début des négociations) 29 juin 2011
- Date envisagée de l'émission (paiement, règlement et livraison) 29 juin 2011
(sous réserve de clôture anticipée)

Cotation

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des certificats immobiliers sur le marché réglementé de NYSE Euronext Bruxelles. La date de la première cotation est prévue pour le 29 juin 2011 sauf clôture anticipée.

Les certificats immobiliers seront cotés sous le symbole Euronext « MESH » et auront comme code ISIN BE0974262918.

Prospectus

Le prospectus (le « Prospectus ») a été publié par Médiacité Shopping SA (la « Société » ou « Médiacité ») le 15 juin 2011, dans le cadre de l'offre et de l'admission à la cote de ses Certificats Immobiliers sur le marché réglementé de NYSE Euronext Bruxelles. Le Prospectus a été rédigé en français et traduit en néerlandais. Le Résumé a été rédigé en français et traduit en anglais. Les exemplaires papier du Prospectus en français et en néerlandais, de même que la traduction en anglais du Résumé, seront disponibles gratuitement sur demande auprès d'ING Belgique, en appelant le numéro +32 2 464 60 01 (NL), le numéro +32 2 464 60 04 (ENG) et le numéro +32 2 464 60 02 (FR), auprès de Petercam, en appelant le numéro +32 2 229 64 46 et auprès de Dexia, en appelant le numéro +32 800 92 478. Des copies du Prospectus et du Résumé seront également disponibles au siège social de Médiacité, Rue de la Bonté, 5 à 1000 Bruxelles, ainsi que sur le site Web de la Société, à l'adresse www.mediaciteshopping.be. En outre, le Prospectus et le Résumé peuvent être consultés sur les sites Web d'ING Belgique (www.ing.be) et de Petercam (www.petercam.be) et de Dexia (www.dexia.be).

Contact

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter :

Nicole Van de Plas, Creative Director Wilhelm & Co, T +32 2 535 10 10, nv.office@wilco.be

Vanessa Zwaelens, ING Belgique PR Commercial Banking, T +32 2 547 36 91, vanessa.zwaelens@ing.be

*Fondée en 1988, **Wilhelm & Co** s'est imposée, avec plus de 800.000 m² réalisés et en développement, comme leader européen en matière d'aménagement et de développement immobilier. Opérateur global, le groupe réalise de grands projets multifonctionnels centrés sur le shopping, les loisirs et le réaménagement des centres urbains. Son équipe pluridisciplinaire composée des meilleurs spécialistes recrutés au niveau européen lui permet d'aborder tous les volets de l'aménagement de la conception, du développement, du financement et de l'investissement, de la réalisation, de la commercialisation et de la gestion d'un quartier de ville. Après L'esplanade à Louvain-la-Neuve (300.000 m²) et Médiacité à Liège, Wilhelm & Co développe aujourd'hui un grand projet de régénération urbaine de 15 hectares à La Louvière. Plusieurs grands projets à l'étranger sont à l'étude et en cours de développement (Portugal, Italie, France).*

Note importante

CETTE COMMUNICATION N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, DE MANIÈRE DIRECTE OU INDIRECTE, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE (OU AUX RESSORTISSANTS DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE), AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI DANS AUCUN AUTRE ÉTAT DANS LEQUEL UNE TELLE DISTRIBUTION SERAIT INTERDITE EN FONCTION DU DROIT APPLICABLE

LA DISTRIBUTION DE CETTE COMMUNICATION, AINSI QUE L'OFFRE ET LA VENTE DANS CERTAINS ÉTATS DES TITRES DÉCRITS AU SEIN DE LA PRÉSENTE COMMUNICATION, PEUVENT ÊTRE SOUMISES A DES RESTRICTIONS LÉGALES. TOUTE PERSONNE LISANT CETTE COMMUNICATION VEILLERA DONC À S'INFORMER ET À RESPECTER CES RESTRICTIONS.

TOUTE OFFRE ET TOUT DOCUMENT FORMEL Y AFFÉRANT SERA SOUMIS À DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET RÉSOULTOIRES Y COMPRIS CELLES QUI SONT USUELLES DANS CE GENRE D'OFFRE. AUCUNE OFFRE N'ABOUTIRA SI CES CONDITIONS SUSPENSIVES NE SONT PAS REMPLIES OU SI UNE CONDITION RÉSOULTOIRE SE RÉALISE OU À DÉFAUT DE RENONCIATION À L'UNE DE CES CONDITIONS, S'IL ÉCHET.

CETTE COMMUNICATION NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT. LES CERTIFICATS NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS, VENDUS OU DISTRIBUÉS AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, OU POUR LE COMPTE OU POUR LE BÉNÉFICE DE RESSORTISSANTS DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE (TELS QUE DÉFINIS PAR LES DISPOSITIONS DU SECURITIES ACT), SANS ENREGISTREMENT PRÉALABLE OU EN L'ABSENCE D'UNE EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU US SECURITIES ACT DE 1933, TEL QU'AMENDÉ (LE « SECURITIES ACT »). MÉDIACITÉ SHOPPING SA N'A L'INTENTION D'ENREGISTRER AUCUNE PARTIE DE L'OFFRE ENVISAGÉE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, NI D'ÉMETTRE UNE QUELCONQUE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE. L'OFFRE EST RÉALISÉE HORS DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE CONFORMÉMENT AUX RÉGLEMENTATIONS ADOPTÉES EN VERTU DU SECURITIES ACT.

CETTE COMMUNICATION EST UNE PUBLICITÉ, ET NON UN PROSPECTUS AU SENS DE LA DIRECTIVE 2003/71/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 4 NOVEMBRE 2003, TELLE QUE MODIFIÉE (TELLE QUE TRANSPOSÉE DANS CHAQUE ÉTAT MEMBRE DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN, LA « DIRECTIVE PROSPECTUS »).

DANS LES ÉTATS MEMBRES DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN (« EEE ») AUTRES QUE LA BELGIQUE, L'OFFRE DES CERTIFICATS EST SEULEMENT DESTINÉE AUX INVESTISSEURS QUALIFIÉS DANS LE SENS DE LA DIRECTIVE PROSPECTUS (« INVESTISSEURS QUALIFIÉS »), EN ACCORD AVEC LES RÈGLES RESPECTIVES EN APPLICATION DANS CHAQUE ÉTAT MEMBRE DANS LESQUELS LES CERTIFICATS SONT OFFERTS. TOUTE PERSONNE RESSORTISSANTE DE L'EEE, À L'EXCEPTION DU ROYAUME-UNI, QUI ACQUIERT LES CERTIFICATS A LA SUITE DE TOUTE OFFRE (UN « INVESTISSEUR ») OU À LAQUELLE TOUTE OFFRE DES CERTIFICATS EST FAITE SERA PRÉSUMÉE AVOIR DÉCLARÉ ET APPROUVÉ ÊTRE UN « INVESTISSEUR QUALIFIÉ » (TEL QUE DÉFINI CI-DESSUS). TOUT INVESTISSEUR SERA ÉGALEMENT PRÉSUMÉ AVOIR DÉCLARÉ ET APPROUVÉ QUE (I) TOUT CERTIFICAT QU'IL A ACQUIS SUITE À L'OFFRE N'A PAS ÉTÉ ACQUIS AU BÉNÉFICE DE PERSONNES RESSORTISSANTES DE L'EEE AUTRES QUE DES INVESTISSEURS QUALIFIÉS, OU DE PERSONNES RESSORTISSANTES DU ROYAUME-UNI OU D'AUTRES ÉTATS-MEMBRES (DANS LESQUELS UNE LÉGISLATION ÉQUIVALENTE EXISTE) POUR LESQUELLES L'INVESTISSEUR DISPOSE DE L'AUTORITÉ DE PRENDRE DES DÉCISIONS DE MANIÈRE DISCRÉTIONNAIRE, ET (II) LES CERTIFICATS N'ONT PAS ÉTÉ ACQUIS EN VUE DE LEUR OFFRE OU DE LEUR REVENTE DANS L'EEE À DES PERSONNES LORSQU'IL EN RESULTERAIT L'OBLIGATION POUR LA SOCIÉTÉ OU LES MANAGERS DE PUBLIER UN PROSPECTUS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 3 DE LA DIRECTIVE PROSPECTUS. LA SOCIÉTÉ, LES MANAGERS ET CHACUNE DE LEURS FILIALES RESPECTIVES, ET AUTRES, INVOQUERONT LA VÉRACITÉ ET L'EXACTITUDE DES DÉCLARATIONS ET ACCORDS PRÉCITÉS.

CETTE COMMUNICATION EST UNIQUEMENT ADRESSÉE AUX PERSONNES SUIVANTES AU ROYAUME-UNI : (I) LES PERSONNES AYANT UNE EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE DANS DES MATIÈRES RELATIVES À DES INVESTISSEMENTS TOMBANT SOUS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 19(5) DU FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ORDER 2005 (L'« ORDONNANCE »), (II) LES PERSONNES TOMBANT SOUS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 49 DE L'ORDONNANCE ET (III) LES PERSONNES AUXQUELLES ELLE PEUT LÉGALEMENT ÊTRE COMMUNIQUÉE (L'ENSEMBLE DE CES PERSONNES ÉTANT APPELÉ LES « PERSONNES QUALIFIÉES »). AU ROYAUME-UNI, LA PRÉSENTE COMMUNICATION N'EST DESTINÉE QU'À DES PERSONNES QUALIFIÉES ET TOUT INVESTISSEMENT OU ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT AUXQUELS SE RAPPORTE CETTE COMMUNICATION N'EST ACCESSIBLE QU'AUX PERSONNES QUALIFIÉES. AU ROYAUME-UNI, IL NE SERA RÉPONDU AUX DEMANDES RÉSULTANT DE LA PRÉSENTE COMMUNICATION QUE SI LA PERSONNE CONCERNÉE EST UNE PERSONNE QUALIFIÉE. LES AUTRES PERSONNES NE DEVRAIENT PAS AGIR NI SE BASER SUR LA PRÉSENTE COMMUNICATION OU SUR TOUTE INFORMATION CONTENUE DANS CELLE-CI.

TOUT ACHAT OU TOUTE DEMANDE DE CERTIFICATS DE LA SOCIÉTÉ CONFORMÉMENT À L'OFFRE NE PEUT SE FAIRE QU'EN SE BASANT SUR LES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PUBLIÉ PAR LA SOCIÉTÉ LE 15 JUIN 2011 DANS LE CADRE DE L'OFFRE.