

Annexe 4

Prospectus d'émission des Certificats Westland 1980, statuts du Certificat Westland 1980 et texte coordonné du contrat de Société Interne

Commissaire de Placement

Immobilier

WESTLAND SHOPPING

CENTER

Commissaire de Placement
Immobilier
WESTLAND SHOPPING
CENTER

Un placement mobilier basé sur un investissement immobilier :

LE WESTLAND SHOPPING CENTER à Anderlecht

dont les loyers et redevances emphytéotiques actuels procureront **normalement** aux souscripteurs un coupon annuel de 8,20 % INDEXE (avant précompte mobilier) sur la base du prix de souscription de F 50.000.

La Banque Bruxelles Lambert offre en souscription publique 7.684 certificats de placement immobilier
WESTLAND 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, en collaboration avec le « Groupe A.G. », l'acquisition, pour 57 ans, d'un ensemble de droits réels et personnels (*) relatifs au Westland Shopping Center (**).

Les certificats de placement immobilier donnent droit à une quote-part des loyers et redevances emphytéotiques et, normalement, du produit de la cession des droits après une période de 30 ans.

Selon les prévisions, les porteurs de certificats percevront un coupon annuel de 8,20 % INDEXE (avant précompte mobilier) comprenant :

- le remboursement progressif de la mise de fonds, déduction faite de la valeur du terrain en pleine propriété;
- un intérêt de 7,50 % environ sur le montant restant investi.

(*) Cf. « Description de l'opération » pages 5 à 7.

(**) A l'exception des grands magasins Galeries Anspsych. GB Inno-BM et C & A.

Sommaire

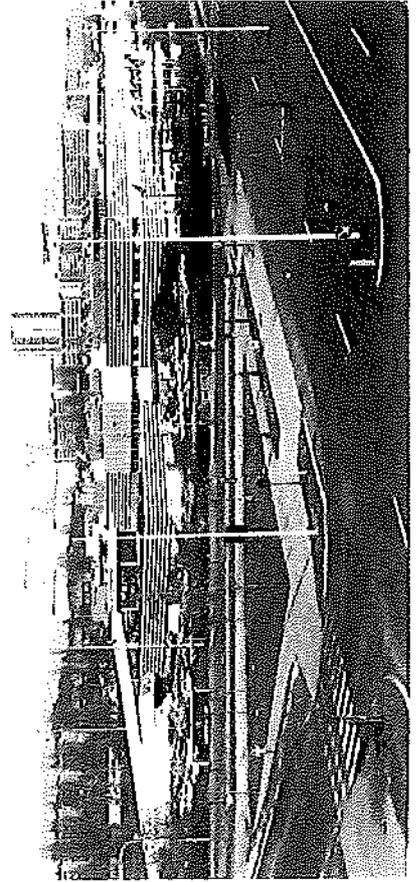
	Page
1. Modalités de la souscription	4
2. Description de l'opération	5
3. Le Shopping Center	8
4. Coût de l'opération	11
5. Rendement prévu	13
6. Négociabilité des certificats	17
7. Liquidation	18
8. Garanties offertes aux porteurs de certificats	19
9. Assemblées des porteurs de certificats	20

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 juin 1979.

Extrait des statuts de la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center.



1 Modalités de la souscription

La Banque Bruxelles Lambert a pris ferme les 7.684 certificats de placement immobilier de F 50.000, émis par la S.A. Le Certificat foncier, en vue de financer, en collaboration avec le « Groupe A.G. », l'acquisition d'un ensemble de droits dans le Westland Shopping Center; elle les offre en souscription publique.

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 Westland Shopping Center s'effectuera dans le courant du mois de février 1980.

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 21 janvier 1980 d'un intérêt calculé au taux annuel de 10 % maximum.

La souscription publique sera ouverte le 18 janvier 1980. Elle sera clôturée aussitôt que l'émission aura été placée et au plus tard le 18 juillet 1980. 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 sans que les souscripteurs soient fondés à réclamer des intérêts sur leur versement.

2 Description de l'opération

L'opération a pour but de financer l'acquisition par la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center ⁽¹⁾ d'un ensemble de droits dans le Westland Shopping Center ⁽¹⁾ à l'exception des grandes unités Galeries Anspach, GB Inno-BM et C & A.

Suivant acte des notaires J. Possoz et A. van der Vorst, en date du 19 décembre 1979, la S.A. Galeries Anspach, avec l'accord de la Commune d'Anderlecht, a cédé ou concédé à la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center, pour une durée de 57 ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2036 :

A. les droits réels suivants ⁽²⁾ :

1) le droit d'emphytéose ⁽³⁾ concédé par la Commune d'Anderlecht sur un terrain de 5 ha 70 a environ, représentant la superficie totale au sol du Centre Commercial, déduction faite des superficies au sol des trois grandes unités Galeries Anspach, GB Inno-BM et C & A;

2) un droit d'emphytéose ⁽³⁾ portant sur l'ensemble des constructions du Centre Commercial, à l'exclusion des trois grandes unités précitées :

a) pour les surfaces à usage commun et pour les magasins qui ne font pas actuellement l'objet d'un bail emphytéotique, le droit d'emphytéose concédé par la S.A. Galeries Anspach à la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center prend cours le 1^{er} janvier 1980;

b) pour les magasins déjà donnés actuellement à bail emphytéotique, le droit d'emphytéose concédé par la S.A. Galeries Anspach à la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center prendra cours à l'échéance de chacun des baux actuels, dont le dernier se termine dans le courant de l'année 2009.

B. les droits de créances suivants :

tous les droits et obligations découlant des baux emphytéotiques en cours ⁽⁴⁾.

N.B. En ce qui concerne les autres baux en cours, les droits et obligations sont acquis par la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center, en conséquence de la concession d'emphytéose dont question sub A. 2).

^(*) Cf. p. 22.

- (1) Appelé également Centre Commercial.
- (2) Ces droits sont opposables aux tiers par la transcription de l'acte authentique.
- (3) L'emphytéose est un droit immobilier réel qui confère pour un terme de 99 ans au plus et de 27 ans au moins la pleine jouissance d'un immeuble (terrain et/ou bâtiment) appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire une redevance (unique ou périodique). Le contrat d'emphytéose est devenu un instrument adéquat en matière d'aménagement du territoire et d'opérations immobilières.
- (4) Ces droits sont opposables aux tiers par la transcription de l'acte et la signification des cessions aux débiteurs cédés.

La S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center s'est engagée à céder lesdits droits après 30 ans, à tout tiers que la S.A. Galeries Anspach lui désignerait, moyennant un prix égal à la valeur de la pleine propriété du terrain (5 ha 70 a), à l'époque, déterminée à dire d'experts.

Si la S.A. Galeries Anspach n'utilisait pas cette faculté, la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center mettrait en vente l'ensemble des droits dans un délai de trois ans. Toutefois, si cela semblait plus judicieux pour les porteurs, l'assemblée générale extraordinaire des porteurs dont question page 20 pourrait décider de continuer l'opération et de percevoir les revenus jusqu'au 31 décembre 2036, date à laquelle l'ensemble des droits reviendront de droit et gratuitement à la S.A. Galeries Anspach.

Pour étudier et financer cette acquisition et gérer cet investissement, il a été créé une Association en participation⁽¹⁾ entre la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert, la S.A. Compagnie Financière et de Réassurance du Groupe A.G., ci-après, dénommée en abrégé « A.G. Financière », la S.A. Le Certifi-

cat foncier, la S.A. A.G. de 1824 - Compagnie belge d'assurances générales « Vie », ci-après dénommée en abrégé « A.G. Vie », et la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center.

La S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center apporte à l'Association le droit de percevoir les revenus du Centre Commercial, les produits de la cession éventuelle des droits après 30 ans, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'Association.

La S.A. Compagnie Bruxelles Lambert et « A.G. Financière » apportent leurs connaissances et leur expérience immobilière et financière.

« A.G. Vie » apporte la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération, soit F 384,2 millions.

La S.A. Le Certificat foncier apporte la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération, soit F 384,2 millions, qu'elle recueille par l'émission de certificats de placement immobilier.

Si des montants supplémentaires s'avéraient nécessaires (par exemple pour la

construction d'extensions éventuelles ou en raison d'insuffisance d'estimation du coût de l'opération), la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert et « A.G. Financière » se sont engagées à faire le nécessaire pour procurer à l'Association des crédits hypothécaires, aux conditions du marché.

La S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center, ainsi que les autres associés, se sont engagés à accepter les décisions émanant des assemblées générales extraordinaires des porteurs de certificats prévues par le § 10 du statut du certificat de placement immobilier Westland Shopping Center⁽¹⁾ qui leur seront communiquées par la S.A. Le Certificat foncier.

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

(1) Les statuts de l'Association en participation et le statut du certificat de placement immobilier sont repris au verso du bulletin de souscription.

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, revenus des placements provisoires, ainsi que produits de réalisation, le tout sous déduction des charges).

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 un minimum garanti, le plus souvent indexé sur la base de l'indice des prix à la consommation.

Le porteur de certificat bénéficiera, selon les prévisions, d'un coupon de 8,20 % indexé comme les loyers (sous réserve de l'incidence d'une éventuelle loi de blocage). L'indexation des loyers dépend actuellement pour plus de 90 % de l'évolution de l'indice des prix à la consommation et pour moins de 10 % de l'évolution du chiffre d'affaires des différents commerces du Westland Shopping Center, compte tenu de

la mise en exploitation relativement récente du Centre Commercial.

Ce coupon comprendra le remboursement progressif de la mise de fonds non représentative de la valeur du terrain en pleine propriété telle qu'estimée actuellement.

B. *une quotité du prix de cession des droits :*

A l'issue de la 30^e année, le porteur de certificat aura droit à une quotité du prix de cession des droits dans le Centre Commercial, sauf continuation de l'opération jusqu'à son terme de 57 ans, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de certificats comme il est expliqué au présent chapitre.

Juridiquement

Les certificats de placement immobilier sont des valeurs mobilières représentant des droits de créance correspondant à une quote-part des revenus d'un immeuble déterminé et à une quote-part du prix de la cession éventuelle de l'ensemble des droits sur cet immeuble. 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 droits immobiliers.

Fiscalement

Les coupons mis en paiement comprennent une part de revenu et une part de remboursement de capital.

Dans le régime fiscal actuel, la quote-part de revenu est considérée par l'Administration des contributions comme un revenu de créance et donne lieu à la retenue du précompte mobilier; la quote-part de remboursement de capital n'est pas taxable.

Lors de la liquidation, la plus-value éventuellement réalisée par rapport au solde non remboursé, sera taxable et soumise au précompte mobilier.

Economiquement

Le porteur se trouve dans la même situation qu'un particulier qui acquiert des droits sur un immeuble loué, sans en avoir les soucis de la gestion, l'opération étant entièrement gérée, dès le départ, par des sociétés spécialisées.

3 Le Shopping Center



Situation

Le Centre Commercial est situé à Anderlecht, à front du boulevard Sylvain Dupuis, à l'angle du boulevard Joseph Bracops. La surface totale au sol est de 7 ha environ, dont environ 1 ha 30 pour les trois grandes unités Galeries Anspach, GB Inno-BM et C & A.

Cet emplacement, en bordure du ring ouest de Bruxelles, est accessible par des bretelles toutes proches et est situé dans un quartier en plein développement. Il constitue une situation commerciale de premier ordre.

Caractéristiques

Le Centre Commercial est en exploitation depuis 1972.

Il comporte actuellement trois unités « grande surface ». 69 emplacements commerciaux et des kiosques. Il s'étend sur deux niveaux formant un ensemble bien intégré et attractif.

Les bâtiments disposent de toutes les installations et équipements nécessaires : chauffage, climatisation, protection incendie, sanitaires, etc.

Le Centre Commercial comprend actuellement, outre les trois grandes

unités qui ne font pas partie de l'opération :

- au niveau du mall (dégagement piétonnier) inférieur : 42 emplacements commerciaux totalisant une superficie de 8.347 m² environ;
- au niveau du mall supérieur : 27 emplacements commerciaux totalisant une superficie de 4.360 m² environ;
- au niveau du boulevard Sylvain Dupuis : une station service d'une superficie de 210 m² environ;
- au niveau de la rue Adolphe Willemyns : un car wash d'une superficie de 340 m² environ.

Il est desservi par :

- a) deux vastes dégagements piétonniers, traversant le complexe sur deux niveaux dans l'axe est/ouest;
- b) plus de 2.000 emplacements de parking à ciel ouvert dont environ :
 - 700 au niveau des accès inférieurs (boulevard Sylvain Dupuis);
 - 700 au niveau de l'accès supérieur (rue Adolphe Willemyns);
 - 600 en toiture.

c) des locaux techniques comprenant :

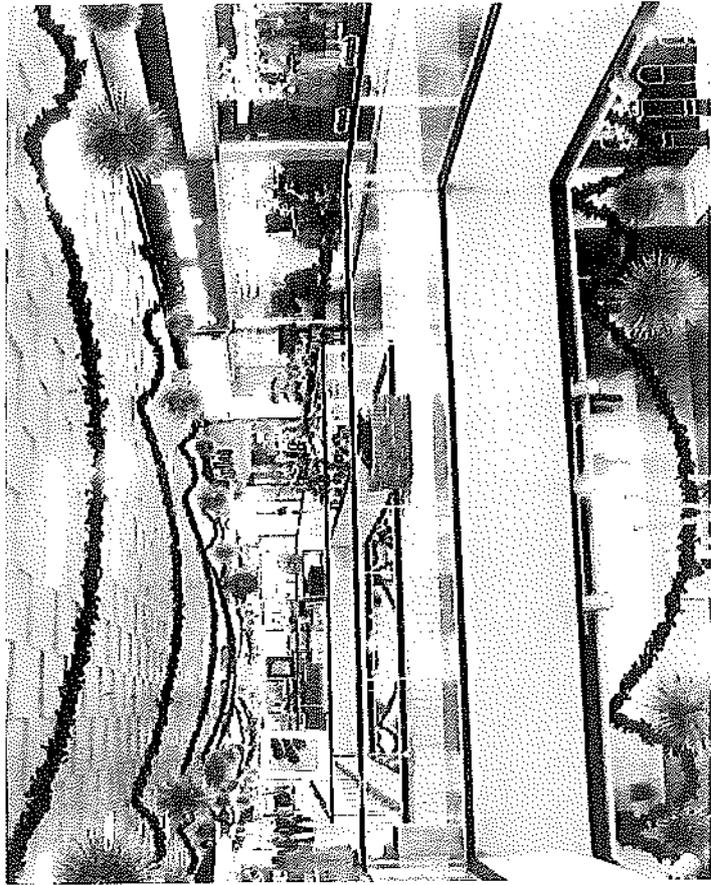
- chauffage;
- installations de climatisation;
- incinérateur;
- installations de sprinklage (protection incendie).

Location

Actuellement, 69 commerces sont loués pour une superficie totale de 12.485 m² environ. Deux emplacements totalisant 772 m² peuvent encore être donnés en location supplémentaires.

Sur les 69 commerces loués du Centre Commercial, 44, représentant 71 % des surfaces louées, font l'objet de baux emphytéotiques et assurent 76 % des loyers de base de 1979. Les baux emphytéotiques couvrent une période de 27 ans. Les baux commerciaux couvrent une période de 9 ans renouvelable. La plupart des baux ont été conclus à l'ouverture du Centre Commercial (automne 1972).

La S.A. Devimo a pris en location les centrales thermiques avec la garantie de la S.A. Galeries Anspach.



Extensions éventuelles

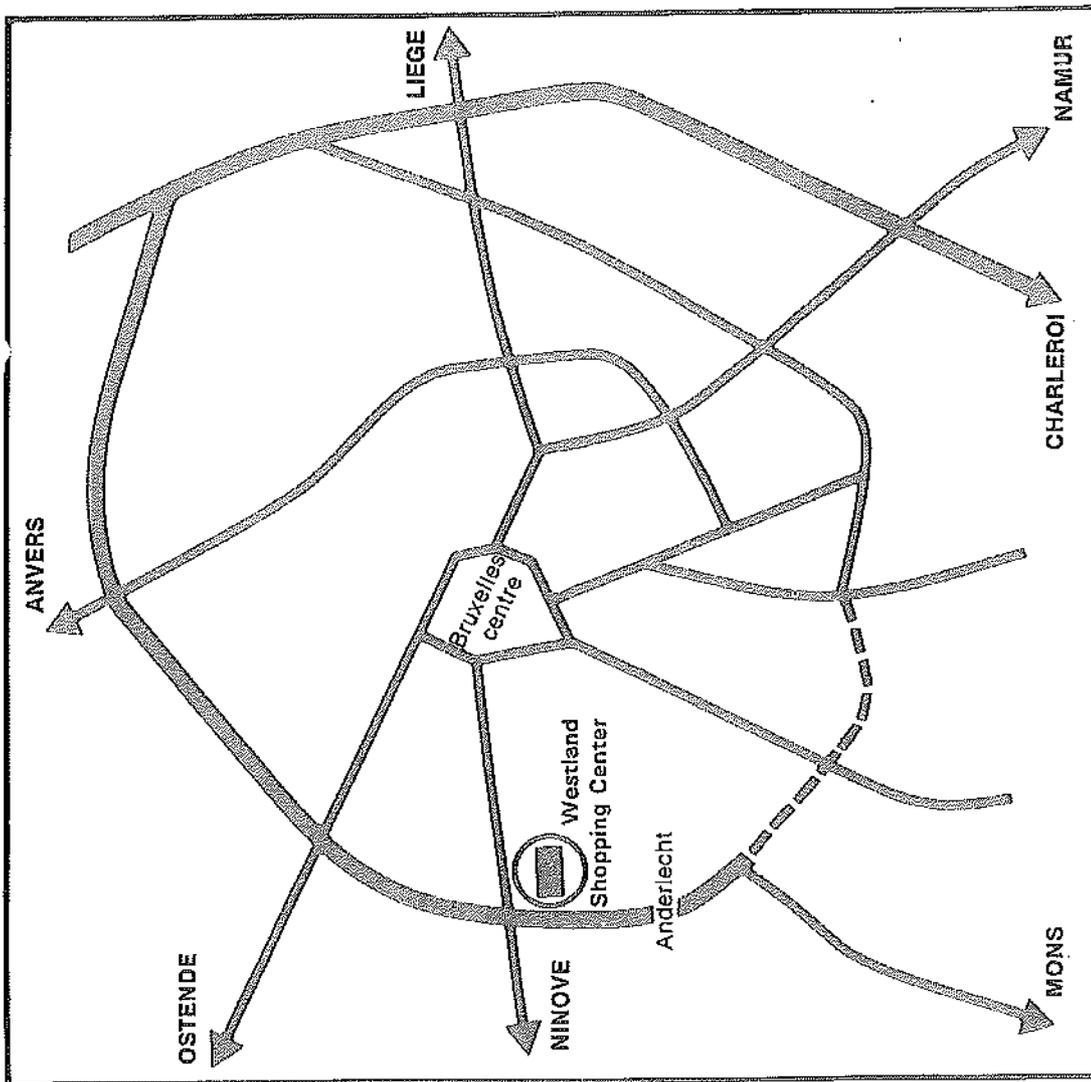
Si des extensions nécessaires ou utiles à l'exploitation du Centre Commercial devaient être réalisées, des droits réels pourraient être concédés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

Si le coût d'une extension éventuelle à construire sur le terrain compris dans la présente opération dépassait F 75 millions indexés, une assemblée extraordinaire des porteurs de certificats serait réunie.

En cas de réalisation d'extensions, le prix de cession des droits après 30 ans, au tiers désigné éventuellement par la S.A. Galeries Anspach, comprendra non seulement la valeur de la pleine propriété du terrain mais également le coût de ces extensions.

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 Coût de l'opération

Le coût total de l'investissement est estimé à F 768.400.000 et comprend les postes suivants :

1. Acquisition de l'ensemble des droits Estimée à	F 743.000.000
dont F 690 millions payés le 18 janvier 1980 et environ F 53 millions payables en fonction de l'évolution des loyers mobiles (ajustement sur la base du chiffre d'affaires) réellement perçus. N.B. Aussi longtemps que la somme d'environ F 53 millions n'est pas payée, les loyers mobiles reviendront à la S.A. Galeries Anspach, le placement de la somme de F 53 millions procurant à l'Association un revenu compensatoire.	
2. Droits d'enregistrement, frais d'actes et divers Estimés à	3.000.000
3. Expertise, études techniques et commerciales Honoraires payés à la S.A. Immobilière Bernheim-Outremer	7.286.000
4. Commission d'acquisition Cette commission couvre les frais exposés par la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert et par « A.G. Financière » pour la recherche de l'opération et la négociation du prix et des conditions d'acquisition. Elle se monte à 1 % du prix d'acquisition et est partagée par moitié	7.430.000
5. Frais de dossier et de montage de l'opération Ces frais sont fixés forfaitairement à 1 % du montant de l'opération. Ils couvrent les honoraires à payer pour les conseils juridiques et les frais administratifs et comptables de l'opération à la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert et « A.G. Financière » et sont partagés par moitié	7.684.000
Coût de l'opération	F 768.400.000

Ce coût est financé par moitié par « A.G. Vie » et par la S.A. Le Certificat foncier.

Montant financé par « A.G. Vie » F 384.200.000

Montant financé par la S.A. Le Certificat foncier, représentant le montant de l'émission des certificats de placement immobilier F 384.200.000

Si le coût final de l'investissement était inférieur à F 768.400.000, l'excédent serait remboursé par moitié à « A.G. Vie » et par moitié à la S.A. Le Certificat foncier qui remboursera les porteurs de certificats dès que le montant définitif de l'investissement aura été déterminé et à l'occasion de la première répartition annuelle suivante.

Si le coût final dépasse F 768.400.000, le financement supplémentaire sera assuré par l'utilisation de tout ou partie des revenus encaissés et/ou par un emprunt.

Exemplaire destiné à la société émettrice ou à son mandataire

CERTIFICAT DE PLACEMENT IMMOBILIER « WESTLAND 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

demeurant à

(nom, prénoms et profession)

.....
(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier « Westland 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 (.....) certifi(cat)s de placement immobilier « Westland 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) certifi(cat)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, 1980

Pour la société émettrice

Le souscripteur

TEXTE DU CERTIFICAT DE PLACEMENT IMMOBILIER
"WESTLAND SHOPPING CENTER"
émis par la société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER

Constituée par acte reçu par Me Raueu, notaire à Bruxelles, le 23 juin 1965, publiée aux Annexes au « Moniteur belge » du 16 juillet 1965, sous le n° 24168.

Siège social : avenue Marix 24, 1050 Bruxelles. Registre de commerce de Bruxelles n° 238493. 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° 71184 — laquelle garantit les engagements résultant du présent certificat.

§ 1. Le présent certificat, dénommé certificat de placement immobilier conféré, émis en faveur de LE CERTIFICAT FONCIER, sur les répartitions effectuées en l'absence d'un partage de la somme des bénéfices de l'ASSOCIATION, est une quote part du produit, en revenu et en principal, du Westland Shopping Center (à l'exception des grands magasins Galeries Aupbach, GB Inno-BM et C & A).

Ladite quote part est émise, par certificat émis, aux montants répartis, 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 7.684.

§ 3. La détention du certificat ne confère pas au porteur la qualité d'associé dans l'ASSOCIATION. Elle lui confère cependant un droit de créance contre la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à concurrence, par certificat émis, de la quote 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 annexés au présent certificat, au mois de mai de chaque année et pour la première fois en mai 1961 sous réserve de la démission et de la charge, fiscale que la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER aurait à supporter du chef de l'impôt sur le revenu de ces sommes.

Ces coupons seront émis par la contribution aux frais d'entretien des locaux affectés à la somme reçue par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER. S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, éventuellement reçu 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 valable à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER d'effectuer des distributions en compte 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 WESTLAND SHOPPING CENTER, ainsi que les rapports de la gérance et du Contrôleur en participation, seront déposés chez la Banque Bruxelles Lambert, où tout porteur de certificat pourra en obtenir un exemplaire sur production de son titre.

La gérance de l'ASSOCIATION a maintenu la gestion du Westland 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 quote 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 fiduciaire ordinaire de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER la validité des engagements résultant de ce présent certificat.

§ 10. Assemblées annuelles de certificats
L'Assemblée aura lieu d'office et sans convocation, le premier mercredi de juillet de chaque année à 12 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.

Les Assemblées extraordinaires seront réunies 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 prévues 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 semblables aux 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 à quel que soit le nombre de certificats présents ou représentés.

Objet de l'assemblée
Dissolution anticipée de l'ASSOCIATION avant le 31 décembre 1970 ou prorogation au-delà du 31 décembre 1970.

La proposition, qui sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, qui s'y engage envers les porteurs de certificats que jusqu'au 31 décembre 1970, la dissolution anticipée aura le 31 décembre 1970 ou les dates indiquées au § 11 de l'article 8 du contrat d'association des porteurs de certificats, l'autre à la majorité des deux tiers des voix valablement émis.

Cession de l'ensemble des droits dans le « Westland Shopping Center » et son exploitation et de ses extensions éventuelles à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert et/ou à une société du Groupe A.G. Cette cession ne sera autorisée par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs que si le projet de cession est agréé 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 cession.

Nomination d'un nouveau gestionnaire du Centre Commercial. Si la gérance décide de nommer un nouveau gestionnaire pour le Centre Commercial, l'assemblée des porteurs de certificats pourra s'opposer à la nomination du gestionnaire choisi, par un vote majoritaire simple des voix valablement émis et la extension éventuelle du Westland Shopping Center pour un montant supérieur à F. 75 millions indexés sur la base de l'indice des prix à la consommation à titre de référence, l'ensemble des porteurs de certificats des voix valablement émis, s'opposera par l'opportunité, soit de permettre à des tiers de racheter et de financer l'extension, soit de contracter un prêt pour la cession des droits, soit de financer la cession par placement immobilier offerts en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center, « A.G. Vie » ayant la possibilité de financer directement la moitié du coût.

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-sociétés
L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, société anonyme, ayant son siège social avenue Marix 24 - 1050 Bruxelles.

COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, société anonyme, ayant son siège social Avenue Marix 24 - 1050

LE CERTIFICAT FONCIER, société anonyme ayant son siège social Avenue Marix 24 - 1050 Bruxelles.

A.G. de « Vie », société anonyme belge d'Assurances Généralistes, boulevard Emile-Jacquin 33 - 1060 Bruxelles, ci-après dénommée « A.G. VIE ».

Compagnie Financière et de Réassurance du Groupe « Vie », société anonyme, ayant son siège social boulevard Emile-Jacquin 33 - 1000 Bruxelles, ci-après dénommée « A.G. FINANCIERE ».

Association en participation, ci-après dénommée ASSOCIATION, laquelle sera déterminée par les statuts suivants.

Article 1^{er} - Objet
Le présent certificat émis par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER de tous droits représentés quelconques dans le Centre Commercial d'Aupbach, dénommé « Westland Shopping Center » et son exploitation, la construction de ses extensions éventuelles, à l'exception des trois grands magasins Galeries Aupbach, GB Inno-BM et C & A.

Texte coordonné du contrat d'association en participation

Exemplaire destiné au souscripteur

CERTIFICAT DE PLACEMENT IMMOBILIER « WESTLAND 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

demeurant à

nom, prénoms et profession

(localité, rue et numéro)

ayant pris connaissance du prospectus d'émission des certificats de placement immobilier « Westland 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 (certificats) de placement immobilier « Westland 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 1980

Pour la société émettrice

Le souscripteur

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 WESTLAND SHOPPING CENTER restera titulaire de l'ensemble des droits dans le Centre Commercial. Toutefois, si des extensions nécessaires ou utiles à l'exploitation du Centre Commercial devaient être réalisées, des droits réels pourraient être opposés à des tiers pour permettre la réalisation et le financement éventuel de ces extensions.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, ainsi que les autres associés, s'engagent, dès à présent, à accepter les décisions émanant des assemblées générales extraordinaires des porteurs de certificats prévues par le paragraphe 10 du statut du Centre dont ils déclarent avoir connaissance et qui leur seront communiquées par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Article 2. - Durée

L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2010, sauf prorogation ou dissolution anticipée ou si les bâtiments sont expropriés en application de l'article 10.

Article 3. - Absorption, fusion ou liquidation

L'ASSOCIATION subsistera notwithstanding 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 bénéficiaire de l'apport d'universalité.

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

La gérance de l'ASSOCIATION est confiée irrévocablement aux membres de l'ASSOCIATION, la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND 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 WESTLAND SHOPPING CENTER sera habilitée notamment à :

- conclure tous contrats avec les architectes et entrepreneurs pour la construction ou l'extension éventuelle du Centre Commercial;
- payer toutes sommes dues;
- se faire assister, par tous spécialistes, aux fins de :
- 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 éventuelle 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 cession de l'ensemble des droits dans le Centre Commercial à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert et/ou du groupe de A.G. 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°) négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2°) gérer le Centre Commercial;
- 3°) faire effectuer les réparations et l'entretien;
- 4°) procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5°) négocier les conditions de toute aliénation partielle par cession, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble.

Le gestionnaire actuel est la S.A. DEYMO.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de « A.G. VIE », 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 ci-après en vigueur à l'époque.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et « A.G. VIE » pourront, si elles le souhaitent, 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 employables perçus, majorés de la T.V.A.

La gérance s'engage à ne effectuer aucune transaction importante sans en avoir préalablement informé la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, « A.G. VIE » 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 et de « A.G. VIE », ou, en cas de défaillance de cette dernière, en faveur des assureurs, ou bénéficiaires de contrats d'assurances d'A.G. 1874 ».

En vue de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et « A.G. VIE » dans le cadre de la présente Association, le Centre Commercial sera hypothéqué, à partir de maintenant, au profit de « A.G. VIE » et de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à la première demande de leur part.

A cet effet, un mandat d'hypothéquer sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Un mandat d'affecter en gage les créances résultant des baux hypothéqués en cours sera également donné au Contrôleur de gestion. Les frais résultant de ces mandats, de la prise éventuelle d'hypothèque et de l'affection en gage des créances, seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5. - Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la cession éventuelle des droits dans le Centre Commercial, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et « A.G. FINANCIERE » font apport de leur connaissance et de leur expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport de la moitié des fonds nécessaires à l'achèvement de l'objet social, soit F 384,2 millions.

Dans le cas où, dans l'avance, en raison notamment d'extensions éventuelles, de nouveaux apports seraient

nécessaires, la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et « A.G. FINANCIERE » s'engagent à procurer aux porteurs du mandat de l'ASSOCIATION, les crédits hypothécaires 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 et à « A.G. VIE ».

La gérance rembourse à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et à « A.G. VIE », le montant éventuellement non employé de leur mise de fonds.

Article 7. - Cession de droits

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et « A.G. VIE » auront le droit de céder à des tiers tout ou partie de leurs droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectués par l'ASSOCIATION. Seuls les droits ainsi cédés par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seraient contractés par des successeurs de placement immobilier au porteur ou nominatifs.

Notwithstanding cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et « A.G. VIE » conserveront toutes les qualités d'associés avec tous les droits non cédés et les obligations que cette qualité implique.

La gérance s'engage envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER à se conformer, sur simple requête de cette dernière, aux décisions des assemblées extraordinaires des bénéficiaires de droits visés à l'article 10 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 bénéficiaires de droits.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et « A.G. FINANCIERE » pourront à tout moment détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8. - Comptes - Contrôleur de gestion

La participation des associés aux profits et pertes 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 1980, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

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 et « A.G. VIE », qui fera dans les 15 jours un rapport contenant son appréciation du bon fonctionnement 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 gérance et le gestionnaire et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'informer les porteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Ces avis porteront notamment sur :

- le placement des fonds, la destination donnée aux placements effectués;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'acquisition des droits, à leur cession éventuelle, à la gestion, aux locations;
- les clauses des nouveaux contrats éventuels de location ou d'employeurs.

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

2. la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la gérance, l'élévation de sa mission et sa remaniement conformément aux usages;

3. la dissolution de l'ASSOCIATION, les conditions de la session éventuelle des droits dans le Centre Commercial.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER pour la finance 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 possible de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers relatifs des connaissances techniques générales et il aura à l'égard de l'opportunité de cette mesure un regard aux frais qui 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, les mandats qui lui seront confiés d'hyponthéquer les droits acquis dans le centre commercial et d'affecter en gage les créances résultant des baux emphytéotiques en cours.

Le Contrôleur de gestion, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, la S.A. A.G. VE et la S.A. FINANCIERE, réserveront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION, (A.G. FINANCIERE) et la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT en sa qualité de gérance initiale, préleveront chacune, sur le montant de l'investissement, une commission de F. 7.15.000, pour couvrir les frais exposés pour la recherche de l'opération, la négociation du prix et des conditions d'acquisition;

— une somme de F. 3.842.000 à titre de frais de dossier et de montage de l'opération.

Salut 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'écaissement des loyers et redevances emphytéotiques du Centre Commercial;

3. les autres rentrées perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélevements sur provision non utilisés et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel résulté de l'imputation du précompte immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER si elle n'avait pas été titulaire de droit dans le Centre Commercial avec sa situation en tenant compte de l'existence de ses droits dans son chef.

Alors qu'il la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER serait propriétaire ou titulaire de droits sur plusieurs immeubles situés au 109 et une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles sera réparti entre les différents immeubles au prorata du volume de droit de ces immeubles. Ce calcul sera établi sur le contrôle du Contrôleur de gestion qui devra fournir les éléments de valeur de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER.

et, d'autre part:

1. les frais, indemnités et provisions de tout ordre, réalisés au Centre Commercial ou à l'activité de l'ASSOCIATION ou à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER en sa qualité de titulaire des droits ou de gérance, tels que les dépenses de tout ordre de nature à être prises en charge par un préparateur de bail, les charges fiscales de toute nature affectées au Centre Commercial, ou à ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER ou par l'ASSOCIATION, les services des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la remaniement du gestionnaire du Centre Commercial, etc... Il ne pourra être constitué de provision pour lectures dévaluées, versements locatifs, frais d'entretien, de réparations, d'assurances, tels que concurrence de 5% des loyers et des autres annués bruts. Il ne sera procédé à des amortissements que pour constituer cette provision. On aura en cas d'exceptionnelles, par les techniques compatibles ou inconnues, les liquidités engagées par son propriétaire pour garantir la provision pour charges éventuelles dont il s'agit.

2. la répartition des dividendes et autres sommes aux résultats d'exploitation et distribués aux actionnaires, au moment de l'Assemblée Générale.

Provision pour charges probables

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER ayant pris l'engagement de céder ses droits au 2010 à tout des que la S.A. Galeries Auchan lui désignait moyennant un prix égal à la valeur de la pleine propriété du terrain (5 ha, 70 a) à l'époque et la valeur de cette pleine propriété, tant estimée actuellement à F. 210 millions, il sera constituée progressivement une provision pour charges probables à concurrence du solde.

En conséquence, pendant les trente premières années, une provision pour charges probables sera constituée à raison des montants indiqués au tableau ci-après et pour autant que les revenus de l'Association le permettent.

Année	Montant	Année	Montant
1980	5.384.392	1995	15.931.844
1981	5.309.325	1996	17.181.548
1982	6.259.432	1997	18.471.460
1983	6.315.840	1998	19.845.580
1984	7.207.216	1999	21.346.276
1985	7.745.556	2000	22.944.548
1986	8.329.580	2001	24.665.724
1987	8.959.668	2002	26.509.924
1988	9.635.860	2003	28.481.536
1989	10.348.156	2004	30.588.548
1990	11.126.456	2005	32.933.748
1991	11.971.796	2006	35.532.628
1992	12.863.140	2007	38.051.292
1993	13.831.124	2008	40.906.740
1994	14.860.980	2009	43.983.340
		TOTAL	\$58.400.000

Si les montants réellement investis étaient différents de F. 162.400.000, la provision pour charges probables serait adaptée.

Article 9 - Distribution du solde d'exploitation

La totalité du solde d'exploitation et de la provision pour charges probables dont question à l'article 3, sera distribuée

annuellement au cours du mois de mai aux associés, de la manière suivante:

— 47,5 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

— 47,5 % pour la S.A. A.G. VE;

— 3 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER;

— 1 % pour la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT;

— 1 % pour la S.A. FINANCIERE.

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

Il sera loisible à la gérance d'effectuer des distributions matérielles de acompte sur la distribution annuelle.

La part revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et celle revenant à la S.A. A.G. VE, comprendront, à raison des montants indiqués au tableau ci-après, le remboursement de leur mise de fonds, déduction faite de la valeur du terrain en pleine propriété, estimée à F. 210 millions.

Remboursement par tranches de F. 50.000 de capital

Année	Montant	Année	Montant
1981	351	1996	1.040
1982	378	1997	1.118
1983	405	1998	1.202
1984	437	1999	1.292
1985	469	2000	1.389
1986	504	2001	1.493
1987	542	2002	1.602
1988	583	2003	1.724
1989	627	2004	1.857
1990	674	2005	2.002
1991	724	2006	2.160
1992	778	2007	2.330
1993	837	2008	2.516
1994	890	2009	2.662
1995	947	2010	2.832
		TOTAL	36.335

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 des droits détenus dans le 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 de l'ensemble des droits.

Du prix de cession des droits dans le Centre Commercial, il sera déduits les frais de cession y compris la commission de négociation éventuelle au taux d'usage, et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de:

— 47,5 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;

— 47,5 % à la S.A. A.G. VE;

— 2 % à la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT;

— 2 % à la S.A. FINANCIERE;

— 1 % à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND 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'expatriation seront répartis de la même manière.

La dénomination « Centre Commercial » comprend au présent contrat les terrains, les constructions et tous les droits et obligations y attachés.

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

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, ainsi que les autres associés, s'engagent, dès à présent, à accepter les décisions émanant des assemblées générales extraordinaires des porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center dont ils déclarent avoir connaissance et qui leur sont communiquées par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Article 2 - Dures
L'ASSOCIATION a pris cours à la signature des présentes et prendra fin le 31 décembre 2010, sauf prorogation ou dissolution anticipée ou si les bâtiments sont expropriés 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 par l'absorption d'un associé par une autre société ou par l'absorption d'un associé par l'ASSOCIATION subsistant 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 WESTLAND 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 WESTLAND 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;
- prêter toutes sommes dues;
- se faire assister par tous spécialistes aux fins de l'ASSOCIATION;
- embaucher tous loyers, redevances et indemnités afférentes au Centre Commercial;
- gérer tous fonds non encore distribués;
- contracter des emprunts modérés pour l'extension ou la reconstruction éventuelle 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 de tous son entière responsabilité et à ses frais couvrir la gestion du Centre Commercial à un gestionnaire comme dit ci-dessus.

La cession de l'ensemble des droits dans le Centre Commercial à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert et ou du groupe de l'A.G. se 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° négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2° gérer le Centre Commercial;
- 3° faire effectuer les réparations et l'entretien;
- 4° procéder avec tous les propriétaires de terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5° négocier les conditions de toute aliénation partielle par cession, échange, constitution de droits réels ou autres ou utilisation de l'immeuble.

Le gestionnaire actuel est la S.A. DEVIMO.

La gérance, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de l'A.G. VIE, 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 et l'A.G. VIE pourront, si elles le souhaitent, 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 hypothécaires payés, majorés de la TVA.

La gérance s'engage à effectuer aucune transaction importante sans en avoir préalablement la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et l'A.G. VIE 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 et de l'A.G. VIE, ou, en cas de défaillance de cette dernière, en faveur des assureurs, ou bénéficiaires de contrats d'assurances d'A.G. 1824.

En gérance de la partie extinction des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et l'A.G. VIE dans le cadre de la présente association, le Centre Commercial sera hypothéqué, à partir de fin au profit de l'A.G. VIE et de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, à la première demande de leur part.

A cet effet, un mandat d'hypothéquer sera donné au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8. Un mandat d'afficher en gèle les créances résultant des baux hypothécaires et tous sera également donné au Contrôleur de gestion. Les frais résultant de ces mandats, de la prise éventuelle d'hypermarchés et de l'illumination en gèle des vitrines, seront payés par l'ASSOCIATION.

Article 5 - Apport
La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER fait apport de droit de percevoir les revenus et les produits de la cession éventuelle des droits dans le Centre Commercial, l'obligation d'en supporter les charges et son industrie pour gérer l'ASSOCIATION.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et l'A.G. FINANCIERE font apport de leurs connaissances et de leur expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait apport de la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit 3 984,2 millions.

L'A.G. VIE fait apport de la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, soit 3 984,2 millions.

Dans le cas où, dans l'avenir, en raison notamment d'extensions éventuelles de nouveaux apports seraient

nécessaires, la COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et l'A.G. FINANCIERE s'engagent à procéder aux conditions du marché à l'ASSOCIATION, les crédits hypothécaires 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 et l'A.G. VIE.

La gérance remboursera à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et à l'A.G. VIE le montant éventuellement non employé de leur mise de fonds.

Article 7 - Cession de droits
La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et l'A.G. VIE n'ont aucun droit de cession, d'apport ou de participation aux assemblées de toute nature, en principe et en principe, qui seront effectuées par l'ASSOCIATION. Seuls les fonds mis à disposition par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et l'A.G. VIE sont susceptibles de cession, de placement immobilier ou de placement communautaire.

Nonobstant cette cession, éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et l'A.G. VIE conserveront toutes les qualités classées avec tous les droits non cédés et les obligations qui leur sont attachées.

La gérance 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'article 1, du présent article, sauf mention contraire réservée par le présent contrat à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers toutes associations de droit financier.

La COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT et l'A.G. FINANCIERE pourront, à tout moment, détenir des certificats de placement immobilier.

Article 8 - Comptes - Contrôleur de gestion
La participation des associés aux profits et pertes 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 1980, les comptes de l'ASSOCIATION seront établis par la gérance.

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 et l'A.G. VIE, 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 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 gérance 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 prévus;
- le respect par les différentes parties des clauses des contrats relatifs à l'équipement, des droits, à leur cession éventuelle, à la gestion, aux locations;
- les clauses des nouveaux contrats éventuels de location ou d'empyrose.

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

2- la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la générale, l'échéance de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;

3- la dissolution de l'ASSOCIATION, les conditions de la cession éventuelle des droits dans le Centre Commercial.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER pour la gestion 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'aide d'experts dans des cas particuliers concernant des connaissances techniques et il aura à l'égard de l'opportunité de cette mesure un regard 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 son propre autorité;

4) à exercer, dans le cas où l'estimation nécessaire pour la sauvegarde des droits des porteurs de certificats, les mandats qui lui seront confiés d'hypothéquer les droits acquis dans le centre commercial et d'affecter, en gage des créances résultant des baux emphytéotiques en cours.

Le Contrôleur de gestion, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT, « A.G. VIE » et « A.G. FINANCIERE », recevront chaque semestre la situation de l'ASSOCIATION, « A.G. FINANCIERE » et la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT en sa qualité de gérant fiduciaire, prélèveront chacune, sur le montant de l'investissement, une commission de F. 3.715.000 pour couvrir les frais exposés pour la recherche de l'opération, la négociation du prix et des conditions d'acquisition;

une somme de F. 3.842.000 à titre de frais de dossier et de montage de l'opération.

3) 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 prévisibles;

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

3° les autres rentes perçues, telles que intérêts de retard, dommages et intérêts de toute sorte, prélèvements sur provision non utilisés et tout produit généralement quelconque y compris l'avantage éventuel retiré de l'imputation au précompte immobilier. Le calcul de cet avantage sera fait en comparant la situation de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, si elle n'avait pas été titulaire de droit dans le Centre Commercial avec sa situation en tenant compte de l'existence de ces droits dans son chef. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER serait propriétaire ou titulaire de droits sur plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles et droits serait réparti entre les opérations imputées au revenu cadastral des immeubles. Ce calcul sera établi sous le contrôle du Contrôleur de gestion qui devra adresser les éléments de son examen de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER.

1) d'autre part:

les frais indirects 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 WESTLAND SHOPPING CENTER et la qualité de titulaire des droits ou de gérant, 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 WESTLAND SHOPPING CENTER ou par l'ASSOCIATION, le service des emprunts éventuels, les primes d'assurance, la rémunération du gestionnaire du Centre Commercial, etc... Il se pourra être constitué de provision pour locataires délaissant, vacances locatives, frais d'entretien, de réparation, d'assurances, qu'il y concurrence de 6 % des loyers et remboursements que pour constituer cette provision ou dans les cas exceptionnels justifiés par les techniques comptables ou fiscales. Les liquidités dégagees par tout autre aménagement et par la provision pour charges probables dont question ci-après, seront ajoutées aux revenus d'exploitation et distribués avec eux.

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

Prévision pour charges probables

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER ayant pris l'engagement de céder ses droits en 2010 à tout tiers que la S.A. Galeries Aéroport lui désignera moyennant un prix égal à la valeur de la pleine propriété du terrain (5 ha 70 a) à l'époque, et la valeur de cette pleine propriété étant estimée actuellement à F. 210 millions. Il sera constitué progressivement une provision pour charges probables à concurrence du solde.

En conséquence, pendant les quatre premières années, une provision pour charges probables sera constituée à raison des montants indiqués au tableau ci-après et pour autant que les revenus de l'Association le permettent.

Année	Montant	Année	Montant
1980	3.394.292	1995	15.992.844
1981	3.805.228	1996	17.131.548
1982	5.235.532	1997	18.472.460
1983	6.215.940	1998	19.853.580
1984	7.207.716	1999	21.346.216
1985	7.745.596	2000	22.944.548
1986	8.325.580	2001	24.665.764
1987	8.959.688	2002	26.509.924
1988	9.653.460	2003	28.452.396
1989	10.398.456	2004	30.603.576
1990	11.198.528	2005	32.933.748
1991	12.053.736	2006	35.524.272
1992	12.983.320	2007	38.381.272
1993	13.998.320	2008	41.507.140
1994	14.860.960	2009	44.985.340
		TOTAL	533.400.000

Si les montants réellement investis étaient différents de F. 768.400.000, la provision pour charges probables serait adaptée.

Article 9 - Distribution du solde d'exploitation

La totalité du solde d'exploitation et de la provision pour charges probables dont question à l'article 8 sera distribuée

conformément au cours du mois de mai aux associés, de la manière suivante:

- 47,5 % pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;
- 47,5 % pour « A.G. VIE »;
- 3 % pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER;
- 1 % pour la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT;
- 1 % pour « A.G. FINANCIERE ».

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

Il sera loisible à la générale d'effectuer des distributions intermédiaires en accomplissement de la distribution annuelle.

La part revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et celle revenant à « A.G. VIE », comprendront, à raison des montants indiqués au tableau ci-après, le remboursement de leur mise de fonds, déduction faite de la valeur du terrain en pleine propriété, estimée à F. 210 millions.

Remboursement par tranches de F. 50.000 de capital

Année	Montant	Année	Montant
1981	351	1996	1.040
1982	378	1997	1.118
1983	406	1998	1.202
1984	437	1999	1.292
1985	469	2000	1.389
1986	504	2001	1.493
1987	542	2002	1.605
1988	583	2003	1.725
1989	627	2004	1.854
1990	674	2005	1.993
1991	724	2006	2.143
1992	779	2007	2.303
1993	837	2008	2.476
1994	900	2009	2.662
1995	967	2010	2.861
		TOTAL	36.335

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 des droits détenus dans le Centre Commercial. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

L'ASSOCIATION subsistera, notwithstanding la dissolution, pour les besoins de la liquidation de l'ensemble des droits.

Du prix de cession des droits dans le Centre Commercial, il sera déduit les frais de cession y compris la commission de négociation éventuelle au « taux d'usage » et les pertes éventuelles reportées. Le solde sera réparti à raison de:

- 47,5 % à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER;
- 47,5 % à « A.G. VIE »;
- 3 % à la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT;
- 1 % à « A.G. FINANCIERE ».

WESTLAND 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'expérimentation seront répartis de la même manière.

5 Rendement prévu

Evolution des loyers et redevances (en milliers de francs)	1976	1977	1978	1979	1980
Loyers et redevances payés anticipativement par trimestre (minimum garanti)	49.061	52.650	55.308	57.376	67.000 ⁽¹⁾ ⁽³⁾
Ajustement sur la base du chiffre d'affaires de l'année de location (loyers mobiles)	5.169	5.242	4.624	4.500 ⁽²⁾	5.000 ⁽¹⁾
	<u>54.230</u>	<u>57.892</u>	<u>59.932</u>	<u>61.876⁽²⁾</u>	<u>72.000⁽¹⁾</u>
Evolution du chiffre d'affaires, T.V.A. incluse (en milliers de francs)	803.362	860.426	892.194	918.960 ⁽²⁾	

Ces montants n'incluent pas le chiffre d'affaires des trois grandes unités Galeries Anspach, GB Inno-BM et C & A et du secteur « services ».

(1) Prevision.
(2) Estimation.
(3) Y compris F 7 millions pour la concession des centrales thermiques.

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^{er} janvier et se terminant le 31 décembre 1980, à F 72.000.000

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. 2.505.600

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

On peut raisonnablement estimer ces dépenses en moyenne à 6 % des loyers et redevances annuels bruts 4.320.000
Revenu locatif net 65.174.400

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 2.925.600

Revenu PREVISIONNEL de l'Association pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1980 F 68.100.000

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 1980.

B. REPARTITION

Le REVENU net de l'Association sera attribué à raison de :

- 47,5 % à la S.A. Le Certificat foncier;
- 47,5 % à « A.G. Vie »;
- 3 % à la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center;
- 1 % à la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert;
- 1 % à « A.G. Financière ».

Les acomptes éventuels décidés par la Gérante 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 de publication d'avis de mise en paiement.

Le solde prévisionnel à distribuer aux porteurs de certificats pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1980, devrait se monter à F 31.503.000.

Le montant du coupon peut être estimé à F 4.100 par certificat, soit une rentrée annuelle de 8,20 % (avant précompte mobilier) sur la base du prix de souscription de F 50.000 par certificat et comprend :

- le remboursement progressif de la mise de fonds déduction faite de la valeur du terrain en pleine propriété estimée aujourd'hui à F 210 millions, soit F 13.665 par certificat;

— et un intérêt de 7,50 % environ sur les montants restant investis.

Les coupons seront payables au mois de mai de chaque année et pour la première fois en mai 1981.

Le service financier sera assuré par la Banque Bruxelles Lambert.

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 vacances locatives. Les liquidités dégagées par tout autre amortissement et par les provisions pour charges probables se-

ront 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 la S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center est remis à charge des locataires. Ce précompte est partiellement imputable sur les impôts à payer par la société. Cette imputation, dans la mesure où elle peut se réaliser, constituera un avantage que la société 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 et du fait que la majorité des baux sont emphytéotiques, cet avantage éventuel sera normalement de peu d'importance.

Evolution théorique des paiements annuels par certificat compte non tenu de l'indexation ni de la répartition du produit de la liquidation.

Année de mise en paiement	Solde restant au début de l'année	Répartition globale brute	Remboursement annuel de capital	Revenus soumis au précompte mobilier (a)-(b)	Précompte mobilier	Coupon annuel net (b) + (c)-(d)
		(a)	(b)	(c)	(d)	
1981	50.000	4.100	351	3.749	750	3.350
1982	49.649	4.100	378	3.722	744	3.356
1983	49.271	4.100	406	3.694	739	3.361
1984	48.865	4.100	437	3.663	733	3.367
1985	48.428	4.100	469	3.631	726	3.374
1986	47.959	4.100	504	3.596	719	3.381
1987	47.455	4.100	542	3.558	712	3.388
1988	46.913	4.100	583	3.517	703	3.397
1989	46.330	4.100	627	3.473	695	3.405
1990	45.703	4.100	674	3.426	685	3.415
1991	45.029	4.100	724	3.376	675	3.425
1992	44.305	4.100	779	3.321	664	3.436
1993	43.526	4.100	837	3.263	653	3.447
1994	42.689	4.100	900	3.200	640	3.460
1995	41.789	4.100	967	3.133	627	3.473
1996	40.822	4.100	1.040	3.060	612	3.488
1997	39.782	4.100	1.118	2.982	596	3.504
1998	38.664	4.100	1.202	2.898	580	3.520
1999	37.462	4.100	1.292	2.808	562	3.538
2000	36.170	4.100	1.389	2.711	542	3.558
2001	34.781	4.100	1.493	2.607	521	3.579
2002	33.288	4.100	1.605	2.495	499	3.601
2003	31.683	4.100	1.725	2.375	475	3.625
2004	29.958	4.100	1.854	2.246	449	3.651
2005	28.104	4.100	1.993	2.107	421	3.679
2006	26.111	4.100	2.143	1.957	391	3.709
2007	23.968	4.100	2.303	1.797	359	3.741
2008	21.665	4.100	2.476	1.624	325	3.775
2009	19.189	4.100	2.662	1.438	288	3.812
2010	16.527	4.100	2.862	1.238	248	3.852
			<u>36.335</u>			
			13.665			
			<u>50.000</u>			

Solde non remboursé représentant la valeur du terrain en pleine propriété

Les coupons mis en paiement comprendront une part de revenu et une part de remboursement; dans le régime fiscal actuel, seule la quote-part « revenu » donnera lieu à la retenue du précompte mobilier. Lors de la liquidation, seule la plus-value éventuellement réalisée par rapport au solde non remboursé sera taxable.

6 Négociabilité des certificats

La Banque Bruxelles Lambert est habitée 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, Westland Shopping Center (cours indicatifs et coupons) seront publiées dans le Bulletin financier de la Banque Bruxelles Lambert et dans la presse.

7 Liquidation

Si l'opération se termine comme il est normalement prévu par la cession des droits en 2010 à un tiers désigné par la S.A. Galeries Anspach ou si les droits sont mis en vente en l'absence d'un acquéreur désigné par la S.A. Galeries Anspach, le produit net de la cession, déduction faite des frais et commissions d'usage éventuels, sera partagé à raison de 47,5 % pour la S.A. Le Certificat foncier, 47,5 % pour « A.G. Vie », 2 % pour la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert, 2 % pour « A.G. Financière » et 1 % pour la S.A. L'investissement foncier Westland Shopping Center.

Il est fait remarquer que ces différentes cessions de droits auront lieu sous réserve de l'accord de la Commune d'Anderlecht.

La S.A. Le Certificat foncier redistribuera le montant perçu par elle de la même manière que les bénéfices courants, 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 que le porteur de certificat qui aura reçu en cours

d'opération le remboursement d'une partie de sa mise de fonds, ne recevra pas nécessairement le remboursement du solde de sa mise de fonds, mais une quote-part du prix de cession des droits.

Si en l'absence de désignation d'un tiers acquéreur par la S.A. Galeries Anspach dans 30 ans, les porteurs de certificats décidaient, comme prévu à la page 20, de continuer l'opération jusqu'à son terme, ils continueraient à percevoir leur quote-part dans les revenus du Shopping Center jusqu'au 31 décembre 2036. La S.A. Galeries Anspach retrouverait gratuitement, à cette date, la totalité des droits sur le Centre Commercial, les droits des porteurs de certificats s'éteignant par la dernière distribution qui leur aura été faite.

Dans le cas où les droits seraient cédés à une société du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert ou à une société du « Groupe A.G. », le projet de contrat de cession devra préalablement être agréé par l'assemblée des porteurs de certificats et l'Association

n'aura pas à supporter les frais de cession.

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

8 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 des décisions de la gérance de l'Association par la S.A. L'Investissement foncier Westland 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 à parité de rang le Centre Commercial en garantie de toutes les obligations souscrites envers

« A.G. Vie » et la S.A. Le Certificat foncier et par conséquent envers les porteurs de certificats, ainsi que le mandat d'affecter en gage les créances résultant des baux emphytéotiques en cours. Les frais découlant de ces mandats seront à charge de l'Association.

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 Marix 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 Westland Shopping Center et de la S.A. Le Certificat foncier.

Les sociétés du « Groupe A.G. » se sont engagées à ne pas disposer vis-à-vis de tiers des titres de la S.A.

L'Investissement foncier Westland Shopping Center, sans en offrir préalablement l'acquisition à la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert. La S.A. Compagnie Bruxelles Lambert s'est, d'autre part, engagée à accepter cette offre.

9 Assemblées des porteurs de certificats

1. Assemblées d'information

Chaque année, le premier mercredi non férié du mois de mai, à 12 h et pour la première fois en 1981, 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 droits avant le 31 décembre 2010, ou prorogation de l'Association au-delà du 31 décembre 2010. La prorogation ne sera cependant possible que jusqu'au 31 décembre 2036.

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;

— Cession de l'ensemble des droits à une société faisant partie du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert ou du « Groupe A.G. ». Une telle cession 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 cession;

— Nomination d'un nouveau gestionnaire du Centre Commercial. Si la gerante décidait de nommer un nouveau gestionnaire pour le Centre Commercial, 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 Westland Shopping Center pour un montant supérieur à 175 millions indexés sur la base de l'indice des prix à

la consommation du mois de décembre 1979. 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 emprunt ou par une nouvelle émission de certificats de placement immobilier offerte en souscription publique par préférence aux porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center, « A.G. Vie » ayant la possibilité de financer directement la moitié du coût.

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 au § 10 du statut des certificats de placement immobilier.

Liste des occupants au 30 juin 1979

Exploitant	Type de bail	Superficie occupée m ²	Exploitant	Type de bail	Superficie occupée m ²	Exploitant	Type de bail	Superficie occupée m ²
<i>Habillement</i>								
Conter	E	75,--	Chaussures - Cuir			Divers		
Jennifer boutique	C	49,--	Bobby's	E	47,--	Landini	E	73,08
Feu de Camp	E	280,--	La Parisienne	E	87,--	Lecture Générale	E	241,--
Miss Elam	E	130,--	Bally	E	222,--	Maison du Porte-		
Salima	C	96,--	Mach 3	E	182,--	Piume	E	76,--
Dean	C	168,--	André	E	252,--	Polyfoto	C	31,--
Maurispori	C	128,--	Etram	E	271,--	Christiansen	E	461,--
Marvan	C	391,--	Bata J.	C	87,--	Lalieu	C	32,85
Mike Junior	E	130,20	<i>Equipement homme</i>			Fina	C	210,--
Boutique Chic	C	75,--	Comfort 2000	C	203,--			
Corimex	E	150,--	West Home	E	316,--	Services		
Top Shop	E	135,--	Dubra	E	351,--	Tif Anik	C	58,--
Premaman	E	203,--	Eureka	C	366,--	Martin	E	181,48
Lindor	E	79,--	Singer	C	62,37	General Car	E	63,--
Elias Candide	E	74,--	Futura Electronica	E	161,--	Société Générale		
Milton	E	154,--	Vanden Borre	E	997,--	de Banque	E	149,--
Pycry	E	120,48	<i>Alimentation</i>			S.A. Le Patrimoine		
Virginie	E	70,--	D'Hollander	E	136,14	(assurances),	C	75,--
Wetka	C	571,--	Samoka	E	150,--	Régie des Bâti-		
RL Sports	E	44,--	La fromagerie	C	62,--	ments (Poste)	C	103,03
Jennifer Men	E	62,--	G. Tirel	C	80,--	Viersé	E	65,--
Capucine	E	203,--	Autonom	E	75,25	West Optic	E	62,--
C & A (partie)	E	269,--	Jean-Claude	E	62,--	Ressi, belge	C	72,--
Mercurie			Horeca			Sadaf	E	93,--
S.B.L.F.	C	44,--	Van Der Ghinst	C	109,--	Car Wash	C	340,47
Vertas	E	378,21	Brasseries Artois	C	190,--			
			Brasserie Maes	E	149,--			
			Mister GB	E	964,--			
			Sandryna	C	40,--			

E = bail emphytéotique
C = bail commercial

S.A. L'Investissement foncier Westland Shopping Center

L'ensemble des droits acquis dans le Centre Commercial appartient juridiquement à la société anonyme « L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER ». Le capital de cette société a été souscrit pour moitié par des sociétés du « Groupe A.G. » et pour moitié par des sociétés du groupe de la Compagnie Bruxelles Lambert.

Afin de donner toutes garanties aux porteurs de certificats, son objet social a été défini comme suit :

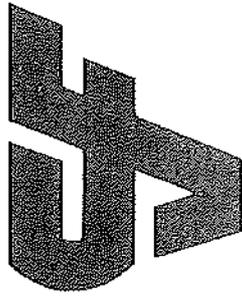
« La société a pour objet exclusif l'acquisition de tous droits généralement quelconques dans le Shopping Center d'Anderlecht, dénommé « Westland Shopping Center » et son exploitation, la construction de ses extensions éventuelles et la prise de participation dans des associations en immobilières déterminées 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.

res. Elle peut également gérer les dites associations en participation ainsi que les opérations immobilières.

Les opérations de la société sont réalisées au moyen de fonds provenant pour moitié d'« A.G. Vie » et pour moitié 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. »



S.A. LE CERTIFICAT FONCIER

Conseil d'administration :

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

Président
Administrateur délégué
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Commissaire réviseur :

M. Thierry Wodon

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

Annexe 2 - Texte coordonné du Contrat de Société Interne « Westland Shopping Center »

Préambule :

Ci-après est repris le texte coordonné du contrat de « Société Interne » (appelée précédemment « Association en Participation ») conclu en 1980. Les coordinations portent sur :

- la subordination de l'émission « WESTLAND 2004 » à l'émission « WESTLAND 1980 » nécessitant certaines précisions aux articles 1, 4 et 7;
- les modifications au contrat, notamment les articles 8 et 9, à la suite du concordat et de la faillite des Galeries Anspach en 1981 et 1983. Cet événement a engendré la suppression de l'option d'achat en faveur des Galeries Anspach et le remboursement exceptionnel aux associés de BEF 53 millions de sommes non investies. Le plan de remboursement initial prévu aux articles 8 et 9 a été modifié à partir de l'exercice 1982 (année 1983).
- la succession, l'absorption et les changements statutaires des associés initiaux, notamment :
 - la s.a. Bernheim Asset Management (en abrégé BeAM), ayant son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles, est venue aux droits de la S.A. Compagnie Bruxelles Lambert, associée à l'origine ayant eu son siège social Avenue Marnix 24 à 1050 Bruxelles;
 - la s.a. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center, associée à l'origine, ayant actuellement son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles;
 - la S.A. Le Certificat Foncier, associé à l'origine, ayant actuellement son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles.
- la reprise de la participation de Fortis AG dans la Société Interne (avec effet au 01.01.2004 à l'exclusion de la répartition effectuée en mai 2004) par S.A. IREC WESTLAND, Fortis AG étant elle-même aux droits de AG 1824 – Compagnie Belge d'Assurances Générales « Vie », associée à l'origine et aux droits de Compagnie Financière et de Réassurance du Groupe AG, associée à l'origine.

Cette cession implique des mises à jour au niveau des sociétés comparantes et des articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.

Texte coordonné du contrat de SOCIÉTÉ INTERNE

Les soussignés :

1. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, société anonyme, ayant son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles;
2. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT, société anonyme, (en abrégé BeAM), ayant son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles;
3. LE CERTIFICAT FONCIER, société anonyme ayant son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles;
4. IREC WESTLAND société anonyme ayant son siège social Boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles;

Conviennent de coordonner comme suit le contrat de leur société interne, ci-après dénommée Société Interne, laquelle sera dorénavant régie par les dispositions suivantes :

Article 1er – Objet

La Société Interne a pour objet exclusif :

- de financer l'acquisition par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER de tous droits généralement quelconques dans le Centre Commercial d'Anderlecht,

dénommé « Westland Shopping Center » et son exploitation, la construction de ses extensions éventuelles, à l'exception des trois grandes unités initialement dénommées « Grands Magasins Galeries Anspach, GB INNO BM et C&A », actuellement détenues par Shopimmo et Redevco (ex-GB INNO BM puis GB-Immo+ ex-C&A);

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 WESTLAND SHOPPING CENTER restera titulaire de l'ensemble des droits dans le 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.

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER, ainsi que les autres associés, s'engagent, dès à présent, à accepter les décisions émanant des assemblées générales extraordinaires des détenteurs de certificats prévues par le paragraphe 10 du statut du certificat de placement immobilier Westland Shopping Center émis en 1980 (ci-après dénommé certificat immobilier « WESTLAND 1980 ») dont ils déclarent avoir connaissance et qui leur seront communiquées par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Article 2 – Durée

La Société Interne a pris cours à la signature du contrat initial d'association en participation et prendra fin le 31 décembre 2010, sauf prorogation ou dissolution anticipée ou si les bâtiments sont expropriés en application de l'article 10.

Article 3 – Absorption, fusion ou liquidation

La Société Interne 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, la Société Interne subsistera avec la société absorbante ou issue de la fusion ou bénéficiant de l'apport d'universalité.

Article 4 – Gérance de la Société Interne – Gestion du Centre Commercial

La gérance de la Société Interne est conférée irrévocablement pour toute la durée de la Société Interne à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND 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 WESTLAND 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 tout spécialiste aux frais de la Société Interne;
- 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 éventuelle 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 cession de l'ensemble des droits dans le Centre Commercial à une société du groupe de la s.a. BeAM ou de FORTIS A.G. ne pourra être décidée qu'avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER.

Ces pouvoirs subsisteront pendant toute la durée de la Société Interne et de sa liquidation.

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

- 1) négocier les conditions des nouveaux baux à conclure;
- 2) gérer le Centre Commercial;
- 3) faire effectuer les réparations et l'entretien;
- 4) procéder avec tous les propriétaires des terrains adjacents à la mise au point des actes de base et règlements de copropriété;
- 5) négocier les conditions de toute aliénation partielle par cession, échange, constitution de droits réels ou autres nécessaires ou indispensables à la bonne organisation ou utilisation de l'immeuble.

Le gestionnaire actuel est la s.a. DEVIMO-CONSULT.

La Gérante, avec l'accord de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de la S.A. IREC WESTLAND, 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 et la S.A. IREC WESTLAND pourront, si elles le souhaitent, s'opposer à la nomination du nouveau gestionnaire choisi.

La rétribution du gestionnaire actuel, à charge de la Société Interne, est de 3% du montant des loyers et redevances emphytéotiques perçus, majorés de la T.V.A.

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

Le Centre Commercial ne pourra être hypothéqué que dans l'intérêt de la Société Interne ou en faveur de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de la S.A. IREC WESTLAND.

En garantie de la parfaite exécution des obligations de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER envers la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et la S.A. IREC WESTLAND dans la cadre de la présente Société Interne, les droits immobiliers appartenant à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER font l'objet d'un mandat hypothécaire conféré au Contrôleur de gestion dont question à l'article 8 par lequel à sa première demande, les droits immobiliers seront hypothéqués à parité de rang au profit de la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et de la S.A. IREC WESTLAND.

Cet acte de mandat sera adapté dans les meilleurs délais pour formaliser la cession à IREC WESTLAND de la part bénéficiant à Fortis AG.

Les frais résultant de ces mandats, de la prise éventuelle d'hypothèque et de l'affectation en gage des créances, seront payés par la Société Interne à l'exception des frais des formalités visées à l'alinéa précédent.

Article 5 – Apports

La S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER a fait apport du droit de percevoir les revenus et les produits de la cession éventuelle des droits dans le Centre Commercial, de l'obligation d'en supporter les charges et de son industrie pour gérer la Société Interne.

La S.A. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT et « AG Financière », prédécesseur de Fortis AG ont fait apport de leurs connaissances et de leur expérience immobilière et financière.

La S.A. LE CERTIFICAT FONCIER a fait apport de la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social (soit BEF 384.200.000 en 1980).

FORTIS AG aux droits de « AG Vie » a fait apport de la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social (soit BEF 384.200.000 en 1980).

La participation de Fortis AG dans la société interne a été reprise par la S.A. IREC WESTLAND qui reprend également le montant nominal non remboursé à Fortis AG, soit EUR 5.231.350,29 (après la répartition du mois de mai 2004 revenant à Fortis AG).

Dans le cas où, dans l'avenir, en raison notamment d'extensions éventuelles, de nouveaux apports seraient nécessaires, la S.A. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT s'engage à procurer aux conditions du marché à la Société Interne, les crédits hypothécaires sur le Centre Commercial.

Article 6 – Libération – Remboursement

Ces fonds ont été mis à la disposition de la Société Interne à la première demande faite par la Gérante à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et AG Vie (prédécesseur de SA IREC WESTLAND).

La Gérante a remboursé à AG Vie (prédécesseur de IREC WESTLAND SA) et à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER le montant non employé de leur mise de fonds.

Article 7 – Cession de droits

La S.A. IREC WESTLAND et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER ont le droit de céder à des tiers tout ou partie de leurs droits aux distributions de toute nature, en principal et en revenus, qui seront effectuées par la Société Interne. Seuls les droits ainsi cédés par la S.A. IREC WESTLAND et la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER seraient constatés par des certificats immobiliers au porteur ou nominatifs.

Nonobstant cette cession éventuelle, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et la S.A. IREC WESTLAND conserveront seules la qualité d'associés 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 cessionnaires de droits visés à l'alinéa 1^{er} du présent article²³ à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et aux engagements pris par cette dernière envers lesdits cessionnaires de droits. Par ces cessionnaires sont entendus les détenteurs des certificats immobiliers « WESTLAND 1980 ».

La S.A. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT pourra à tout moment détenir des certificats immobiliers « WESTLAND 2004 » et « WESTLAND 1980 ».

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-dessous.

Chaque année au 31 décembre et pour la prochaine fois en 2004, les comptes de la Société Interne 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.

²³ Pour rappel : sont visés, exclusivement les détenteurs de certificats immobiliers « WESTLAND 1980 » émis en 1980 par la S.A. Le Certificat Foncier.

La mission du Contrôleur de gestion consistera :

- 1°) à s'assurer de l'exactitude des comptes de la Société Interne 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 détenteurs de certificats immobiliers, 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 des droits, à leur cession éventuelle, à la gestion, aux locations;
- 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 la Société Interne;
- la désignation éventuelle d'un nouveau gestionnaire par la Gérante, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages;
- la dissolution de la Société Interne, les conditions de la cession éventuelle des droits dans le Centre Commercial.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER pour la gérance de la Société Interne, par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER pour la répartition des sommes dues aux détenteurs de certificats immobiliers « WESTLAND 1980 » et par la S.A. IREC WESTLAND pour la répartition des sommes dues aux détenteurs de certificats immobiliers « WESTLAND 2004 » 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 la Société Interne;

- 3°) à assister avec voix consultative aux assemblées des détenteurs de certificats immobiliers « WESTLAND 1980 » 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 il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des détenteurs de certificats, les mandats qui lui seront confiés d'hypothéquer les droits acquis dans le Centre Commercial et d'affecter en gage les créances résultant des baux emphytéotiques en cours.

Le Contrôleur de gestion, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER, la SA IREC WESTLAND et la S.A. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT recevront chaque semestre la situation de la Société Interne.

A la constitution de la Société Interne en 1980, « AG Financière » et la S.A. COMPAGNIE BRUXELLES LAMBERT en sa qualité de Gérante initiale, ont prélevé chacune, sur le montant de l'investissement :

- une commission de BEF 3.715.000 pour couvrir les frais exposés pour la recherche de l'opération, la négociation du prix et des conditions d'acquisition;
- une somme de BEF 3.842.000 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 de 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 WESTLAND SHOPPING CENTER, si elle n'avait pas été titulaire de droits dans le Centre Commercial, avec sa taxation en tenant compte de l'existence de ces droits dans son chef. Au cas où la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER serait propriétaire ou titulaire de droits sur plusieurs immeubles faisant l'objet d'une situation analogue, l'avantage de l'imputation du précompte immobilier de ces différents immeubles et droits 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 WESTLAND SHOPPING CENTER

et d'autre part :

- 1° les frais, indemnités et provisions de tout ordre, relatifs au Centre Commercial ou à l'activité de la Société Interne à charge de la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER en sa qualité de titulaire de droits ou de la Gérante, tels que les réparations qui ne seraient pas prises en charge par un preneur de bail, les charges fiscales de toutes natures afférentes au Centre Commercial ou à ses revenus et payées pendant l'année par la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER ou par la Société Interne, les services des emprunts éventuels, les primes d'assurances, la rémunération du gestionnaire du Centre Commercial, etc. Il ne pourra être constitué de provision pour locataires défallants, vacances locatives, frais d'entretien, de réparation, d'assurances, qu'à concurrence de 6% des loyers et redevances annuels bruts. 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 et par la provision pour charges probables dont question ci-après 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.

Provision pour charges probables et amortissements

[La convention de la Société Interne initiale prévoyait que si les montants réellement investis étaient différents de BEF 768.400.000 (EUR 19.048.138,44), la provision pour charges probables serait adaptée. A la suite du concordat et de la faillite des Galeries Anspach respectivement en 1981 et 1983, les associés de la Société Interne se sont mis d'accord (par l'avenant n° 1) sur le texte suivant, remplaçant le chapitre « Provision pour charges probables » repris au contrat initial :]

« La S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ayant pris l'engagement de céder ses droits en 2010 à tout tiers que la S.A. Galeries Anspach lui désignerait moyennant un prix égal à la valeur de la pleine propriété du terrain (5 ha 70 a) à l'époque. La valeur de la pleine propriété était estimée à l'époque où l'engagement a été pris à BEF 210 millions (EUR 205.764,02).

En conséquence, pendant les 30 premières années, une provision pour charges probables devait être constituée à concurrence du solde.

Pour l'année 1980, la provision constituée se monte à BEF 5.394.168 (EUR 133.717,93); pour l'année 1981, la provision constituée se monte à BEF 5.809.104 (EUR 144.003,93).

Dans le cadre des conventions signées en octobre 1981, les Galeries Anspach ont renoncé à leur droit d'option prévu à l'acte de vente du 19 décembre 1979. De ce fait, la constitution de « Provision pour charges probables » ne se justifie plus.

Il appartient cependant à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER d'amortir, à partir de l'année 1982, l'ensemble de ses droits sur la période de 55 ans restant à courir; en effet, en 2036, les droits reviendront de droit et gratuitement aux Galeries Anspach (actuellement SODECOMLA 2000).

Le montant de l'amortissement a été déterminé de la façon suivante :

Montant investi	BEF 715.400.000	EUR 17.734.302,76
Provision pour charges probables constituées en 1980 et 1981	BEF -11.203.272	EUR -277.721,86
A amortir en 55 ans	BEF 704.196.728	EUR 17.456.580,90

soit un amortissement annuel de BEF 12.801.544 (EUR 317.341,95)²⁴ pendant les 54 premières années, c'est-à-dire pour les années 1982 à 2036 et BEF 12.913.352 (EUR 320.113,63)²⁵ la 55^{ème} année, c'est-à-dire pour l'an 2037. »

Article 9 – Distribution du solde d'exploitation

La totalité du solde d'exploitation, de la provision pour charges probables et de la trésorerie dégagée pour les amortissements dont question à l'article 8 sera distribuée annuellement au cours du mois de mai aux associés, de la manière suivante :

- 47,5% pour la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER (émission certificat immobilier « WESTLAND 1980 »);
- 48,5% pour la S.A. IREC WESTLAND²⁶ (émission certificat immobilier « WESTLAND 2004 »);
- 3% pour la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER;
- 1% pour la S.A. BERNIHEIM ASSET MANAGEMENT.

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

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

La part revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER et celle revenant à la S.A. IREC WESTLAND comprendra à raison des montants indiqués au tableau ci-après, le remboursement de la mise de fonds initiale (soit BEF 768.400.000/EUR 19.048.138,44, y compris l'apport de A.G. Vie).

Remboursement par tranche de capital :

À la suite de la faillite des Galeries Anspach, les associés de la Société Interne se sont mis d'accord (par l'avenant n° 1) sur le texte suivant remplaçant le titre « Remboursement par tranche de BEF 50.000 de capital ».

Année	Montant en BEF	Montant en EUR
1981 : (exercice 1980)	351	8,70
1982 : (exercice 1981)	378	9,37
1983 : remboursement capital non investi de BEF 53.000.000	3.449	85,50
1983 : (exercice 1982) à 2036 (exercice 2035) = 54 x BEF 833 ⁽¹⁾	44.982	1.115,07
2037 : (exercice 2036)	840	20,82
	50.000	1.239,46

(1) BEF 167 ou EUR 4,14, par certificat, après division par 5.

Pour tenir compte des arrondis à la suite du split des certificats « WESTLAND 1980 » par 5 en 1989, et de l'introduction de l'EURO, les remboursements futurs sont estimés à un montant total pour la Société Interne) de EUR 10.780.818,18 :

- 2004 (exercice 2003) à 2036 (exercice 2035) : EUR 318.117,60/an
- 2037 (exercice 2036) : EUR 282.937,38.

²⁴ Deviendra EUR 318.103,92 pour les exercices 2004 à 2035.

²⁵ Deviendra EUR 284.191,84, tenant compte des provisions totales actées en 1980 et 1981 de EUR 277.721,86.

²⁶ Pour rappel, IREC WESTLAND SA a repris la participation de FORTIS AG, laquelle est elle-même venue aux droits de AG Vie et AG Financière.

1. A titre purement informatif, la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER fait remarquer ici que la part des remboursements futurs revenant à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER devraient permettre à cette dernière de procéder aux remboursements suivants en faveur des détenteurs de 38.420²⁷ certificats immobiliers « WESTLAND 1980 » :

- remboursement par certificat de l'année 2004 (exercice 2003) à 2036 (exercice 2037) : estimé à EUR 4,14 par an
- remboursement par certificat en 2037 (exercice 2036) : estimé à EUR 3,68.

2. A titre purement informatif, IREC WESTLAND S.A. fait remarquer que le remboursement annuel du produit d'émission des certificats immobiliers « WESTLAND 2004 » comprendrait la trésorerie provenant de la part des remboursements effectués par la Gérante de la SOCIÉTÉ INTERNE envers IREC WESTLAND. Les remboursements en faveur des détenteurs des 122.000 certificats immobiliers « WESTLAND 2004 » émis en 2004, sont estimés à EUR 30.500.000, soit EUR 250 par certificat « WESTLAND 2004 » :

- remboursement par certificat de l'année 2005 (exercice 2004) à 2036 (exercice 2035) : estimé à EUR 7,58 par an
- remboursement par certificat en 2037 (exercice 2036) : estimé à EUR 7,44.

En cas de dissolution de la Société Interne et de la vente des droits détenus par la SA L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER dans le Centre Commercial avant le 31 décembre 2036, ainsi qu'il est normalement prévu, le solde du capital non remboursé sera intégré dans les répartitions de dissolution prévues à l'article 10, et ce à concurrence du montant le plus bas entre la(les) répartition(s) de dissolution et le solde non remboursé.

Article 10 – Dissolution

La Société Interne peut être dissoute par anticipation moyennant l'accord de tous les associés.

La dissolution de la Société Interne, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente des droits détenus dans le Centre Commercial. Celle-ci devra intervenir au plus tard dans les trois ans.

La Société Interne subsistera, nonobstant la dissolution pour les besoins de la liquidation de l'ensemble des droits.

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

- 47,5% à la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER (émission certificat immobilier « WESTLAND 1980»);
- 49,5% à la S.A. IREC WESTLAND²⁸ (émission certificat immobilier « WESTLAND 2004 »);
- 2% à la S.A. BERNHEIM ASSET MANAGEMENT;
- 1% à la S.A. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND 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.

²⁷ Nombre de certificats après split en 5 depuis 1989 des 7.684 certificats immobiliers « WESTLAND 1980 ».

²⁸ Pour rappel, IREC WESTLAND SA a repris la part d'intérêt de FORTIS AG, laquelle est elle-même venue aux droits de AG Vie et AG Financière.

Annexe 5

Rapport de l'Emetteur aux porteurs de Certificats Westland 1980 pour l'exercice
2009 (comprenant les comptes annuels de la Société Interne)

RAPPORT AUX PORTEURS DE CERTIFICATS

"WESTLAND SHOPPING CENTER"

ANNEE 2010 - EXERCICE 2009

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- ♦ **1983 :** Suite à la faillite des Galeries Anspach :
 1. Renonciation des Galeries Anspach à leur droit d'option en 2010, prévu à l'acte de vente du 19 décembre 1979.
 2. Adaptation de l'article 8 du contrat d'Association en participation pour répartir l'amortissement des droits acquis par l'acte de vente du 19 décembre 1979, en 54 amortissements de BEF 12.801.544,- et un amortissement de BEF 12.913.352,-.
 3. Adaptation de l'article 9 du contrat d'Association en participation pour permettre un remboursement annuel par tranche de BEF 50.000,- de capital à raison de BEF 833,- jusqu'en 2036 et BEF 840,- en 2037.
 4. Remboursement exceptionnel de BEF 3.449,- par certificat représentant la quote-part de chaque certificat dans la somme de BEF 53 millions, non investie par l'Association en participation.

- ♦ **1989 :** Division du certificat en 5 (remboursement annuel ajusté à BEF 167,- par certificat à partir du coupon N° 41).
Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **1991 :** Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **2000 :** Etablissement des comptes en € et ajustement du montant du remboursement à € 4,14 par certificat.

2. Coupon n° 63

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en mai 2010 sera de € 2.344.822,32

Cette somme augmentée de € 1.610,42 de solde de provision pour frais de publication et de mise en paiement des coupons, soit € 2.346.432,74 sera répartie comme suit :

- 38.420 coupons à € 60,02	€	2.305.968,40
- Frais généraux forfaitaires	€	23.464,34
- Frais de mise en paiement	€	17.000,00
	€	2.346.432,74

Le coupon n° 63 sera mis en paiement le 26 mai 2010, à raison de € 60,02 brut, y compris € 4,14 de remboursement de capital, soit € 46,05 après déduction du précompte mobilier de 25%.

*

*

*

./...

.../...

3. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BEF				
1981	1	4.201,00	351,00	3.431,00
1982	2	4.778,00	378,00	3.898,00
1983	3	3.449,00	3.449,00	3.449,00
	4	5.083,00	833,00	4.233,00
1984	5	4.961,00	833,00	4.929,00
1985	6	5.325,00	833,00	4.202,00
1986	7	5.561,00	833,00	4.379,00
1987	8	5.785,00	833,00	4.547,00
1988	9	5.921,00	833,00	4.649,00
Division du titre en 5				
1989	41	1.207,00	167,00	947,00
1990	42	1.231,00	167,00	965,00
1991	43	1.239,00	167,00	971,00
1992	44	1.279,00	167,00	1.001,00
1993	45	1.319,00	167,00	1.031,00
1994	46	1.368,35	167,00	1.059,00
1995	47	1.393,94	167,00	1.078,00
1996	48	1.437,67	167,00	1.120,00
1997	49	1.491,00	167,00	1.160,00
1998	50	1.507,00	167,00	1.172,00
1999	51	1.523,00	167,00	1.184,00
2000	52	1.571,00	167,00	1.220,00
En €				
2001	53	39,74	4,14	30,84
2002	54	42,94	4,14	33,24
2003	55	44,26	4,14	34,23
2004	56	47,70	4,14	36,81
2004	57	droit d'allocation prioritaire certificat « Westland 2004 »		
2005	58	51,90	4,14	39,96
2006	59	53,26	4,14	40,98
2007	60	54,82	4,14	42,15
2008	61	55,94	4,14	42,99
2009	62	57,78	4,14	44,37
2010	63	60,02	4,14	46,05

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, l'échéance de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne. Elle peut être prorogée à l'intervention d'une Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center.

Le Certificat Foncier S.A.

Pour MARC VAN BEGIN SPRL
Administrateur
MARC VAN BEGIN
Représentant permanent

Michel PLEECK,
Administrateur.

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

ACTIF

III. Immobilisations corporelles

DROITS SUR TERRAINS BATIS

Westland

DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)

Westland

FRAIS ACCESSOIRES

Expertise étude technique et commerciale

Frais de dossier et de montage

Commission d'acquisition

Droits enregistrement frais acte et divers

FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)

Amortissements

INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES

Installation sécurité

Westland Extension Est

Westland rénovation 2000

Investissements 2007

Investissements 2009

INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)

Installation sécurité

Westland Extension Est

Westland rénovation 2000

Investissements 2007

Investissements 2009

AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS

Frais entretien et réparation toiture 89

Frais entretien et réparation mall 91

Frais entretien et réparation mall 92

Frais remplacement tableau électrique

Frais installation sirènes alarmes

Investissements 2007

Investissements 2008

AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)

Frais entretien et réparation toiture 89

Frais entretien et réparation mall 91

Frais entretien et réparation mall 92

Frais remplacement tableau électrique

Frais installation sirènes alarmes

Investissements 2007

Investissements 2008

IV. Immobilisations financières

CAUTION VERSEE EN NUMERAIRE

VII. Créances à un an au plus

CLIENTS

NOTES DE CREDIT

CREANCES DOUTEUSES

	31/12/09	31/12/08
III. Immobilisations corporelles	12.101.616,02	12.522.757,91
DROITS SUR TERRAINS BATIS	17.104.653,21	17.104.653,21
<i>Westland</i>	17.104.653,21	17.104.653,21
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-8.585.988,07	-8.279.190,99
<i>Westland</i>	-8.585.988,07	-8.279.190,99
FRAIS ACCESSOIRES	630.382,12	630.382,12
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	180.615,22	180.615,22
<i>Frais de dossier et de montage</i>	190.481,38	190.481,38
<i>Commission d'acquisition</i>	184.184,89	184.184,89
<i>Droits enregistrement frais acte et divers</i>	75.100,63	75.100,63
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-316.431,64	-305.124,80
<i>Amortissements</i>	-316.431,64	-305.124,80
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	3.475.056,81	3.424.462,74
<i>Installation sécurité</i>	78.839,81	78.839,81
<i>Westland Extension Est</i>	500.662,10	500.662,10
<i>Westland rénovation 2000</i>	2.618.622,65	2.618.622,65
<i>Investissements 2007</i>	238.610,58	226.338,18
<i>Investissements 2009</i>	38.321,67	0,00
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-1.075.928,95	-961.631,26
<i>Installation sécurité</i>	-65.699,88	-55.844,90
<i>Westland Extension Est</i>	-281.606,93	-266.733,33
<i>Westland rénovation 2000</i>	-707.074,55	-628.515,87
<i>Investissements 2007</i>	-20.058,79	-10.537,16
<i>Investissements 2009</i>	-1.488,80	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.803.956,79	1.776.837,67
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	245.974,38	245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	320.233,52	320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	260.646,36	260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	54.862,25	54.862,25
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	20.728,34	20.728,34
<i>Investissements 2007</i>	601.924,11	589.404,56
<i>Investissements 2008</i>	299.587,83	284.988,26
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-934.084,25	-867.630,78
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	-245.974,38	-245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	-320.233,52	-320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	-260.646,36	-260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	-19.101,71	-16.055,54
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	-16.577,31	-12.431,64
<i>Investissements 2007</i>	-50.149,17	-10.674,08
<i>Investissements 2008</i>	-21.401,80	-1.615,26
IV. Immobilisations financières	1.374,32	1.374,32
CAUTION VERSEE EN NUMERAIRE	1.374,32	1.374,32
VII. Créances à un an au plus	8.536.972,65	7.915.295,52
CLIENTS	108.667,15	96.256,77
NOTES DE CREDIT	3.196,02	0,00
CREANCES DOUTEUSES	41.894,58	5.727,69

AUTRES IMPOTS ET TAXES ESTIMES A RECUPERER
PRODUITS A RECEVOIR
COMPTES COURANTS
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

X. Comptes de régularisation

COMMISSIONS PAYEES D'AVANCE

TOTAL ACTIF

4.682,49	4.682,49
55.200,00	55.200,00
8.307.393,47	7.737.489,63
15.938,94	15.938,94
0,00	32.670,00
0,00	32.670,00
20.639.962,99	20.472.097,75

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PASSIF

I. Emission de certificats

ASSOCIES

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

ASSOCIES REMBOURSEMENTS

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

III. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

PROVISIONS RECUES LOCATAIRES

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS, REDEVANCES A REPORTER

TOTAL PASSIF

	31/12/09	31/12/08
I. Emission de certificats	8.872.112,58	9.190.230,18
ASSOCIES	19.048.138,44	19.048.138,44
<i>Irec Westland SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-10.176.025,86	-9.857.908,26
<i>Irec Westland SA</i>	-5.088.012,93	-4.928.954,13
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-5.088.012,93	-4.928.954,13
III. Provisions pour risques et charges	277.721,86	277.721,86
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	277.721,86	277.721,86
IX. Dettes à un an au plus	11.470.206,23	10.984.145,71
FOURNISSEURS	39.325,76	650.877,19
FACTURES A RECEVOIR	24.340,09	12.277,48
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	916,72	5.568,06
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	10.782.518,64	9.794.680,65
GARANTIES LOCATIVES RECUES	365.282,07	315.575,73
DETTES DIVERSES AUTRES	139.386,17	128.244,04
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	118.436,78	76.922,56
X. Comptes de régularisation	19.922,32	20.000,00
PRORATA LOYERS, REDEVANCES A REPORTER	19.922,32	20.000,00
<i>TOTAL PASSIF</i>	20.639.962,99	20.472.097,75

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/09 31/12/09	01/01/08 31/12/08
	1.760.832,92	1.891.058,38
LOYERS ET/OU REDEVANCES	28,81	57,62
CHARGES DIVERSES	4.092,65	4.720,83
CHARGES ASSURANCES	26.701,77	25.462,49
ENTRETIENS, REPARATIONS	108.219,68	65.263,22
COMMISSION DE GESTION	259.317,20	225.832,40
HONORAIRES DIVERS	118.903,62	84.988,77
HONORAIRES DE CONTROLE	4.253,32	5.078,06
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	306.797,08	306.797,08
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	11.306,84	11.306,84
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	114.297,69	111.346,43
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	66.453,47	18.775,40
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	5.734,78	2.968,85
PRECOMPTE IMMOBILIER	458.599,99	427.268,78
TAXES COMMUNALES	71.279,40	0,00
TAXES REGIONALES	204.846,62	201.191,61
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	400.000,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE

5.422.466,16

5.127.786,32

5.422.466,16

5.127.786,32

TOTAL DES CHARGES

7.183.299,08

7.018.844,70

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 INDEMNITES ASSURANCES RECUPEREES
 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES
 TAXES COMMUNALES RECUPEREES
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

01/01/09 31/12/09	01/01/08 31/12/08
7.107.389,27	6.753.663,61
6.458.346,69	6.052.316,81
0,00	131.764,44
445.479,81	425.847,81
0,00	14.476,34
70.545,92	0,00
133.016,85	129.258,21

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

75.909,81	265.180,68
75.909,81	265.180,68

V. Autres produits financiers

DIFFERENCES D'ARRONDI

0,00	0,41
0,00	0,41

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

7.183.299,08	7.018.844,70
---------------------	---------------------

Annexe 6

Rapport de la Gérante pour l'exercice 2009 et rapport de gestion de la Gérante pour le 1er semestre 2010 (non audité)

SOCIETE INTERNE
“WESTLAND SHOPPING CENTER”
RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2009

Nous vous soumettons les comptes de la société interne arrêtés au 31 décembre 2009.

L'ensemble des loyers et redevances récurrentes échus durant l'exercice se sont élevés à € 6,28 millions contre € 5,69 millions pour l'année antérieure.

Les revenus locatifs se décomposent en effet en :

<i>Revenus locatifs en milliers d'€</i>			
<i>Exercice</i>	2009	2008	Différence en %
<i>Loyers et redevances de base</i>	6.096	5.445	+12 %
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	182	247	-26 %
<i>Sous-total</i>	6.278	5.692	+10%
<i>Revenus non récurrents</i>	180	360	n.s.
<i>Total</i>	6.458	6.052	+6,7%

Actuellement la quasi-totalité des commerces est louée. De fin 2008 à fin 2009 environ 35% des baux ont été renouvelés. Cela explique l'augmentation des loyers récurrents. Les produits récurrents de l'année 2010 sont actuellement estimés à € 6,4 millions.

Sauf imprévus et sous réserve de l'évolution de la situation économique générale, l'augmentation de la distribution en 2011 devrait par conséquent être au moins en ligne avec le taux d'inflation.

*

* *

Les frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration ainsi que les honoraires s'y rapportant, supportés au cours de l'exercice, se sont élevés à € 108.220 et concernent essentiellement des travaux et de remise en état d'un magasin. Ces dépenses étant inférieures à 6 % des loyers et redevances, une « provision » annuelle complémentaire de € 235.225,09 a été établie (comme prévu par le prospectus). Le volant cumulé de trésorerie, constitué progressivement, est de ce fait porté à € 2.037.949,73.

Au cours de l'exercice des travaux ont été portés à l'actif comme investissement pour un montant global de l'ordre de € 78.000. Ce montant couvre des travaux de réfection du parking. Ces investissements donnent lieu à des amortissements à partir de l'exercice 2009.

Pour les années à venir, les « travaux propriétaire » pourraient représenter un budget important dans la mesure où le programme progressif de réfection de l'asphalte du parking (et de la toiture) et la réparation d'autres éléments de structure seraient mis en œuvre. Sauf imprévu, les budgets à prévoir sont couverts par les reports de la société interne et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les distributions annuelles aux associés.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, l'échéance de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne qui prévoit entre autres que la dissolution de la société interne, quelle qu'en soit la cause, entraînera automatiquement la mise en vente des droits détenus dans le Centre Commercial dans un délai de trois ans. Il est en outre rappelé que ces droits viennent à échéance finale le 31 décembre 2036 et qu'à cette date ils n'auront plus aucune valeur. La gérante étudie actuellement les différentes options dans le cadre de l'échéance du contrat de société interne et elle informera les associés dès qu'elle arrête la démarche concrète envisagée en vue de cette échéance.

*

* *

Les comptes de la société interne, arrêtés au 31 décembre 2009, font apparaître un solde de € 5.422.466,16.

A ce solde il y a lieu d'ajouter le remboursement aux associés de € 318.117,60 et le report de l'exercice 2008 de € 5.360.052,48, soit un total de € 11.100.636,24. La réouverture du compte associés à 6.164.168,22 €, donne un montant distribuable de € 4.936.468,02 qui sera versé aux associés dans le courant du mois de mai 2010, à raison de :

▪ à la S.A. Le Certificat Foncier	47,5%	€	2.344.822,32
▪ à S.A. IREC Westland	48,5%	€	2.394.186,99
▪ à la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center	3 %	€	148.094,02
▪ à la S.A. Fortis Real Estate Asset Management	1 %	€	49.364,69
		€	<u>4.936.468,02</u>

L'opération sur laquelle porte le présent rapport concerne un seul et unique bien immobilier divisé en parcelles louées à de nombreux exploitants. Cette opération a fait l'objet de l'émission de certificats « Westland » en 1979 par l'Associé Le Certificat Foncier et de l'émission de certificats « Westland 2004 » en 2004 par l'Associé Irec Westland.

Les risques juridiques et économiques auxquels l'opération est exposée doivent être appréciés suivant les modalités fixées, notamment, dans le statut des certificats et le contrat de société interne qui en fait partie, expliqués s'il échet par les prospectus.

Ces risques sont également fonction de l'environnement économique et commercial du moment et des perspectives d'avenir. Ces risques portent sur les résultats d'exploitation et sur la valeur de l'immeuble.

Les risques qui affectent les résultats d'exploitation de la présente opération sont principalement liés à l'occupation de l'immeuble. Cette occupation est entre autres fonction des caractéristiques de l'immeuble, sa destination, sa situation en général et l'environnement économique. Ces résultats peuvent également être affectés par l'état du bien immobilier sur le plan technique, juridique, environnemental, urbanistique et commercial ou à la suite de la survenance d'un sinistre. Ces derniers éléments affectent principalement la valeur de l'actif immobilier. La valeur de cet actif dépend par ailleurs de l'état du marché locatif et du marché de l'investissement. Les risques actuels propres à la présente opération sont décrits plus en détail dans le rapport.

Les perspectives sur l'exercice en cours annoncées dans ce rapport ont été basées sur des hypothèses raisonnables au moment où elles ont été établies et n'engagent pas la Gérante.

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.

William De Troij
Administrateur

Benoît Godts
Administrateur

Le Certificat Foncier S.A.

Forits Real Estate Asset Management S.A.

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

M. Plecck
Administrateur

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

B. Godts
Administrateur délégué

IREC WESTLAND S.A.

M. Plecck
Administrateur

B. Godts
Administrateur

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

	31/12/09	31/12/08
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	12.101.616,02	12.522.757,91
DROITS SUR TERRAINS BATIS	17.104.653,21	17.104.653,21
<i>Westland</i>	17.104.653,21	17.104.653,21
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-8.585.988,07	-8.279.190,99
<i>Westland</i>	-8.585.988,07	-8.279.190,99
FRAIS ACCESSOIRES	630.382,12	630.382,12
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	180.615,22	180.615,22
<i>Frais de dossier et de montage</i>	190.481,38	190.481,38
<i>Commission d'acquisition</i>	184.184,89	184.184,89
<i>Droits enregistrement frais acte et divers</i>	75.100,63	75.100,63
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-316.431,64	-305.124,80
<i>Amortissements</i>	-316.431,64	-305.124,80
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	3.475.056,81	3.424.462,74
<i>Installation sécurité</i>	78.839,81	78.839,81
<i>Westland Extension Est</i>	500.662,10	500.662,10
<i>Westland rénovation 2000</i>	2.618.622,65	2.618.622,65
<i>Investissements 2007</i>	238.610,58	226.338,18
<i>Investissements 2009</i>	38.321,67	0,00
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-1.075.928,95	-961.631,26
<i>Installation sécurité</i>	-65.699,88	-55.844,90
<i>Westland Extension Est</i>	-281.606,93	-266.733,33
<i>Westland rénovation 2000</i>	-707.074,55	-628.515,87
<i>Investissements 2007</i>	-20.058,79	-10.537,16
<i>Investissements 2009</i>	-1.488,80	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.803.956,79	1.776.837,67
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	245.974,38	245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	320.233,52	320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	260.646,36	260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	54.862,25	54.862,25
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	20.728,34	20.728,34
<i>Investissements 2007</i>	601.924,11	589.404,56
<i>Investissements 2008</i>	299.587,83	284.988,26
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-934.084,25	-867.630,78
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	-245.974,38	-245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	-320.233,52	-320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	-260.646,36	-260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	-19.101,71	-16.055,54
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	-16.577,31	-12.431,64
<i>Investissements 2007</i>	-50.149,17	-10.674,08
<i>Investissements 2008</i>	-21.401,80	-1.615,26
IV. Immobilisations financières	1.374,32	1.374,32
CAUTION VERSEE EN NUMERAIRE	1.374,32	1.374,32
VII. Créances à un an au plus	8.536.972,65	7.915.295,52
CLIENTS	108.667,15	96.256,77
NOTES DE CREDIT	3.196,02	0,00
CREANCES DOUTEUSES	41.894,58	5.727,69

AUTRES IMPOTS ET TAXES ESTIMES A RECUPERER
PRODUITS A RECEVOIR
COMPTES COURANTS
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

X. Comptes de régularisation

COMMISSIONS PAYEES D'AVANCE

TOTAL ACTIF

4.682,49	4.682,49
55.200,00	55.200,00
8.307.393,47	7.737.489,63
15.938,94	15.938,94
0,00	32.670,00
0,00	32.670,00
20.639.962,99	20.472.097,75

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PASSIF

I. Emission de certificats

ASSOCIES

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

ASSOCIES REMBOURSEMENTS

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

III. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

PROVISIONS RECUES LOCATAIRES

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER

TOTAL PASSIF

	31/12/09	31/12/08
I. Emission de certificats	8.872.112,58	9.190.230,18
ASSOCIES	19.048.138,44	19.048.138,44
<i>Irec Westland SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-10.176.025,86	-9.857.908,26
<i>Irec Westland SA</i>	-5.088.012,93	-4.928.954,13
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-5.088.012,93	-4.928.954,13
III. Provisions pour risques et charges	277.721,86	277.721,86
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	277.721,86	277.721,86
IX. Dettes à un an au plus	11.470.206,23	10.984.145,71
FOURNISSEURS	39.325,76	650.877,19
FACTURES A RECEVOIR	24.340,09	12.277,48
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	916,72	5.568,06
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	10.782.518,64	9.794.680,65
GARANTIES LOCATIVES RECUES	365.282,07	315.575,73
DETTES DIVERSES AUTRES	139.386,17	128.244,04
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	118.436,78	76.922,56
X. Comptes de régularisation	19.922,32	20.000,00
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	19.922,32	20.000,00
TOTAL PASSIF	20.639.962,99	20.472.097,75

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/09 31/12/09	01/01/08 31/12/08
	1.760.832,92	1.891.058,38
LOYERS ET/OU REDEVANCES	28,81	57,62
CHARGES DIVERSES	4.092,65	4.720,83
CHARGES ASSURANCES	26.701,77	25.462,49
ENTRETIENS, REPARATIONS	108.219,68	65.263,22
COMMISSION DE GESTION	259.317,20	225.832,40
HONORAIRES DIVERS	118.903,62	84.988,77
HONORAIRES DE CONTROLE	4.253,32	5.078,06
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	306.797,08	306.797,08
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	11.306,84	11.306,84
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	114.297,69	111.346,43
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	66.453,47	18.775,40
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	5.734,78	2.968,85
PRECOMPTE IMMOBILIER	458.599,99	427.268,78
TAXES COMMUNALES	71.279,40	0,00
TAXES REGIONALES	204.846,62	201.191,61
CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION	0,00	400.000,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

5.422.466,16	5.127.786,32
---------------------	---------------------

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE

5.422.466,16	5.127.786,32
--------------	--------------

TOTAL DES CHARGES

7.183.299,08	7.018.844,70
---------------------	---------------------

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES

INDEMNITES ASSURANCES RECUPEREES

PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE

AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES

TAXES COMMUNALES RECUPEREES

TAXES REGIONALES RECUPEREES

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

V. Autres produits financiers

DIFFERENCES D'ARRONDI

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

	01/01/09 31/12/09	01/01/08 31/12/08
I. Ventes et prestations	7.107.389,27	6.753.663,61
LOYERS ET/OU REDEVANCES	6.458.346,69	6.052.316,81
INDEMNITES ASSURANCES RECUPEREES	0,00	131.764,44
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	445.479,81	425.847,81
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	0,00	14.476,34
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	70.545,92	0,00
TAXES REGIONALES RECUPEREES	133.016,85	129.258,21
IV. Produits financiers	75.909,81	265.180,68
INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS	75.909,81	265.180,68
V. Autres produits financiers	0,00	0,41
DIFFERENCES D'ARRONDI	0,00	0,41
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	7.183.299,08	7.018.844,70

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C^o

RAPPORT DU CONTRÔLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS "WESTLAND SHOPPING CENTER" SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Ce rapport inclut notre opinion sur les opérations de l'exercice, sur le bilan et le compte de résultats.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle du bilan et du compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 20.639.962,99 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 5.422.466,15 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend:

- la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation sincère du bilan et du compte de résultats ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs;
- le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur le bilan et le compte de résultats sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que le bilan et le compte de résultats ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société interne en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société interne les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans le bilan et le compte de résultats. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société interne ainsi que la présentation du bilan et du compte de résultats dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société interne, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

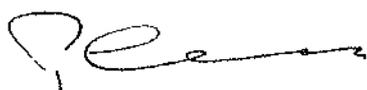
Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société interne du statut du certificat ou du contrat de la société interne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre attestation:

- Le rapport de la Gérante concorde avec le bilan et le compte de résultats. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description de la situation de la société interne, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements pris vis-à-vis des porteurs; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Bruxelles, le 19 avril 2010,



Philippe Cludts
Réviseur d'entreprises

Société interne WESTLAND SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – exercice 2009

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center déclare qu'à sa connaissance :

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 2009 établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société Interne.
2. Le rapport semestriel de la Gérante contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

Bruxelles, le 28 avril 2010

William DE TROIJ
Administrateur

Benoît GODTS
Administrateur

Pour la SPRL LAURENT STALENS
Administrateur
Laurent STALENS
Représentant permanent

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

RAPPORT AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
"WESTLAND SHOPPING CENTER"

ANNEE 2010 - EXERCICE 2009

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- ♦ **1983 :** Suite à la faillite des Galeries Anspach :
 1. Renonciation des Galeries Anspach à leur droit d'option en 2010, prévu à l'acte de vente du 19 décembre 1979.
 2. Adaptation de l'article 8 du contrat d'Association en participation pour répartir l'amortissement des droits acquis par l'acte de vente du 19 décembre 1979, en 54 amortissements de BEF 12.801.544,- et un amortissement de BEF 12.913.352,-.
 3. Adaptation de l'article 9 du contrat d'Association en participation pour permettre un remboursement annuel par tranche de BEF 50.000,- de capital à raison de BEF 833,- jusqu'en 2036 et BEF 840,- en 2037.
 4. Remboursement exceptionnel de BEF 3.449,- par certificat représentant la quote-part de chaque certificat dans la somme de BEF 53 millions, non investie par l'Association en participation.

- ♦ **1989 :** Division du certificat en 5 (remboursement annuel ajusté à BEF 167,- par certificat à partir du coupon N° 41).
Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **1991 :** Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **2000 :** Etablissement des comptes en € et ajustement du montant du remboursement à € 4,14 par certificat.

2. Coupon n° 63

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en mai 2010 sera de € 2.344.822,32

Cette somme augmentée de € 1.610,42 de solde de provision pour frais de publication et de mise en paiement des coupons, soit € 2.346.432,74 sera répartie comme suit :

- 38.420 coupons à € 60,02	€	2.305.968,40
- Frais généraux forfaitaires	€	23.464,34
- Frais de mise en paiement	€	17.000,00
	€	<u>2.346.432,74</u>

Le coupon n° 63 sera mis en paiement le 26 mai 2010, à raison de € 60,02 brut, y compris € 4,14 de remboursement de capital, soit € 46,05 après déduction du précompte mobilier de 25%.

*

*

*

./...

.../...

3. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BEF				
1981	1	4.201,00	351,00	3.431,00
1982	2	4.778,00	378,00	3.898,00
1983	3	3.449,00	3.449,00	3.449,00
	4	5.083,00	833,00	4.233,00
1984	5	4.961,00	833,00	4.929,00
1985	6	5.325,00	833,00	4.202,00
1986	7	5.561,00	833,00	4.379,00
1987	8	5.785,00	833,00	4.547,00
1988	9	5.921,00	833,00	4.649,00
Division du titre en 5				
1989	41	1.207,00	167,00	947,00
1990	42	1.231,00	167,00	965,00
1991	43	1.239,00	167,00	971,00
1992	44	1.279,00	167,00	1.001,00
1993	45	1.319,00	167,00	1.031,00
1994	46	1.368,35	167,00	1.059,00
1995	47	1.393,94	167,00	1.078,00
1996	48	1.437,67	167,00	1.120,00
1997	49	1.491,00	167,00	1.160,00
1998	50	1.507,00	167,00	1.172,00
1999	51	1.523,00	167,00	1.184,00
2000	52	1.571,00	167,00	1.220,00
En €				
2001	53	39,74	4,14	30,84
2002	54	42,94	4,14	33,24
2003	55	44,26	4,14	34,23
2004	56	47,70	4,14	36,81
2004	57	droit d'allocation prioritaire certificat « Westland 2004 »		
2005	58	51,90	4,14	39,96
2006	59	53,26	4,14	40,98
2007	60	54,82	4,14	42,15
2008	61	55,94	4,14	42,99
2009	62	57,78	4,14	44,37
2010	63	60,02	4,14	46,05

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, l'échéance de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne. Elle peut être prorogée à l'intervention d'une Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center.

Le Certificat Foncier S.A.

Pour MARC VAN BEGIN SPRL
Administrateur
MARC VAN BEGIN
Représentant permanent

Michel PLEECK,
Administrateur.

SOCIETE INTERNE "WESTLAND SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2010
(non audité)

Nous vous soumettons les comptes non audités de la société interne au 30 juin 2010.

L'évolution des produits locatifs se présente comme suit :

en € 1000	30.6.2010	30.6.2009
Loyers et redevances de base	3.094,5	2.972,9
Loyers et redevances mobiles(12 mois de l'exercice t-1)	112,5	211,4
Sous-total	3.207,0	3.184,3
Revenus non récurrents	0	209,5
Total	3.207,0	3.393,8

Comme annoncé dans le rapport de l'exercice 2009, les revenus courants pour l'exercice 2010 devraient être de l'ordre de € 6,4 millions.

*

* *

Il est rappelé que le rapport de l'exercice 2009 fait mention du programme de « travaux propriétaire » qui pourrait représenter un budget important dans la mesure où le programme progressif de réfection de l'asphalte du parking (et la toiture) et la réparation d'autres éléments de la structure seraient mis en œuvre.

Sauf imprévus, les budgets à prévoir devraient être couverts par les reports et ressources disponibles au niveau de la société interne et ne devraient pas avoir un impact significatif sur les distributions annuelles aux associés.

Il est rappelé également qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, l'échéance de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne qui prévoit entre autres que la dissolution de la société interne, quelle qu'en soit la cause, entrainera automatiquement la mise en vente des droits détenus dans le Centre Commercial dans un délai de trois ans. Il est en outre rappelé que ces droits viennent à échéance finale le 31 décembre 2036 et qu'à cette date ils n'auront plus aucune valeur.

La gérante achève l'examen de différentes options dans le cadre de l'échéance de la société interne. Elle informera les associés aussitôt qu'elle aura arrêtée une orientation en vue de cette échéance.

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.

William De Troij
Administrateur

Benoît Godts
Administrateur

Le Certificat Foncier S.A.

Forits Real Estate Asset Management S.A.

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

W. De Troij
Administrateur

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

B. Godts
Administrateur délégué

IREC WESTLAND S.A.

W. De Troij
Administrateur

B. Godts
Administrateur

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

	30/06/10	31/12/09
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	11.860.663,49	12.101.616,02
DROITS SUR TERRAINS BATIS	17.104.653,21	17.104.653,21
<i>Westland</i>	17.104.653,21	17.104.653,21
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-8.739.386,61	-8.585.988,07
<i>Westland</i>	-8.739.386,61	-8.585.988,07
FRAIS ACCESSOIRES	630.382,12	630.382,12
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	180.615,22	180.615,22
<i>Frais de dossier et de montage</i>	190.481,38	190.481,38
<i>Commission d'acquisition</i>	184.184,89	184.184,89
<i>Droits enregistrement frais acte et divers</i>	75.100,63	75.100,63
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-322.085,06	-316.431,64
<i>Amortissements</i>	-322.085,06	-316.431,64
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	3.484.724,71	3.475.056,81
<i>Installation sécurité</i>	78.839,81	78.839,81
<i>Westland Extension Est</i>	500.662,10	500.662,10
<i>Westland rénovation 2000</i>	2.618.622,65	2.618.622,65
<i>Investissements 2007</i>	238.610,58	238.610,58
<i>Investissements 2009</i>	38.321,67	38.321,67
<i>INVESTISSEMENTS 2010</i>	9.667,90	0,00
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-1.133.674,56	-1.075.928,95
<i>Installation sécurité</i>	-70.627,37	-65.699,88
<i>Westland Extension Est</i>	-289.043,73	-281.606,93
<i>Westland rénovation 2000</i>	-746.353,89	-707.074,55
<i>Investissements 2007</i>	-24.831,00	-20.058,79
<i>Investissements 2009</i>	-2.764,91	-1.488,80
<i>INVESTISSEMENTS 2010</i>	-53,66	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.803.590,84	1.803.956,79
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	245.974,38	245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	320.233,52	320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	260.646,36	260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	54.862,25	54.862,25
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	20.728,34	20.728,34
<i>Investissements 2007</i>	601.558,16	601.924,11
<i>Investissements 2008</i>	299.587,83	299.587,83
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-967.541,16	-934.084,25
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	-245.974,38	-245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	-320.233,52	-320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	-260.646,36	-260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	-20.624,80	-19.101,71
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	-18.650,14	-16.577,31
<i>Investissements 2007</i>	-70.033,89	-50.149,17
<i>Investissements 2008</i>	-31.378,07	-21.401,80
IV. Immobilisations financières	1.374,32	1.374,32
CAUTION VERSEE EN NUMERAIRE	1.374,32	1.374,32
VII. Créances à un an au plus	6.313.404,00	8.536.972,65
CLIENTS	7.164,50	108.667,15

NOTES DE CREDIT
 CREANCES DOUTEUSES
 AUTRES IMPOTS ET TAXES ESTIMES A RECUPERER
 PRODUITS A RECEVOIR
 COMPTES COURANTS
 PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER

	0,00	3.196,02
	7.125,12	41.894,58
	4.682,49	4.682,49
	55.200,00	55.200,00
	6.223.292,95	8.307.393,47
	15.938,94	15.938,94
X. Comptes de régularisation	11.731,82	0,00
PRORATA INTERETS NON ECIUS	11.731,82	0,00
TOTAL ACTIF	18.187.173,63	20.639.962,99

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PASSIF

	30/06/10	31/12/09
I. Emission de certificats	8.553.994,98	8.872.112,58
ASSOCIES	19.048.138,44	19.048.138,44
<i>Irec Westland SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-10.494.143,46	-10.176.025,86
<i>Irec Westland SA</i>	-5.247.071,73	-5.088.012,93
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-5.247.071,73	-5.088.012,93
III. Provisions pour risques et charges	277.721,86	277.721,86
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	277.721,86	277.721,86
IX. Dettes à un an au plus	9.355.456,79	11.470.206,23
FOURNISSEURS	47.151,37	39.325,76
FACTURES A RECEVOIR	5.368,31	24.340,09
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	471,45	916,72
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	8.826.915,15	10.782.518,64
GARANTIES LOCATIVES RECUES	307.678,06	365.282,07
DETTES DIVERSES AUTRES	167.972,45	139.386,17
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	0,00	118.436,78
X. Comptes de régularisation	0,00	19.922,32
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	0,00	19.922,32
TOTAL PASSIF	18.187.173,63	20.639.962,99

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

CHARGES DIVERSES
 CHARGES ASSURANCES
 ENTRETIENS, REPARATIONS
 COMMISSION DE GESTION
 HONORAIRES DIVERS
 HONORAIRES DE CONTROLE
 AUTRES FRAIS DIVERS
 AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS
 AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES
 AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES
 AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS
 TAXES COMMUNALES
 TAXES REGIONALES
 CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION

	01/01/10 30/06/10	01/01/09 30/06/09
	650.263,40	502.390,52
	2.949,98	2.042,65
	21.336,48	26.814,15
	25.624,38	7.247,90
	115.737,17	109.897,96
	128.307,17	34.728,77
	1.692,03	1.692,03
	2.730,80	0,00
	153.398,54	153.398,54
	5.653,42	5.653,42
	57.745,81	56.393,05
	33.456,91	33.242,65
	72.511,90	71.279,40
	4.119,21	0,00
	25.000,00	0,00
XI. Solde d'exploitation de l'exercice	2.662.746,93	3.022.174,69
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	2.662.746,93	3.022.174,69
TOTAL DES CHARGES	3.313.010,33	3.524.565,21

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES
 TAXES COMMUNALES RECUPEREES
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

3.297.366,82 **3.464.337,53**

3.207.058,84 3.393.791,61
 15.317,46 0,00
 72.271,52 70.545,92
 2.719,00 0,00

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

11.731,82 **60.227,68**

11.731,82 60.227,68

V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS

3.911,69 **0,00**

3.911,69 0,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

3.313.010,33 **3.524.565,21**

	01/01/10 30/06/10	01/01/09 30/06/09
I. Ventes et prestations	3.297.366,82	3.464.337,53
LOYERS ET/OU REDEVANCES	3.207.058,84	3.393.791,61
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	15.317,46	0,00
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	72.271,52	70.545,92
TAXES REGIONALES RECUPEREES	2.719,00	0,00
IV. Produits financiers	11.731,82	60.227,68
INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS	11.731,82	60.227,68
V. Autres produits financiers	3.911,69	0,00
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	3.911,69	0,00
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	3.313.010,33	3.524.565,21

Société interne WESTLAND SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – 1^{er} semestre 2010

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center déclare qu'à sa connaissance :

1. L'état financier arrêté au 30 juin 2010 établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société Interne.
2. Le rapport semestriel de la Gérante contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

Bruxelles, le 27 août 2010

Pour MARC VAN BEGIN SPRL
Administrateur
MARC VAN BEGIN
Représentant permanent

W. DE TROIJ,
Administrateur.

B. GODTS,
Administrateur.

Pour LAURENT STALENS SPRL
Administrateur
LAURENT STALENS
Représentant permanent

Annexe 7

Rapport du Contrôleur de gestion pour l'exercice 2009

RAPPORT DU CONTRÔLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
"WESTLAND SHOPPING CENTER"
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Ce rapport inclut notre opinion sur les opérations de l'exercice, sur le bilan et le compte de résultats.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle du bilan et du compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 20.639.962,99 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 5.422.466,15 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend:

- la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation sincère du bilan et du compte de résultats ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs;
- le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur le bilan et le compte de résultats sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que le bilan et le compte de résultats ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société interne en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société interne les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans le bilan et le compte de résultats. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société interne ainsi que la présentation du bilan et du compte de résultats dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société interne, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société interne du statut du certificat ou du contrat de la société interne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre attestation:

- Le rapport de la Gérante concorde avec le bilan et le compte de résultats. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description de la situation de la société interne, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements pris vis-à-vis des porteurs; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Bruxelles, le 19 avril 2010,



Philippe Cludts
Reviseur d'entreprises

Annexe 8

Rapports de la Gérante (comprenant les comptes annuels de la Société Interne),
rapports du Contrôleur de Gestion et rapports aux porteurs de Certificats
Westland 1980 pour les exercices 2007 et 2008

**SOCIÉTÉ INTERNE
"WESTLAND SHOPPING CENTER"
RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2007**

Rappelons que l'ensemble des surfaces communes du centre commercial ont été rénovées en 2000. L'investissement consenti par l'ensemble des « propriétaires » des immeubles du Westland, avoisine les € 8,2 millions dont la quote-part de notre association pour environ € 3,8 millions.

Actuellement, la totalité des surfaces sont louées et la liste des candidats reste importante. Les produits locatifs courants prévus pour l'année 2008 devraient être comparables à ceux de l'exercice 2007.

Sauf imprévus, les distributions futures de notre société interne devraient évoluer en ligne avec l'inflation.

*
* *

Nous vous soumettons les comptes de la société interne arrêtés au 31 décembre 2007.

L'ensemble des loyers et redevances récurrentes échus durant l'exercice se sont élevés à € 5,43 millions contre € 5,21 millions pour l'année antérieure.

Les revenus locatifs se décomposent en effet en :

Revenus locatifs en milliers d'€			
Exercice	2007	2006	Vershil in %
<i>Loyers et redevances de base</i>	5.171	4.972	+4,0 %
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	259	240	+7,9 %
Sous-total	5.430	5.212	+4,2%
<i>Revenus non récurrents</i>	145	177	n.s.
Total	5.575	5.389	+3,5%

Les frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration et les honoraires s'y rapportant, supportés au cours de l'exercice, se sont élevés à € 192.811,43 et concernent essentiellement des travaux d'égouttage et d'asphaltage. Ces dépenses étant inférieures à 6 % des loyers et redevances, il a été établi une « provision » annuelle complémentaire de € 141.715,88 (prévue au prospectus). Le volant cumulé de trésorerie, constitué progressivement, est de ce fait porté à € 1.545.294,76.

Il est rappelé que le programme complet de réfection et d'assainissement représente un budget de l'ordre de € 460.000,- à charge de la société interne, dont ± € 150.000 sont encore à répartir sur l'exercice 2008.

Pour les années à venir, les « travaux propriétaire » pourront représenter un budget important dans la mesure où le programme progressif de réfection de l'asphalte du parking (et de la toiture) et la réparation d'autres éléments de structure seraient mis en œuvre. Sauf imprévu, les budgets à prévoir sont couverts par le report de la société interne et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les distributions annuelles aux associés.

Les comptes de la société interne, arrêtés au 31 décembre 2007, font apparaître un solde de € 4.796.739,53.

A ce solde il y a lieu d'ajouter le remboursement aux associés de € 318.117,60 et le report de l'exercice 2006 de € 4.183.220,27, soit un total de € 9.298.077,40. La réouverture du compte associés à 4.666.894,33 €, donne un montant distribuable de € 4.631.183,07 qui sera versé aux associés dans le courant du mois de mai 2008, à raison de :

▪ à la S.A. Le Certificat Foncier	47,5%	€	2.199.811,96
▪ à S.A. IREC Westland	48,5%	€	2.246.123,79
▪ à la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center	3 %	€	138.935,50
▪ à la S.A. Fortis Real Estate Asset Management	1 %	€	46.311,82
		e	<u>4.631.183,07</u>

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.

William De Troij
Administrateur

Benoît Godts
Administrateur

Le Certificat Foncier S.A.

Fortis Real Estate Asset Management S.A.

Evelyn Depasse
Administrateur

W. De Troij
Administrateur

Evelyn Depasse
Administrateur

B. Godts
Administrateur délégué

IREC WESTLAND S.A.

W. De Troij
Administrateur

B. Godts
Administrateur

SOCIÉTÉ INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

	31/12/07	31/12/06
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	12.033.069,71	12.298.397,56
DROITS SUR TERRAINS BATIS	17.104.653,21	17.104.653,21
<i>Westland</i>	17.104.653,21	17.104.653,21
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-7.972.393,91	-7.665.596,83
<i>Westland</i>	-7.972.393,91	-7.665.596,83
FRAIS ACCESSOIRES	630.382,12	630.382,12
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	180.615,22	180.615,22
<i>Frais de dossier et de montage</i>	190.481,38	190.481,38
<i>Commission d'acquisition</i>	184.184,89	184.184,89
<i>Droits enregistrement frais acte et divers</i>	75.100,63	75.100,63
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-293.817,96	-282.511,12
<i>Amortissements</i>	-293.817,96	-282.511,12
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	3.271.562,54	3.198.124,56
<i>Installation sécurité</i>	78.839,81	78.839,81
<i>Westland Extension Est</i>	500.662,10	500.662,10
<i>Westland rénovation 2000</i>	2.618.622,65	2.618.622,65
<i>Investissements 2007</i>	73.437,98	0,00
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-850.284,83	-744.519,58
<i>Installation sécurité</i>	-45.989,92	-36.134,94
<i>Westland Extension Est</i>	-251.859,73	-236.986,13
<i>Westland rénovation 2000</i>	-549.957,19	-471.398,51
<i>Investissements 2007</i>	-2.477,99	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	991.823,92	902.444,85
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	245.974,38	245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	320.233,52	320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	260.646,36	260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	54.862,25	54.862,25
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	20.728,34	20.728,34
<i>Investissements 2007</i>	89.379,07	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-848.855,38	-844.579,65
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	-245.974,38	-245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	-320.233,52	-320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	-260.646,36	-260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	-13.009,37	-9.963,20
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	-8.285,97	-7.762,19
<i>Investissements 2007</i>	-705,78	0,00
IV. Immobilisations financières	1.374,32	1.374,32
CAUTION VERSEE EN NUMERAIRE	1.374,32	1.374,32
VII. Créances à un an au plus	7.362.153,57	6.901.622,57
CLIENTS	-8.744,50	27.088,43
CREANCES DOUTEUSES	12.610,59	12.756,54
AUTRES IMPOTS ET TAXES ESTIMES A RECUPERER	4.682,49	4.682,49
PRODUITS A RECEVOIR	55.200,00	55.200,00
COMPTES COURANTS	7.262.096,99	6.760.712,17
AUTRES CREANCES DIVERSES	20.369,06	25.244,00
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	15.938,94	15.938,94
X. Comptes de régularisation	3.537,66	4.358,94
COMMISSIONS PAYEES D'AVANCE	3.537,66	4.358,94
TOTAL ACTIF	19.400.135,26	19.205.753,39

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PASSIF

I. Emission de certificats

ASSOCIES

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

ASSOCIES REMBOURSEMENTS

Irec Westland SA

Le Certificat Foncier SA

III. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

IX. Dettes à un an au plus

FOURNISSEURS

FACTURES A RECEVOIR

PROVISIONS RECUES LOCATAIRES

ATTRIBUTIONS ASSOCIES

GARANTIES LOCATIVES RECUES

DETTES DIVERSES AUTRES

LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS

X. Comptes de régularisation

PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER

TOTAL PASSIF

	31/12/07	31/12/06
I. Emission de certificats	9.508.347,78	9.826.465,38
ASSOCIES	19.048.138,44	19.048.138,44
<i>Irec Westland SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-9.539.790,66	-9.221.673,06
<i>Irec Westland SA</i>	-4.769.895,33	-4.610.836,53
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-4.769.895,33	-4.610.836,53
III. Provisions pour risques et charges	277.721,86	277.721,86
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	277.721,86	277.721,86
IX. Dettes à un an au plus	9.594.065,62	9.101.566,15
FOURNISSEURS	36.136,62	131.326,28
FACTURES A RECEVOIR	64.771,43	8.435,68
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	86,75	86,75
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	8.979.959,80	8.399.931,03
GARANTIES LOCATIVES RECUES	364.711,51	322.746,14
DETTES DIVERSES AUTRES	133.520,07	130.343,74
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	14.879,44	108.696,53
X. Comptes de régularisation	20.000,00	0,00
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	20.000,00	0,00
TOTAL PASSIF	19.400.135,26	19.205.753,39

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

	01/01/07 31/12/07	01/01/06 31/12/06
	1.664.529,10	1.625.774,49
LOYERS ET/OU REDEVANCES	28,81	28,81
CHARGES DIVERSES	4.543,99	14.796,03
CHARGES ASSURANCES	31.327,55	29.097,21
ENTRETIENS, REPARATIONS	169.417,34	194.271,37
COMMISSION DE GESTION	235.388,09	225.508,91
HONORAIRES DIVERS	70.516,38	42.069,18
HONORAIRES DE CONTROLE	3.384,06	3.384,06
COTISATIONS DIVERSES	5.566,00	0,00
AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS	306.797,08	306.797,08
AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES	11.306,84	11.306,84
AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	105.765,25	103.287,27
AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	7.897,62	9.156,53
DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES	582,54	147,81
PRECOMPTE IMMOBILIER	419.644,89	383.130,27
TAXES COMMUNALES	94.715,30	110.503,66
TAXES REGIONALES	197.647,36	192.289,46

V. Charges financières

	0,00	1,10
DIFFERENCES D'ARRONDIS	0,00	1,10

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

	4.796.739,53	4.532.195,91
SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE	4.796.739,53	4.532.195,91

TOTAL DES CHARGES

6.461.268,63	6.157.971,50
---------------------	---------------------

SOCIÉTÉ INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION
 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES
 TAXES COMMUNALES RECUPEREES
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

6.233.469,99 **6.027.409,24**

5.575.455,15 5.389.584,06
 0,00 1.380,83
 417.343,15 380.995,34
 17.748,92 18.897,53
 93.601,79 110.783,66
 129.320,98 125.767,82

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

224.176,67 **130.114,02**

224.176,67 130.114,02

V. Autres produits financiers

PRODUITS FINANCIERS DIVERS
 DIFFERENCES D'ARRONDI

0,08 **448,24**

0,00 448,24
 0,08 0,00

VI. Autres produits d'exploitations

REPRISES AMORTISSEMENTS EX.ANTERIEUR

3.621,89 **0,00**

3.621,89 0,00

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

6.461.268,63 **6.157.971,50**

	01/01/07 31/12/07	01/01/06 31/12/06
I. Ventes et prestations	6.233.469,99	6.027.409,24
LOYERS ET/OU REDEVANCES	5.575.455,15	5.389.584,06
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	0,00	1.380,83
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	417.343,15	380.995,34
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	17.748,92	18.897,53
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	93.601,79	110.783,66
TAXES REGIONALES RECUPEREES	129.320,98	125.767,82
IV. Produits financiers	224.176,67	130.114,02
INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS	224.176,67	130.114,02
V. Autres produits financiers	0,08	448,24
PRODUITS FINANCIERS DIVERS	0,00	448,24
DIFFERENCES D'ARRONDI	0,08	0,00
VI. Autres produits d'exploitations	3.621,89	0,00
REPRISES AMORTISSEMENTS EX.ANTERIEUR	3.621,89	0,00
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	6.461.268,63	6.157.971,50

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

RAPPORT DU CONTRÔLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS "WESTLAND SHOPPING CENTER" SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2007

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Ce rapport inclut notre opinion sur les opérations de l'exercice, sur le bilan et le compte de résultats.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle du bilan et du compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 19.400.135,26 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 4.796.739,53 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend:

- la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation sincère du bilan et du compte de résultats ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs;
- le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur le bilan et le compte de résultats sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que le bilan et le compte de résultats ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société interne en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société interne les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans le bilan et le compte de résultats. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société interne ainsi que la présentation du bilan et du compte de résultats dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2007 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société interne, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société interne du statut du certificat ou du contrat de la société interne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre attestation:

- Le rapport de la Gérante concorde avec le bilan et le compte de résultats. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description de la situation de la société interne, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements pris vis-à-vis des porteurs; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Bruxelles, le 25 avril 2008,



Philippe Cludts
Reviseur d'entreprises

RAPPORT AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
"WESTLAND SHOPPING CENTER"

ANNEE 2008 - EXERCICE 2007

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- ♦ **1983 :** Suite à la faillite des Galeries Anspach :
 1. Renonciation des Galeries Anspach à leur droit d'option en 2010, prévu à l'acte de vente du 19 décembre 1979.
 2. Adaptation de l'article 8 du contrat d'Association en participation pour répartir l'amortissement des droits acquis par l'acte de vente du 19 décembre 1979, en 54 amortissements de BEF 12.801.544,- et un amortissement de BEF 12.913.352,-.
 3. Adaptation de l'article 9 du contrat d'Association en participation pour permettre un remboursement annuel par tranche de BEF 50.000,- de capital à raison de BEF 833,- jusqu'en 2036 et BEF 840,- en 2037.
 4. Remboursement exceptionnel de BEF 3.449,- par certificat représentant la quote-part de chaque certificat dans la somme de BEF 53 millions, non investie par l'Association en participation.

- ♦ **1989 :** Division du certificat en 5 (remboursement annuel ajusté à BEF 167,- par certificat à partir du coupon N° 41).
Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **1991 :** Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **2000 :** Etablissement des comptes en € et ajustement du montant du remboursement à € 4,14 par certificat.

./.

2. Coupon n° 61

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en mai 2008 sera de 2.199.811,96.

Cette somme augmentée de € 708,04 de solde de provision pour frais de publication et de mise en paiement des coupons, soit € 2.200.520,00 sera répartie comme suit :

- 38.420 coupons à € 55,94	€	2.149.214,80
- Frais généraux forfaitaires	€	22.005,20
- Frais de mise en paiement	€	29.300,00
	€	<u>2.200.520,00</u>

Le coupon n° 61 sera mis en paiement le 28 mai 2008, à raison de € 55,94 brut, y compris € 4,14 de remboursement de capital, soit € 42,99 après déduction du précompte mobilier de 25%.

*

*

*

./...

.../...

3. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BEF				
1981	1	4.201,00	351,00	3.431,00
1982	2	4.778,00	378,00	3.898,00
1983	3	3.449,00	3.449,00	3.449,00
	4	5.083,00	833,00	4.233,00
1984	5	4.961,00	833,00	4.929,00
1985	6	5.325,00	833,00	4.202,00
1986	7	5.561,00	833,00	4.379,00
1987	8	5.785,00	833,00	4.547,00
1988	9	5.921,00	833,00	4.649,00
Division du titre en 5				
1989	41	1.207,00	167,00	947,00
1990	42	1.231,00	167,00	965,00
1991	43	1.239,00	167,00	971,00
1992	44	1.279,00	167,00	1.001,00
1993	45	1.319,00	167,00	1.031,00
1994	46	1.368,35	167,00	1.059,00
1995	47	1.393,94	167,00	1.078,00
1996	48	1.437,67	167,00	1.120,00
1997	49	1.491,00	167,00	1.160,00
1998	50	1.507,00	167,00	1.172,00
1999	51	1.523,00	167,00	1.184,00
2000	52	1.571,00	167,00	1.220,00
En €				
2001	53	39,74	4,14	30,84
2002	54	42,94	4,14	33,24
2003	55	44,26	4,14	34,23
2004	56	47,70	4,14	36,81
2004	57	droit d'allocation prioritaire certificat « Westland 2004 »		
2005	58	51,90	4,14	39,96
2006	59	53,26	4,14	40,98
2007	60	54,82	4,14	42,15
2008	61	55,94	4,14	42,99

Le Certificat Foncier S.A.

Evelyn Depasse
Administrateur

William De Troij
Administrateur

SOCIÉTÉ INTERNE
“WESTLAND SHOPPING CENTER”
RAPPORT DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2008

L'ensemble des loyers et redevances récurrentes échus durant l'exercice se sont élevés à € 5,69 millions contre € 5,43 millions pour l'année antérieure.

Les revenus locatifs se décomposent en effet en :

<i>Revenus locatifs en milliers d'€</i>			
<i>Exercice</i>	2008	2007	Vershil in %
<i>Loyers et redevances de base</i>	5.445	5.171	+5,3 %
<i>Loyers et redevances mobiles</i>	247	259	-4,6 %
<i>Sous-total</i>	5.692	5.430	+4,8%
<i>Revenus non récurrents</i>	360	145	n.s.
<i>Total</i>	6.052	5.575	+8,6%

Les revenus non récurrents de € 360.000 constituent un montant brut payé par des commerçants pour la prise en occupation d'un magasin par un nouveau bail. De ce montant brut sont à déduire les montants payés par notre société au cours de l'exercice à concurrence de € 400.000 pour récupérer les droits sur certains locaux en vue de les relouer à des nouvelles conditions. Compte tenu de l'étalement dans le temps de la prise en cours de ces nouvelles conditions on peut estimer que ces opérations renforcent les revenus récurrents de plus que € 100.000 par an.

Actuellement la totalité des commerces est louée. Au cours des années 2008 et 2009 environ 40% des baux ont été sujet à demande de renouvellement. Cela laisse prévoir une réelle augmentation des loyers récurrents qui sont actuellement estimés, sous réserve d'imprévus, à € 6,1 millions pour l'année 2009. Les produits non récurrents de l'année 2009 sont actuellement estimés à € 0,2 million.

Sauf imprévus et sous réserve de l'évolution de la situation économique générale, l'augmentation de la distribution de l'année 2010 devrait par conséquence être au moins en ligne avec le taux d'inflation.

*

* *

Les frais d'entretien, d'aménagement et d'amélioration ainsi que les honoraires s'y rapportant, supportés au cours de l'exercice, se sont élevés à € 65.263 et concernent essentiellement des travaux d'égouttage et d'asphaltage. Ces dépenses étant inférieures à 6 % des loyers et redevances, une « provision » annuelle complémentaire de € 246.629,88 a été établie (comme prévu par le prospectus). Le volant cumulé de trésorerie, constitué progressivement, est de ce fait porté à € 1.791.924,64.

Au cours de l'exercice des travaux ont été portés à l'actif comme investissement pour un montant global de l'ordre de € 935.000. Ce montant couvre les travaux d'assainissement pour € 150.000, des travaux de réparation d'égouts pour € 500.000 et des travaux de réfection du parking pour € 285.000. Ces investissements donnent lieu à des amortissements à partir de l'exercice 2008.

Pour les années à venir, les « travaux propriétaire » pourraient représenter un budget important dans la mesure où le programme progressif de réfection de l'asphalte du parking (et de la toiture) et la réparation d'autres éléments de structure seraient mis en œuvre. Sauf imprévu, les budgets à prévoir sont couverts par les reports de la société interne et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les distributions annuelles aux associés.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, la durée de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne.

*

* *

Les comptes de la société interne, arrêtés au 31 décembre 2008, font apparaître un solde de € 5.127.786,32.

A ce solde il y a lieu d'ajouter le remboursement aux associés de € 318.117,60 et le report de l'exercice 2007 de € 4.666.894,33, soit un total de € 10.112.798,25. La réouverture du compte associés à 5.360.052,48 €, donne un montant distribuable de € 4.752.745,77 qui sera versé aux associés dans le courant du mois de mai 2009, à raison de :

▪ à la S.A. Le Certificat Foncier	47,5%	€	2.257.554,25
▪ à S.A. IREC Westland	48,5%	€	2.305.081,71
▪ à la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center	3 %	€	142.582,35
▪ à la S.A. Fortis Real Estate Asset Management	1 %	€	47.527,46
		€	<u>4.752.745,77</u>

L'opération sur laquelle porte le présent rapport concerne un seul et unique bien immobilier divisé en parcelles louées à de nombreux exploitants. Cette opération a fait l'objet de l'émission de certificats « Westland » en 1979 par l'Associé Le Certificat Foncier et de l'émission de certificats « Westland 2004 » en 2004 par l'Associé Irec Westland.

Les risques juridiques et économiques auxquels l'opération est exposée doivent être appréciés suivant les modalités fixées, notamment, dans le statut des certificats et le contrat de société interne qui en fait partie, expliqués s'il échet par les prospectus.

Ces risques sont également fonction de l'environnement économique et commercial du moment et des perspectives d'avenir. Ces risques portent sur les résultats d'exploitation et sur la valeur de l'immeuble.

Les risques qui affectent les résultats d'exploitation de la présente opération sont principalement liés à l'occupation de l'immeuble. Cette occupation est entre autres fonction des caractéristiques de l'immeuble, sa destination, sa situation en général et l'environnement économique. Ces résultats peuvent également être affectés par l'état du bien immobilier sur le plan technique, juridique, environnemental, urbanistique et commercial ou à la suite de la survenance d'un sinistre. Ces derniers éléments affectent principalement la valeur de l'actif immobilier. La valeur de cet actif dépend par ailleurs de l'état du marché locatif et du marché de l'investissement. Les risques actuels propres à la présente opération sont décrits plus en détail dans le rapport.

Les perspectives sur l'exercice en cours annoncées dans ce rapport ont été basées sur des hypothèses raisonnables au moment où elles ont été établies et n'engagent pas la Gérante.

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.

William De Troij
Administrateur

Benoît Godts
Administrateur

Le Certificat Foncier S.A.

Forlts Real Estate Asset Management S.A.

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

W. De Troij
Administrateur

Pour Marc Van Begin
SPRL
Administrateur
Marc Van Begin
Représentant permanent

B. Godts
Administrateur délégué

IREC WESTLAND S.A.

W. De Troij
Administrateur

B. Godts
Administrateur

SOCIÉTÉ INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

	31/12/08	31/12/07
ACTIF		
III. Immobilisations corporelles	12.522.757,91	12.033.069,71
DROITS SUR TERRAINS BATIS	17.104.653,21	17.104.653,21
<i>Westland</i>	17.104.653,21	17.104.653,21
DROITS SUR TERRAINS BATIS (amortissements)	-8.279.190,99	-7.972.393,91
<i>Westland</i>	-8.279.190,99	-7.972.393,91
FRAIS ACCESSOIRES	630.382,12	630.382,12
<i>Expertise étude technique et commerciale</i>	180.615,22	180.615,22
<i>Frais de dossier et de montage</i>	190.481,38	190.481,38
<i>Commission d'acquisition</i>	184.184,89	184.184,89
<i>Droits enregistrement frais acte et divers</i>	75.100,63	75.100,63
FRAIS ACCESSOIRES (amortissements)	-305.124,80	-293.817,96
<i>Amortissements</i>	-305.124,80	-293.817,96
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES	3.424.462,74	3.271.562,54
<i>Installation sécurité</i>	78.839,81	78.839,81
<i>Westland Extension Est</i>	500.662,10	500.662,10
<i>Westland rénovation 2000</i>	2.618.622,65	2.618.622,65
<i>Investissements 2007</i>	226.338,18	73.437,98
INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES (amortissements)	-961.631,26	-850.284,83
<i>Installation sécurité</i>	-55.844,90	-45.989,92
<i>Westland Extension Est</i>	-266.733,33	-251.859,73
<i>Westland rénovation 2000</i>	-628.515,87	-549.957,19
<i>Investissements 2007</i>	-10.537,16	-2.477,99
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS	1.776.837,67	991.823,92
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	245.974,38	245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	320.233,52	320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	260.646,36	260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	54.862,25	54.862,25
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	20.728,34	20.728,34
<i>Investissements 2007</i>	589.404,56	89.379,07
<i>Investissements 2008</i>	284.988,26	0,00
AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS (amortissements)	-867.630,78	-848.855,38
<i>Frais entretien et réparation toiture 89</i>	-245.974,38	-245.974,38
<i>Frais entretien et réparation mall 91</i>	-320.233,52	-320.233,52
<i>Frais entretien et réparation mall 92</i>	-260.646,36	-260.646,36
<i>Frais remplacement tableau électrique</i>	-16.055,54	-13.009,37
<i>Frais installation sirènes alarmes</i>	-12.431,64	-8.285,97
<i>Investissements 2007</i>	-10.674,08	-705,78
<i>Investissements 2008</i>	-1.615,26	0,00
IV. Immobilisations financières	1.374,32	1.374,32
CAUTION VERSEE EN NUMBRAIRE	1.374,32	1.374,32
VII. Créances à un an au plus	7.915.295,52	7.362.153,57
CLIENTS	96.256,77	-8.744,50
CREANCES DOUTEUSES	5.727,69	12.610,59
AUTRES IMPOTS ET TAXES ESTIMES A RECUPERER	4.682,49	4.682,49
PRODUITS A RECEVOIR	55.200,00	55.200,00
COMPTES COURANTS	7.737.489,63	7.262.096,99
AUTRES CREANCES DIVERSES	0,00	20.369,06
PRECOMPTE MOBILIER A RECUPERER	15.938,94	15.938,94
X. Comptes de régularisation	32.670,00	3.537,66
COMMISSIONS PAYEES D'AVANCE	32.670,00	3.537,66
TOTAL ACTIF	20.472.097,75	19.400.135,26

SOCIÉTÉ INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PASSIF

	31/12/08	31/12/07
I. Emission de certificats	9.190.230,18	9.508.347,78
ASSOCIES	19.048.138,44	19.048.138,44
<i>Irec Westland SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	9.524.069,22	9.524.069,22
ASSOCIES REMBOURSEMENTS	-9.857.908,26	-9.539.790,66
<i>Irec Westland SA</i>	-4.928.954,13	-4.769.895,33
<i>Le Certificat Foncier SA</i>	-4.928.954,13	-4.769.895,33
III. Provisions pour risques et charges	277.721,86	277.721,86
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	277.721,86	277.721,86
IX. Dettes à un an au plus	10.984.145,71	9.594.065,62
FOURNISSEURS	650.877,19	36.136,62
FACTURES A RECEVOIR	12.277,48	64.771,43
PROVISIONS RECUES LOCATAIRES	5.568,06	86,75
ATTRIBUTIONS ASSOCIES	9.794.680,65	8.979.959,80
GARANTIES LOCATIVES RECUES	315.575,73	364.711,51
DETTES DIVERSES AUTRES	128.244,04	133.520,07
LOYERS ET/OU REDEVANCES PERCUS NON ECHUS	76.922,56	14.879,44
X. Comptes de régularisation	20.000,00	20.000,00
PRORATA LOYERS,REDEVANCES A REPORTER	20.000,00	20.000,00
TOTAL PASSIF	20.472.097,75	19.400.135,26

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

CHARGES

II. Coût des ventes et des prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 CHARGES DIVERSES
 CHARGES ASSURANCES
 ENTRETIENS, REPARATIONS
 COMMISSION DE GESTION
 HONORAIRES DIVERS
 HONORAIRES DE CONTROLE
 COTISATIONS DIVERSES
 AMORTISSEMENTS DROITS SUR TERRAINS BÂTIS
 AMORTISSEMENTS FRAIS ACCESSOIRES
 AMORTISSEMENTS INVESTISSEMENTS COMPLEMENTAIRES
 AMORTISSEMENTS AMENAGEMENTS & GROS ENTRETIENS
 DOTATIONS REDUCTIONS VALEUR CREANCES
 PRECOMPTE IMMOBILIER
 TAXES COMMUNALES
 TAXES REGIONALES
 CHARGES DIVERSES D'EXPLOITATION

	01/01/08 31/12/08	01/01/07 31/12/07
	1.891.058,38	1.664.529,10
	57,62	28,81
	4.720,83	4.543,99
	25.462,49	31.327,55
	65.263,22	169.417,34
	225.832,40	235.388,09
	84.988,77	70.516,38
	5.078,06	3.384,06
	0,00	5.566,00
	306.797,08	306.797,08
	11.306,84	11.306,84
	111.346,43	105.765,25
	18.775,40	7.897,62
	2.988,85	582,54
	427.268,78	419.644,89
	0,00	94.715,30
	201.191,61	197.647,36
	400.000,00	0,00
	5.127.786,32	4.796.739,53
	5.127.786,32	4.796.739,53
	7.018.844,70	6.461.268,63

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

SOLDE D'EXPLOITATION DE LA PERIODE

TOTAL DES CHARGES

SOCIETE INTERNE WESTLAND SHOPPING CENTER

PRODUITS

I. Ventes et prestations

LOYERS ET/OU REDEVANCES
 INDEMNITES ASSURANCES RECUPEREES
 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE
 AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES
 TAXES COMMUNALES RECUPEREES
 TAXES REGIONALES RECUPEREES

6.753.663,61 **6.233.469,99**

6.052.316,81 5.575.455,15
 131.764,44 0,00
 425.847,81 417.343,15
 14.476,34 17.748,92
 0,00 93.601,79
 129.258,21 129.320,98

IV. Produits financiers

INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS

265.180,68 **224.176,67**

265.180,68 224.176,67

V. Autres produits financiers

DIFFERENCES D'ARRONDI

0,41 **0,08**

0,41 0,08

VI. Autres produits d'exploitations

REPRISES AMORTISSEMENTS EX.ANTERIEUR

0,00 **3.621,89**

0,00 3.621,89

XI. Solde d'exploitation de l'exercice

TOTAL DES PRODUITS

7.018.844,70 **6.461.268,63**

	01/01/08 31/12/08	01/01/07 31/12/07
I. Ventes et prestations	6.753.663,61	6.233.469,99
LOYERS ET/OU REDEVANCES	6.052.316,81	5.575.455,15
INDEMNITES ASSURANCES RECUPEREES	131.764,44	0,00
PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE	425.847,81	417.343,15
AUTRES FRAIS GENERAUX RECUPERES	14.476,34	17.748,92
TAXES COMMUNALES RECUPEREES	0,00	93.601,79
TAXES REGIONALES RECUPEREES	129.258,21	129.320,98
IV. Produits financiers	265.180,68	224.176,67
INTERETS CREDITEURS COMPTES COURANTS	265.180,68	224.176,67
V. Autres produits financiers	0,41	0,08
DIFFERENCES D'ARRONDI	0,41	0,08
VI. Autres produits d'exploitations	0,00	3.621,89
REPRISES AMORTISSEMENTS EX.ANTERIEUR	0,00	3.621,89
XI. Solde d'exploitation de l'exercice		
<i>TOTAL DES PRODUITS</i>	7.018.844,70	6.461.268,63

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

RAPPORT DU CONTRÔLEUR DE GESTION AUX PORTEURS DE CERTIFICATS "WESTLAND SHOPPING CENTER" SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.
Ce rapport inclut notre opinion sur les opérations de l'exercice, sur le bilan et le compte de résultats.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle du bilan et du compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 20.472.097,75 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 5.127.786,32 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend:

- la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation sincère du bilan et du compte de résultats ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs;
- le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur le bilan et le compte de résultats sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que le bilan et le compte de résultats ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société interne en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société interne les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans le bilan et le compte de résultats. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société interne ainsi que la présentation du bilan et du compte de résultats dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

A notre avis, le bilan et le compte de résultats clos le 31 décembre 2008 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société interne, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société interne du statut du certificat ou du contrat de la société interne, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre attestation:

- Le rapport de la Gérante concorde avec le bilan et le compte de résultats. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description de la situation de la société interne, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Nous avons apprécié les opérations de l'exercice, vérifié leur bien-fondé ainsi que le respect des engagements pris vis-à-vis des porteurs; nous n'avons aucune observation à formuler sur ces points.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation du statut du certificat ou du contrat de la société interne. L'affectation des résultats est conforme au contrat de la société interne.

Bruxelles, le 27 avril 2009,



Philippe Cludts
Réviseur d'entreprises

Société interne WESTLAND SHOPPING CENTER

Rapport de la Gérante – exercice 2008

Le Conseil d'administration de la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center déclare qu'à sa connaissance :

1. L'état financier arrêté au 31 décembre 2008 établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société Interne.
2. Le rapport de la Gérante contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société Interne, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Bruxelles, le 27 avril 2009

Pour MARC VAN BEGIN SPRL
Administrateur
MARC VAN BEGIN
Représentant permanent

W. DE TROIJ,
Administrateur.

B. GODTS,
Administrateur.

X. PIERLET,
Administrateur.

P. DEVONDEL,
Administrateur.

RAPPORT AUX PORTEURS DE CERTIFICATS
"WESTLAND SHOPPING CENTER"

ANNEE 2009 - EXERCICE 2008

1. Mise à jour du prospectus depuis l'émission

- ♦ **1983** : Suite à la faillite des Galeries Anspach :
 1. Renonciation des Galeries Anspach à leur droit d'option en 2010, prévu à l'acte de vente du 19 décembre 1979.
 2. Adaptation de l'article 8 du contrat d'Association en participation pour répartir l'amortissement des droits acquis par l'acte de vente du 19 décembre 1979, en 54 amortissements de BEF 12.801.544,- et un amortissement de BEF 12.913.352,-.
 3. Adaptation de l'article 9 du contrat d'Association en participation pour permettre un remboursement annuel par tranche de BEF 50.000,- de capital à raison de BEF 833,- jusqu'en 2036 et BEF 840,- en 2037.
 4. Remboursement exceptionnel de BEF 3.449,- par certificat représentant la quote-part de chaque certificat dans la somme de BEF 53 millions, non investie par l'Association en participation.

- ♦ **1989** : Division du certificat en 5 (remboursement annuel ajusté à BEF 167,- par certificat à partir du coupon N° 41).
Introduction du titre aux ventes publiques supplémentaires de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **1991** : Conformément à la Loi du 4 décembre 1990, cotation du certificat au second marché de la Bourse de Bruxelles.

- ♦ **2000** : Etablissement des comptes en € et ajustement du montant du remboursement à € 4,14 par certificat.

2. Coupon n° 62

Les comptes de la société interne et le rapport de la gérante ci-joints, montrent que le montant à recevoir par la S.A. Le Certificat Foncier en mai 2009 sera de € 2.257.554,25

Cette somme augmentée de € 938,29 de solde de provision pour frais de publication et de mise en paiement des coupons, soit € 2.258.492,54 sera répartie comme suit :

- 38.420 coupons à € 57,78	€	2.219.907,60
- Frais généraux forfaitaires	€	22.584,93
- Frais de mise en paiement	€	16.000,00
	€	<u>2.258.492,53</u>

Le coupon n° 62 sera mis en paiement le 27 mai 2009, à raison de € 57,78 brut, y compris € 4,14 de remboursement de capital, soit € 44,37 après déduction du précompte mobilier de 25%.

*

*

*

...

.../...

3. Evolution des coupons :

Année de mise en paiement	Coupon n°	Brut	Remboursement	Net
En BFR				
1981	1	4.201,00	351,00	3.431,00
1982	2	4.778,00	378,00	3.898,00
1983	3	3.449,00	3.449,00	3.449,00
	4	5.083,00	833,00	4.233,00
1984	5	4.961,00	833,00	4.929,00
1985	6	5.325,00	833,00	4.202,00
1986	7	5.561,00	833,00	4.379,00
1987	8	5.785,00	833,00	4.547,00
1988	9	5.921,00	833,00	4.649,00
Division du titre en 5				
1989	41	1.207,00	167,00	947,00
1990	42	1.231,00	167,00	965,00
1991	43	1.239,00	167,00	971,00
1992	44	1.279,00	167,00	1.001,00
1993	45	1.319,00	167,00	1.031,00
1994	46	1.368,35	167,00	1.059,00
1995	47	1.393,94	167,00	1.078,00
1996	48	1.437,67	167,00	1.120,00
1997	49	1.491,00	167,00	1.160,00
1998	50	1.507,00	167,00	1.172,00
1999	51	1.523,00	167,00	1.184,00
2000	52	1.571,00	167,00	1.220,00
En €				
2001	53	39,74	4,14	30,84
2002	54	42,94	4,14	33,24
2003	55	44,26	4,14	34,23
2004	56	47,70	4,14	36,81
2004	57	droit d'allocation prioritaire certificat « Westland 2004 »		
2005	58	51,90	4,14	39,96
2006	59	53,26	4,14	40,98
2007	60	54,82	4,14	42,15
2008	61	55,94	4,14	42,99
2009	62	57,78	4,14	44,37

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 2 du contrat de société interne, la durée de la société interne est fixée à fin 2010, sauf prorogation et application de l'article 10 du contrat de société interne. Elle peut être prorogée à l'intervention d'une Assemblée Extraordinaire des porteurs de certificats de placement immobilier Westland Shopping Center.

Le Certificat Foncier S.A.

Pour MARC VAN BEGIN SPRL
Administrateur
MARC VAN BEGIN
Représentant permanent

W. DE TROIJ,
Administrateur.