

ANNEXE 4

**PROSPECTUS D'EMISSION DES CERTIFICATS WESTLAND 2004,
STATUTS DU CERTIFICAT WESTLAND 2004 ET
TEXTE COORDONNE DU CONTRAT DE SOCIETE INTERNE**

Emission de Certificats Immobiliers

WESTLAND 2004



par
IREC WESTLAND



Offre en souscription publique organisée par

ING 

avec la collaboration de

 **FORTIS BANQUE**

du 17 mai 2004 au 1^{er} juin 2004

Demande de cotation au Second Marché
d'Euronext Brussels

Le 10 mai 2004



**Offre en souscription publique de
122.000 Certificats Immobiliers
WESTLAND 2004**

émis par IREIC WESTLAND

**Un Droit d'Allocation Prioritaire sera accordé
aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.**

**La souscription publique se déroulera du 17 mai 2004 au 1^{er} juin 2004,
sauf clôture anticipée pour la tranche réductible.**

Les souscriptions sont reçues auprès des agences de



ING Belgique

et



Fortis Banque

où des Prospectus peuvent être demandés.

**L'inscription des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004
au Second Marché de Euronext Brussels a été demandée.**

**Des exemplaires du Prospectus en français et néerlandais peuvent être obtenus sans frais auprès des sièges
régionaux et/ou des principales agences d'ING et de Fortis Banque ou en téléphonant au ING Contact Center
(02 464 65 20) ou à Fortis Banque (0800 90 301). Le Prospectus peut également être consulté, uniquement à titre
d'information, sur les sites Internet suivants : www.ing.be et www.fortisbank.be/investir.**

1.	TABLE DES MATIÈRES	3
1.	Table des matières.....	8
2.	Définitions.....	11
3.	Avertissements.....	11
3.1	Avertissement important au sujet des prévisions de rendement.....	11
3.2	Prévalence de certains documents.....	12
4.	Introduction.....	12
4.1	Déclaration de conformité.....	12
4.2	Approbation du Prospectus.....	12
4.3	Restriction quant à la diffusion du Prospectus.....	12
4.4	Disponibilité du Prospectus.....	12
4.5	Conseiller financier.....	12
4.6	Conseiller juridique.....	13
5.	Description de l'opération.....	13
5.1	Introduction.....	13
5.2	Objet de la Société Interne lors de l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.....	13
5.2.1	Introduction.....	14
5.2.2	Droits réels cédés à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.....	14
5.2.3	Droits de créance cédés à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.....	14
5.2.4	Constitution de la Société Interne.....	15
5.2.5	Cession des Droits par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.....	15
5.2.6	Aperçu dans le temps des droits des intervenants dans le Westland Shopping Center.....	16
5.2.7	Conflit d'intérêt éventuel.....	16
5.3	Présentation schématique des parties concernées par le Westland Shopping Center et de leurs droits dans l'ensemble appartenant à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.....	17
5.3.1	Situation avant l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.....	18
5.3.2	Situation après l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.....	19
5.4	Distribution du solde d'exploitation de la Société Interne.....	19
5.5	Coût de l'opération.....	20
6.	Rendement prévu.....	20
6.1	Revenus prévisionnels de la Société Interne pour l'exercice 2004.....	21
6.2	Distribution du solde d'exploitation de la Société Interne.....	21
6.2.1	Frais de l'Emetteur.....	21
6.2.2	Remboursement de la mise initiale.....	21
6.3	Coupons annuels attendus pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.....	21

Un placement mobilier basé sur un investissement immobilier

La société anonyme IREC WESTLAND émet 122.000 Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

Les 122.000 Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 sont offerts en souscription publique au prix unitaire de EUR 250, à augmenter de EUR 6,25 (2,50%) au titre de contribution aux frais d'émission. La bonne fin de l'Offre est garantie par ING et Fortis Banque. Le premier coupon net est estimé à 5,88%.

Le produit de cette opération est destiné à financer l'acquisition par IREC WESTLAND de l'ensemble de la participation détenue par Fortis AG dans la Société Interne constituée en 1980 pour acquérir certains droits sur le site du Westland Shopping Center à Anderlecht. AG Vie, devenue Fortis AG, avait apporté la moitié du financement nécessaire à cette acquisition, l'autre moitié l'ayant été par Le Certificat Foncier au moyen de l'émission d'un certificat immobilier, ci-après appelé le Certificat Immobilier WESTLAND 1980.

Après déduction des frais prévus, les Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 donnent droit à une quote-part des revenus nets et normalement à une quote-part du produit net de la cession des Droits sur le Complexe Immobilier lorsque ceux-ci seront cédés.

La durée prévue des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 est analogue à celle des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980. Cette durée est liée à celle de la Société Interne qui prendra normalement fin le 31 décembre 2010. Le Contrat de Société Interne prévoit toutefois qu'elle pourrait être dissoute par anticipation ou prorogée sur décision d'une assemblée générale extraordinaire des Détenteurs des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980. Une telle dissolution ou prorogation éventuelle serait dans ce cas donc décidée sans l'accord des Détenteurs des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

Enfin, les droits immobiliers sous-jacents sont de type emphytéotique. Ils viennent à échéance le 31 décembre 2036 et n'auront plus aucune valeur à cette date. Une quotité de remboursement réel est donc comprise dans les coupons des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004. Ce remboursement réel correspond à un amortissement linéaire complet de la valeur d'acquisition des droits jusqu'au 31 décembre 2036.

En général, le return d'un certificat immobilier, est fonction des revenus nets des charges, et du produit net de cession d'un ou de plusieurs immeubles ou des droits immobiliers sous-jacents.

Il importe donc que tout investisseur souhaitant acquérir un certificat immobilier tienne compte notamment du rendement, de la qualité et de l'âge du bien immobilier, de sa localisation et de son accessibilité, de la qualité des locataires et des contrats de location, de la nature des droits immobiliers, des possibilités de plus-value ou de moins-value au moment de la cession de l'immeuble et/ou des droits ainsi que de l'étendue des droits et obligations attachés aux certificats et de leur durée.

Les termes débutant par une majuscule dans le Prospectus ont la signification qui leur est donnée ci-dessous, à moins que le contexte leur donne une autre signification :

" AG Financière "	Compagnie Financière et de Réassurance du Groupe AG, société anonyme de droit belge, associée de la Société Interne devenue actuellement Fortis AG.
" AG Vie "	AG de 1824 – Compagnie belge d'assurances générales "Vie", société anonyme de droit belge, associée de la Société Interne devenue actuellement Fortis AG.
" Bernheim Asset Management " ou " BeAM "	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, associée de la Société Interne, et qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0460.912.920. Elle regroupe les activités d'asset management de Fortis Real Estate pour compte de tiers.
" Centre Commercial " ou " Complexe Immobilier "	Le Westland Shopping Center, à l'exception des trois grandes surfaces commerciales non concernées par l'Offre et actuellement détenues par Shopimmo et Redevco Belgium.
" Certificat Immobilier WESTLAND 1980 "	Certificat immobilier relatif au Westland Shopping Center émis par Le Certificat Foncier en 1980 et faisant l'objet d'une cotation au Second Marché d'Euronext Brussels.
" Certificat Immobilier WESTLAND 2004 " ou " Certificat "	Certificat immobilier faisant l'objet de l'Offre, dont le Statut est annexé au Prospectus.
" Compagnie Bruxelles Lambert "	Société anonyme de droit belge, appelée à présent Groupe Bruxelles Lambert, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0407.040.209, associée à l'origine de la Société Interne et à qui Bernheim Asset Management succède aux droits et obligations qui ont trait, directement ou indirectement, au Complexe Immobilier.
" Conseiller financier "	ING, agissant en tant que conseiller financier de l'Offrant dans le cadre de l'Offre.
" Contrat de Société Interne "	Contrat de Société Interne dont la version coordonnée est reprise en annexe 2 du Prospectus.
" Détenteur de Certificats Immobiliers "	Tout détenteur de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 et/ou WESTLAND 2004 selon l'indication dans le texte.
" Devimo Consult " ou le " Gestionnaire "	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, avenue de Tervueren 2, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0423.855.455, et chargée de la gestion commerciale, administrative et technique du Complexe Immobilier, tel que défini ci-avant. Elle est détenue à 35% par le groupe Klépierre et à 32,5% par respectivement Fortis AG et Banimmo Real Estate.
" Droits "	Ensemble des droits énoncés aux Sections 5.2.2 et 5.2.3 du Prospectus.

" Droit d'Allocation Prioritaire "	Droit conféré aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980, représenté par le coupon n° 57, de se voir allouer en priorité un Certificat Immobilier WESTLAND 2004 par Certificat Immobilier WESTLAND 1980 détenu.
" Etablissements-guichets "	ING et Fortis Banque.
" Fortis AG " ou le « Cédant »	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, boulevard Emile Jacqmain, 53, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0404.494.849 et qui cède à IREC WESTLAND sa participation dans la Société Interne.
" Fortis Real Estate "	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, , qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0466.967.995, et qui est détenue à 100% par Fortis AG.
" Fortis Banque "	Société anonyme de droit belge faisant publiquement appel à l'épargne, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 3, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0403.199.702, et qui agit comme Etablissement-guichet et Garant.
" Galerics Anspach "	Société anonyme de droit belge, déclarée en faillite le 3 janvier 1983.
" Garants "	ING Belgique et Fortis Banque en tant que garants de la bonne fin de la souscription.
" ING "	ING Belgique SA, société anonyme de droit belge faisant publiquement appel à l'épargne, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0403.200.393 et qui agit comme Etablissement-guichet, Garant et Conseiller financier de l'Emetteur.
" IREC WESTLAND ", " l'Offrant " ou " l'Emetteur "	IREC WESTLAND, société anonyme de droit belge faisant publiquement appel à l'épargne, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0440.810.562; elle acquiert la participation dans la Société Interne cédée par Fortis AG; cette opération est financée par l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004. Elle est une filiale de BeAM.
" Le Certificat Foncier "	Société anonyme de droit belge faisant publiquement appel à l'épargne, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0403.207.224 et qui a émis le Certificat Immobilier WESTLAND 1980. Elle est une filiale de BeAM.
" L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ", la " Gérante " ou « IFWSC »	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0420.117.589 et qui est propriétaire des droits immobiliers et Gérante de la Société Interne. Elle est une filiale de BeAM.
" Montant de l'Offre "	EUR 30.500.000, comme expliqué à la Section 5.5 du Prospectus.

" Offre "	Offre publique faite par IREC WESTLAND de souscrire aux Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 qu'elle émet selon les modalités décrites dans le Prospectus.
" Prospectus "	Le présent prospectus, daté du 10 mai 2004, avec ses annexes, à savoir le Statut du Certificat et le Contrat de Société Interne, dans sa version française ou néerlandaise.
" Shopimmo "	Société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0456.501.202. Elle est l'emphytéote d'une parcelle de terrain de +/- 6.561 m ² et des constructions y érigées (+/- 10.000 m ²). Son droit d'emphytéose s'éteint au 31 mars 2069 (voir Section 5.2.6 du Prospectus). Elle est une filiale de BeAM.
" Société Interne "	Société interne sans personnalité juridique (précédemment une association en participation) établie actuellement entre Bernheim Asset Management, IREC WESTLAND, Le Certificat Foncier et L'Investissement Foncier Westland Shopping Center en vertu du Contrat de Société Interne.
" Sodecoma 2000 "	Société de développement commercial d'Anderlecht pour 2000, en abrégé Sodecoma 2000, société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, boulevard Saint-Lazare 4-10, qui est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0454.945.638, à qui revient le bénéfice des droits réels appartenant actuellement à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center à partir du 1 ^{er} janvier 2037 jusqu'au 31 mars 2070 (voir Section 5.2.6 du Prospectus). Elle est une filiale de BeAM.
" Statut "	Statut du Certificat Immobilier WESTLAND 2004 repris dans son intégralité à l'annexe 1 du Prospectus.
" Westland Shopping Center "	Le complexe commercial dans sa totalité situé à 1070 Anderlecht, le long du boulevard Sylvain Dupuis, d'une surface totale au sol d'environ 7 ha.

3. AVERTISSEMENTS

3.1 Avertissement important au sujet des prévisions de rendement

Le Prospectus contient des informations prévisionnelles (voir à la Section 6.3), portant notamment sur les attentes et les anticipations de l'Offrant. Ces prévisions de rendement sont fondées sur des estimations et des projections chiffrées, sur la base du renouvellement des baux et des frais à exposer. L'Offrant a retenu sur une base raisonnable certains paramètres, tels que, entre autres, les taux d'intérêt, les taux d'inflation, les références de coûts d'investissement et de prestations sur lesquels il ne peut exercer aucune influence. Les informations prévisionnelles comportent donc des risques et des incertitudes inhérents à toute prévision et reposent uniquement sur des appréciations établies à la date où elles sont formulées.

L'Emetteur ne s'engage qu'à mettre à jour ces informations conformément aux exigences de droit belge en la matière.

3.2 Prévalence de certains documents

En cas de discordance, les dispositions contenues dans le Statut du Certificat et/ou le Contrat de Société Interne qui figurent en annexe prévalent sur toute autre partie de ce document et seule la version française fait foi.

4. INTRODUCTION

4.1 Déclaration de conformité

IRFC WESTLAND, valablement représentée par Monsieur Benoît Godts, administrateur et Monsieur Louis de Halleux, administrateur, assume la responsabilité du Prospectus et certifie, qu'à sa connaissance, les données du Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

4.2 Approbation du Prospectus

Le Prospectus a été approuvé par la Commission bancaire, financière et des assurances le 10 mai 2004 conformément à l'article 129 §1 de la loi du 4 décembre 1990, à l'article 71 de l'arrêté royal du 4 mars 1991 et à l'article 14 de la loi du 22 avril 2003 sur les offres publiques de titres de placement.

Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Emetteur.

4.3 Restriction quant à la diffusion du Prospectus

La diffusion du Prospectus, l'Offre, l'acceptation de l'Offre et ses modalités peuvent être soumises à des restrictions légales dans certaines juridictions. Les personnes qui entrent en possession du Prospectus doivent s'informer de ces restrictions et s'y conformer. Le texte du Prospectus sur l'Internet ne constitue pas une offre dans des juridictions où pareille offre serait illégale. La reproduction de cette version électronique sur un autre site Internet ou en tout autre endroit, de même que sa reproduction sous forme imprimée en vue d'une diffusion sont expressément interdites. Le seul document juridiquement valable est la version originale imprimée et diffusée en Belgique, conformément aux lois et règlements qui y sont applicables.

-- les Garants et les Etablissements-guichets n'assument aucune responsabilité en cas de violation .ctions.

Disponibilité du Prospectus

Le Prospectus est disponible auprès des sièges régionaux et/ou des principales agences des établissements-guichets. Le Prospectus peut être obtenu dans sa version française ou néerlandaise auprès des centres d'appel des Etablissements-guichets (02 464 65 20 pour ING et 0800 90 301 pour Fortis Bank). Le texte du Prospectus peut également être consulté sur les sites Internet www.ing.be et www.fortisbank.be/investir, mais uniquement à titre d'information.

IRFC WESTLAND a vérifié la conformité de la traduction du Prospectus en néerlandais et déclare en assumer la responsabilité.

4.5 Conseiller financier

ING a conseillé l'Offrant sur les aspects financiers de l'Offre. Ces services de Conseiller financier ont été fournis au seul bénéfice de l'Offrant et aucun tiers n'est autorisé à se baser sur ceux-ci.

4.6 Conseiller juridique

Hubelius a conseillé l'Emetteur dans le cadre de l'Offre sur certaines questions juridiques.

5. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

5.1 Introduction

L'Offre s'inscrit dans le prolongement d'une première émission de certificats immobiliers qui a eu lieu en 1980. A l'époque, le Certificat Foncier avait émis publiquement les Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 en vue de financer l'acquisition de 50% du coût de l'investissement initial de la S.A L'Investissement Foncier Westland Shopping Center pour acquérir les Droits dans le Westland Shopping Center (décrits au présent chapitre). L'autre moitié du coût de l'investissement initial pour acquérir les Droits avait été financée par AG Vie, devenue Fortis AG.

Dans le cadre de la gestion de son portefeuille immobilier, Fortis AG souhaite à présent céder l'ensemble de sa part d'intérêt dans la Société Interne à IREC WESTLAND. Cette dernière financera cette acquisition par l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 et détiendra donc une participation dans la Société Interne de 48,5% (et 49,5% des répartitions de liquidation).

La constitution de la Société Interne, ainsi que l'opération à la base de l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980, sont rappelées brièvement ci-après à la Section 5.2).

La modification intervenue dans la composition de la Société Interne due au transfert de la participation de Fortis AG à IREC WESTLAND est décrite ensuite en Section 5.3.

Enfin, suit l'analyse du prix du transfert de cette participation justifiant ainsi le montant de l'Offre (Section 5.5).

5.2 Objet de la Société Interne lors de l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980

5.2.1 Introduction

L'opération initiale avait pour but de financer l'acquisition par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center des Droits dans le Westland Shopping Center, à l'exception des trois grands blocs :

- le bloc " Galeries Anspach " détenu actuellement par Shopimmo et dont les occupants sont :

- Blokker	- Delhaize	- Street One	- Disport – Sport Soccer
- C&A	- WE Store	- Club	- Mexx
- le bloc " GB-Inno-BM " détenu actuellement par Redevco Belgium et dont les occupants sont :

- H&M	- Image	- Go Sport	- Esprit
- Super GB	- Vidéo Square	- Zara	- Hema
- Tom & Co			
- le bloc " C&A " détenu actuellement par Redevco Belgium et dont les occupants sont :

- Di	- Handyman	- Linor	- La Carterie
- Grand Optical	- Planet Parfum	- M&S Mode	- Celio
- Pimkie	- Avance	- L&L	

Suivant acte des notaires J. Possoz et A. van der Vorst, en date du 19 décembre 1979, Galeries Anspach, avec l'accord de la Commune d'Anderlecht, a cédé ou concédé à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center, pour une durée de 57 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2036 des droits réels et des droits de créance décrits ci-après. Voir également à la Section 5.2.6.

5.2.2 Droits réels cédés à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center

- 1) le droit d'emphytéose¹ concédé par la Commune d'Anderlecht sur un terrain d'environ 5 ha 70 a, représentant la superficie totale au sol du Centre Commercial, déduction faite des superficies au sol des trois grands blocs précités;
- 2) un droit d'emphytéose concédé par Galeries Anspach à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center portant sur l'ensemble des constructions du Centre Commercial (donc à l'exclusion des trois blocs précités), lesquelles comprennent des parties communes et des surfaces commerciales louées d'une superficie d'environ 15.000 m²;
 - a) pour les surfaces à usage commun et pour les magasins qui ne faisaient pas à l'époque l'objet d'un bail emphytéotique, ce droit d'emphytéose a pris cours le 1^{er} janvier 1980;
 - b) pour les magasins faisant initialement l'objet d'un bail emphytéotique, ce droit d'emphytéose a pris ou prendra cours à l'échéance de chacun des baux actuels (voir également à la Section 8.4.1).

Ces droits réels sont opposables aux tiers par la transcription de l'acte authentique en date du 21 décembre 1979 et viennent à échéance le 31 décembre 2036.

5.2.3 Droits de créance cédés à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center

Les droits de créance sont constitués de tous les droits et obligations découlant des baux emphytéotiques en cours. Ils sont opposables aux tiers par la transcription de l'acte et la signification des cessions aux débiteurs cédés.

En ce qui concerne les autres baux en cours², les droits et obligations sont acquis par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center en vertu de la concession d'emphytéose dont question à la Section 5.2.2 ci-dessus.

5.2.4 Constitution de la Société Interne

Pour étudier et financer l'acquisition des Droits décrits ci-dessus et gérer cet investissement, une Société Interne a été constituée lors de la première opération en 1980, entre Bernheim Asset Management (succédant aux droits et obligations de Compagnie Bruxelles Lambert), Fortis AG (succédant aux droits et obligations de AG Financière et de AG Vie), Le Certificat Foncier et L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.

Lors de sa constitution, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center avait apporté à la Société Interne son industrie pour gérer la Société Interne ainsi que le droit de percevoir les revenus du Centre Commercial, les produits de la cession éventuelle des Droits et l'obligation d'en supporter les charges.

La Compagnie Bruxelles Lambert et AG Financière avaient apporté leurs connaissances et leur expérience immobilière et financière.

AG Vie avait apporté la moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération. Le Certificat Foncier avait apporté l'autre moitié des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération, provenant de l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.

La gérance de la Société Interne est assurée par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center. La gestion administrative, commerciale et technique du Centre Commercial est quant à elle assurée par le gestionnaire, Devimo Consult.

Il convient de préciser que L'Investissement Foncier Westland Shopping Center et les autres associés se sont engagés par ailleurs à accepter les décisions émanant des assemblées générales extraordinaires des

¹ L'emphytéose est un droit immobilier réel qui confère pour un terme de 27 ans au moins et de 99 ans au plus la pleine jouissance d'un immeuble (terrain et/ou bâtiment) appartenant à autrui à charge de payer au propriétaire une redevance (unique ou périodique).

² Au 1^{er} avril 2004, les baux emphytéotiques portant sur des magasins représentent encore +/- 1.620 m²; tous les autres magasins font essentiellement l'objet de contrats de bail commercial entre L'Investissement Foncier Westland Shopping Center et le locataire.

Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 qui leur seront communiquées par Le Certificat Foncier. C'était en particulier le cas d'AG Vie devenue Fortis AG.

Suite au transfert de sa participation dans la Société Interne par Fortis AG à IREC WESTLAND, cette dernière se substitue à Fortis AG dans la Société Interne, dont le texte du contrat coordonné est joint en annexe 2 au Prospectus, et ce, avec les mêmes droits et obligations que ceux détenus antérieurement par le Cédant.

Ceci explique pourquoi aucune assemblée générale extraordinaire des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 n'est prévue et pourquoi les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 sont tenus par les décisions de l'assemblée générale extraordinaire des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.

5.2.5 Cession des Droits par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center s'était engagée à céder les Droits après 30 ans (soit à la fin 2010), pour un prix égal à la valeur de la pleine propriété du terrain (± 5 ha 70 a), à l'époque, déterminée à dire d'experts à tout tiers que Galeries Anspach lui désignerait (voir à la Section 5.2.1 ci-dessus). La faillite des Galeries Anspach a rendu caduc cet engagement. La disparition de cette "option d'achat" n'a toutefois pas eu de conséquence sur l'échéance du Contrat de Société Interne prévue pour le 31 décembre 2010 (sauf prorogation, dissolution anticipée ou expropriation des bâtiments). Conformément au Contrat de Société Interne, la fin de la Société Interne entraîne la vente des Droits dans les trois ans au plus tard et la mise à disposition du solde net de liquidation aux Détenteurs de Certificats Immobiliers aussi rapidement que possible après la perception du prix de vente.

Si cela semblait néanmoins plus judicieux pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 (en fonction entre autres du prix offert par le marché pour l'ensemble des Droits), l'assemblée générale extraordinaire de ces Détenteurs pourrait décider de continuer l'opération. Cette décision sera également contraignante pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, sans qu'ils ne puissent participer aux délibérations. Les Détenteurs des Certificats Immobiliers continueront dans ce cas de percevoir les revenus nets jusqu'à la nouvelle échéance fixée et percevront leur quote-part du produit net de la vente des Droits qui aura lieu au plus tard dans les trois ans de cette date d'échéance. Si cette nouvelle échéance est fixée au 31 décembre 2036, il n'y aura normalement pas de vente des Droits parce que ceux-ci reviendront d'office et gratuitement au successeur de Galeries Anspach, soit Sodetoma 2000, à laquelle le curateur de la faillite de Galeries Anspach a cédé le bénéfice de l'emphytéose à partir du 1^{er} janvier 2037 jusqu'au 31 mars 2070. C'est à cette date que l'emphytéose concédée par la Commune d'Anderlecht prend fin.

5.2.6 Aperçu dans le temps des droits des intervenants dans le Westland Shopping Center

L'acte notarié, dont question à la Section 5.2.1 ci-dessus, prévoit que l'ensemble des Droits sont octroyés jusqu'au 31 décembre 2036. Par contre, le Contrat de Société Interne prendra fin, en principe, le 31 décembre 2010 entraînant la vente des Droits dans les trois ans au plus tard et la mise à disposition du solde net de liquidation aux Détenteurs de Certificats Immobiliers aussi rapidement que possible après la perception du prix de vente.

Si l'acquéreur des Droits est une société du groupe Fortis AG, la cession ne sera autorisée que si le projet de cession est agréé par l'assemblée générale extraordinaire des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 statuant à la majorité simple des votes valablement émis et si la Société Interne n'a pas à supporter de frais de cession.

La dissolution anticipée de la Société Interne avant le 31 décembre 2010 ou sa prorogation doivent donc faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980, statuant à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.

Aperçu chronologique des droits des intervenants

		01.04.2004	31.12.2036	31.03.2069	31.03.2070
IPWSC (Gérante)	Emphytéose du terrain pour 1/-57.194 m ² et des constructions (+/-15.000 m ² de surfaces commerciales) y compris les parties communes				
Sodecoma 2000	Emphytéose du terrain et des constructions détenus par la Gérante				
Shopimmo	Emphytéose du terrain pour 6 561 m ²				
Sodecoma 2000	Emphytéose des constructions y engées (+/-10 000 m ²). Emphytéose du terrain et des constructions détenus par Shopimmo				
Rederco Belgium	Emphytéose de 2 parcelles du terrain pour 5.400 m ² et +/-1 100 m ² . Propriétaire des constructions y engées (+/-10 000 m ² et 2 100 m ²).				
Commune d'Anderlecht	Propriétaire du terrain et des constructions				

5.2.7 Conflit d'intérêt éventuel

Dans le respect de la loi et des conventions, l'intérêt d'un emphytéote en fin d'emphytéose est de ne pas exposer des dépenses qui ne lui profiteraient pas directement, mais à son successeur.

Si la Société Interne devait être prorogée, éventuellement jusqu'en 2036, et si l'actionnariat des associés ne changeait pas d'ici là, un conflit d'intérêt éventuel pourrait naître au cours des années précédant 2037.

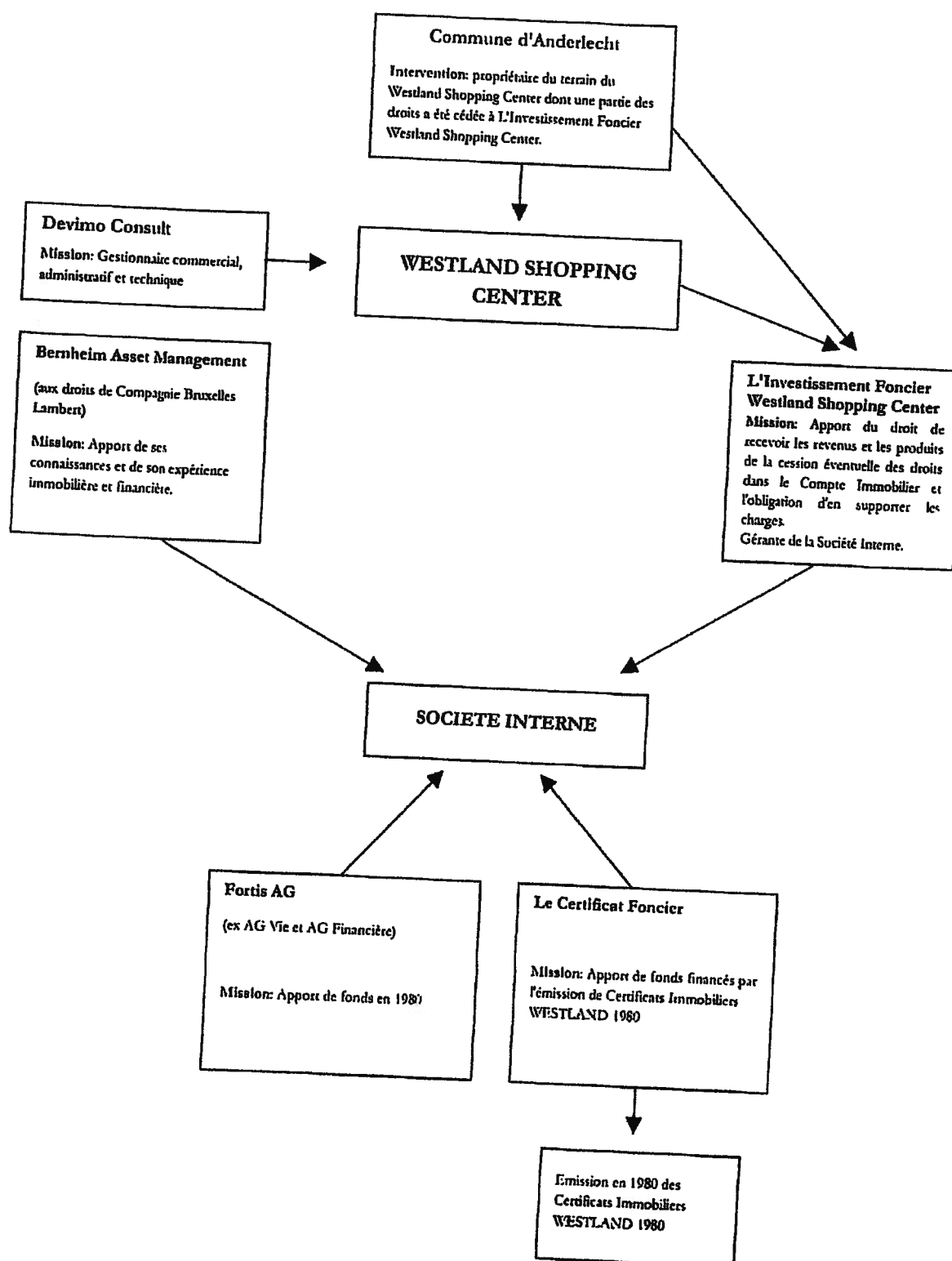
L'intérêt des détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 et 2004 géré dans le cadre de la Société Interne par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center, qui serait donc resté emphytéote, pourrait diverger de celui des actionnaires de cette dernière ainsi que de ceux de Lc Certificat Foncier et de IREC WESTLAND si ceux-ci sont toujours liés aux actionnaires de Sodecoma 2000. Celle-ci recevra en effet gratuitement les droits à partir de janvier 2037.

L'éventuelle prorogation de la Société Interne ne peut résulter que d'une assemblée générale extraordinaire des seuls détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 (et donc pas des détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004). Si à cette époque, les liens d'actionnariat évoqués ci-dessus n'ont pas changé, Bernheim Asset Management, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center, Lc Certificat Foncier et IREC WESTLAND mettront en œuvre toute disposition nécessaire pour assurer l'autonomie de L'Investissement Foncier Westland Shopping Center pour l'exercice de sa mission de gestion dans l'intérêt exclusif des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 et 2004.

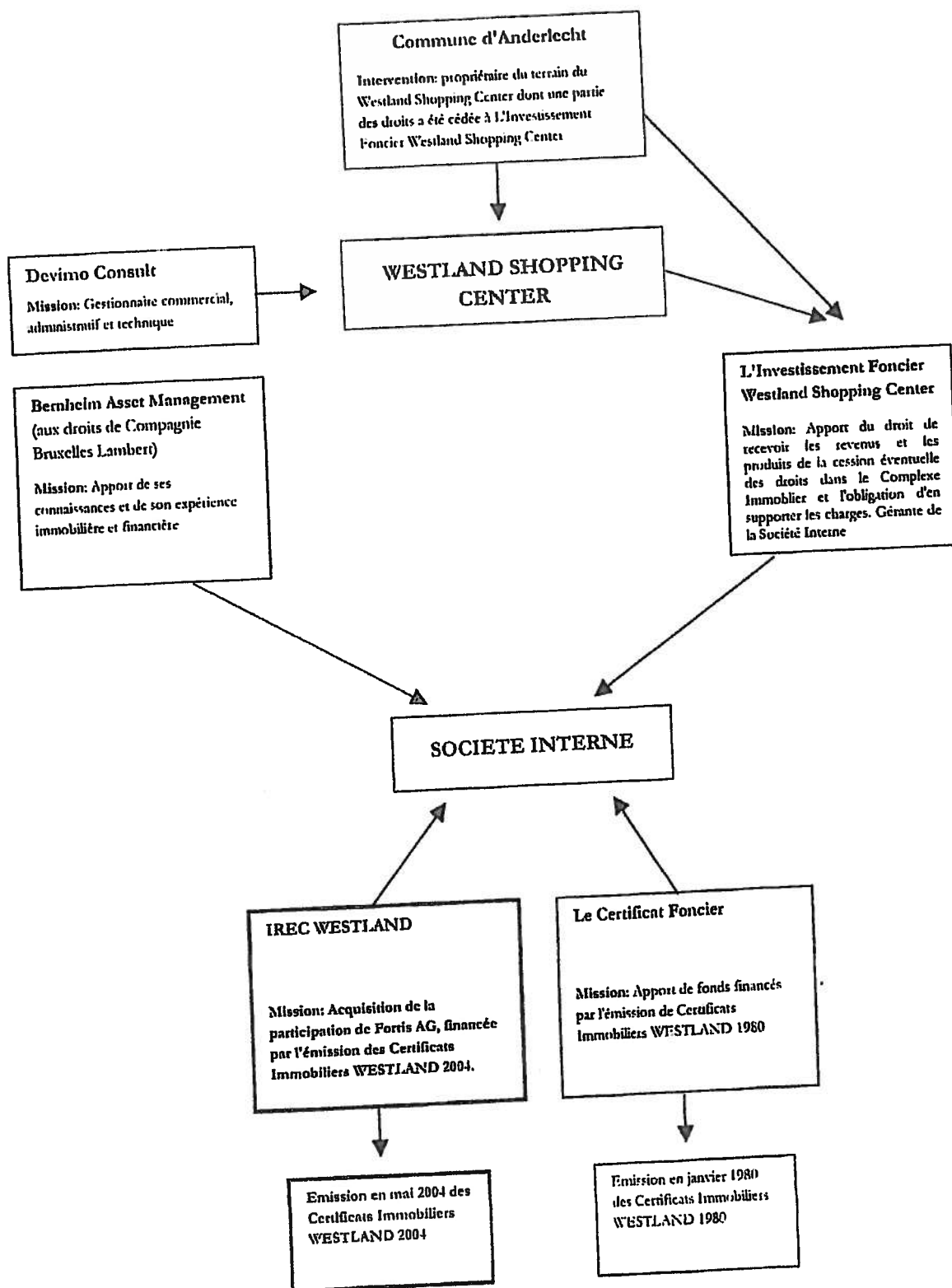
5.3 Présentation schématique des parties concernées par le Westland Shopping Center et de leurs droits dans l'ensemble appartenant à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center

5.3.1 Situation avant l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004

Le schéma ci-dessous présente les relations entre les différentes parties intervenant dans la Société Interne et le Westland Shopping Center avant que l'ortis AG ne cède sa participation à IREC WESTLAND.



5.3.2 Situation après l'émission des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004



5.4 Distribution du solde d'exploitation de la Société Interne

La distribution du solde d'exploitation de la Société Interne reflète la nouvelle composition de cette dernière du fait du transfert de la participation détenue par Fortis AG à IREC WESTLAND avec effet comptable au 1^{er} janvier 2004³.

Distribution entre associés du solde d'exploitation de la Société Interne ⁴		
	Avant transfert (1 ^{er} janvier 2004)	Après transfert (1 ^{er} janvier 2004)
Le Certificat Foncier		
Fortis AG	47,5%	47,5%
L'Investissement Foncier Westland Shopping Center	48,5%	-
Bernheim Asset Management	3,0%	3,0%
IREC WESTLAND	1,0%	1,0%
	-	48,5%

La présente opération n'affecte donc en rien la situation bilantaire, ni le compte de résultat de la Société Interne.

5.5 Coût de l'opération

Le coût de l'opération s'élève à EUR 31.262.500, soit EUR 256,25 par Certificat émis, commissions de placement et frais d'émission compris. La garantie de bonne fin de la souscription est prise en charge par le Cédant (voir à la Section 7.9).

L'Emetteur a fait procéder à une expertise immobilière indépendante par Winssinger & Associés, dont les conclusions sont reprises en Annexe 4 du Prospectus. Le résultat de cette expertise donne une valeur d'investissement de EUR 62.450.000 au 1^{er} janvier 2004 pour les droits immobiliers appartenant à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.

La valeur retenue conventionnellement pour la présente opération a été fixée à EUR 61.787.709,82, soit à EUR 61.175.950,32 net des droits de mutation futurs estimés à 1%⁵.

La participation de Fortis AG dans les répartitions futures (48,5%) et dans le solde de liquidation (49,5%) peut être fixée à une moyenne pondérée de 49,11% de la valeur actuelle au 1^{er} janvier 2004 des distributions futures. La proportion revenant à Fortis AG dans la valeur nette retenue de EUR 61.175.950,32 s'élève donc à EUR 30.043.509,20 (49,11% x EUR 61.175.950,32).

1. Part proportionnelle de Fortis AG dans l'actif immobilier payée par IREC WESTLAND à Fortis AG	EUR 30.043.509,20
2. Part proportionnelle de 48,5% revenant à Fortis AG dans les autres actifs nets de la Société Interne au 1 ^{er} janvier 2004 ⁶ payée par IREC WESTLAND à Fortis à AG	EUR 171.390,80
3. Frais de montage (frais de dossier, d'expertise, d'assistance juridique, etc)	EUR 285.100,00
Montant de l'Offre (EUR 250 par Certificat)	EUR 30.500.000,00
4. Commission de placement et frais d'émission (EUR 6,25 par Certificat)	EUR 762.500,00
Coût de l'opération (EUR 256,25 par Certificat)	EUR 31.262.500,00

³ La distribution prévue le 26 mai 2004, relative à l'exercice 2003 reste acquise à Fortis AG.

⁴ La clé de répartition en cas de liquidation est différente comme indiqué à la Section 10 du Prospectus.

⁵ Cette estimation est basée sur le droit de mutation de 0,2 % en matière d'emphytéose et sur le droit d'enregistrement de 12,5 % sur les quelques constructions d'extension dont L'Investissement Foncier Westland Shopping Center est propriétaire juridique. Ces constructions érigées en 1991 et 1992 représentent environ 900 m² et sont occupées par Brasserie Alsacienne, Casa et Damart.

⁶ Hors distribution de l'exercice 2003 à effectuer le 26 mai 2004 restant acquise à Fortis AG à concurrence de 48,5 %.

6. RENDEMENT PRÉVU

6.1 Revenus prévisionnels de la Société Interne pour l'exercice 2004⁷

Montants estimés en EUR		(+) 4.825.000
1. Produit locatif brut		
L'ensemble des loyers et redevances et produits locatifs du 1 ^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2004		
2. Frais de gestion et d'autres prestations majorés de la TVA ⁸		(-) 209.000
3. Dépenses pour locataires défaillants, entretien, réparations, vacances locatives, assurances, impôts immobiliers non récupérables et divers ⁹		(-) 410.000
	4.206.000	
Revenus locatifs nets		(+) 69.000
4. Revenus financiers		
Les revenus financiers du placement provisoire des loyers et redevances (entre la date de leur perception et celle de leur distribution aux Détenteurs de Certificats) et de la trésorerie disponible		
Revenus prévisionnels de la Société Interne pour l'exercice 2004	4.275.000	

La Société Interne prend à sa charge les frais du Contrôleur de gestion pour le contrôle des comptes qui est comprise dans les "frais de gestion et d'autres prestations".

Comme prévu au Contrat de Société Interne, les comptes de la Société Interne sont arrêtés au 31 décembre de chaque année.

Le tableau ci-après reprend l'évolution des revenus de la Société Interne depuis 2001 et les revenus prévisionnels pour les exercices 2004 à 2006.

Montants en EUR	2001	2002	2003	2004	2005	2006
				<i>estimations</i>	<i>estimations</i>	<i>estimations</i>
PRODUITS						
Produits locatifs bruts	4.527.500	4.695.861	4.814.457	4.825.000	4.931.000	5.045.000
Revenus financiers	94.171	90.148	74.336	69.000	73.000	74.000
TOTAL PRODUITS	4.621.671	4.786.009	4.888.793	4.894.000	5.004.000	5.119.000
CHARGES						
Dépenses pour entretien, réparations, vacances locatives, assurances, impôts immobiliers non récupérables et divers	146.793	121.663	243.534	410.000	436.000	467.000
Gestion du Centre Commercial et honoraires	228.187	268.569	219.378	209.000	214.000	218.000
Amortissements	pm	pm	pm	pm	pm	pm
TOTAL CHARGES HORS AMORTISSEMENTS	374.980	393.232	462.912	619.000	650.000	685.000
SOLDE	4.246.691	4.392.777	4.425.881	4.275.000	4.354.000	4.434.000

Distributions annuelles (en EUR)	mai 2005	mai 2006	mai 2007
	<i>estimations</i>	<i>estimations</i>	<i>estimations</i>
Montant attribuable à IREC WESTLAND (48,5%)	2.073.375	2.111.690	2.150.490

- ⁷ Non compris les amortissements enregistrés dans les comptes de la Société Interne conformément au Contrat de Société Interne, lequel prévoit qu'il ne sera procédé à des amortissements que pour constituer certaines provisions ou dans les cas exceptionnels justifiés par les techniques comptables ou fiscales et que les liquidités dégagées par tout autre amortissement seront ajoutées aux résultats d'exploitation et distribuées avec eux.
- ⁸ Dans la quasi-totalité des contrats de location, certains frais d'assurances, d'entretien, la plupart des précomptes immobiliers et les taxes et impôts sont à charge du locataire.
- ⁹ Si l'imputation ou la déductibilité comme charge professionnelle du précompte immobilier, d'autres taxes ou redevances afférentes au bien immobilier devait constituer un avantage fiscal pour l'Investissement Foncier Westland Shopping Center, celui-ci serait ajouté au solde prévisionnel de la Société Interne.
- Au cas où l'un ou l'autre de ces impôts devrait représenter dans le chef d'un des associés une dépense non admise, le désavantage fiscal serait récupéré par cet associé sur le solde prévisionnel de la Société Interne.

6.2 Distribution du solde d'exploitation de la Société Interne

6.2.1 Frais de l'Emetteur

Le montant à distribuer aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 est déterminé au départ de l'attribution à IREC WESTLAND de 48,5% du revenu net de la Société Interne.

IREC WESTLAND répartira entre les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 l'intégralité des sommes perçues, après déduction des frais liés à leur encaissement et leur transfert, c'est-à-dire de tous les frais liés à l'exécution de l'ensemble de ses obligations envers les Détenteurs de Certificats Immobiliers, en ce compris le suivi et le contrôle de la gestion et des actes de la Société Interne :

- ses frais généraux qui sont tous les frais généralement quelconques engagés par l'Emetteur tels, sans que l'énumération soit limitative, les loyers et les frais de fonctionnement (personnel, téléphonie, comptabilité, informatique, matériel bureau); ceux-ci seront couverts par une indemnité équivalente à 2% des sommes perçues de la Société Interne par l'Emetteur;
- de tous les frais directs, tels, sans que l'énumération soit limitative, les frais de publication relative aux Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, les frais liés à toute opération sur les Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, les frais de toute expertise éventuelle menée pour le compte des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, les frais liés à toute offre publique d'achat relative à ces Certificats, les frais liés au service financier des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, les frais d'avis de mise en paiement, etc.

Le solde prévisionnel à distribuer aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 pour la première année devrait se monter à EUR 2.001.429.

6.2.2 Remboursement de la mise initiale

Enfin, les droits immobiliers sous-jacents, de type emphytéotique, viennent à échéance le 31 décembre 2036 et n'auront plus aucune valeur à cette date. C'est pourquoi une quotité de remboursement réel est comprise dans les coupons des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004. Ce remboursement réel correspond à un amortissement linéaire complet de la valeur d'acquisition des Droits jusqu'au 31 décembre 2036. Pour autant que les montants attribués à l'Emetteur le permettent, ce dernier effectuera un remboursement annuel de EUR 924.760¹⁰, soit EUR 7,58 par Certificat Immobilier WESTLAND 2004.

Dans l'intérêt des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, IREC WESTLAND pourra augmenter ou diminuer le montant de cet amortissement et, par conséquent, le montant du remboursement annuel aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

6.3 Coupons annuels attendus pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004

Comme il est prévu dans le Contrat de Société Interne, la totalité du solde d'exploitation annuel de la Société Interne est distribué au cours du mois de mai de chaque année.

Le premier coupon brut attendu devrait être de l'ordre de EUR 16,41 soit EUR 15,08 après retenue du précompte mobilier, actuellement de 15% sur la partie revenu, le remboursement de capital étant exonéré de précompte mobilier. Il sera mis en paiement pour la première fois dans le courant du mois de mai 2005.

¹⁰ Montant de l'Offre réparti sur la durée restante des Droits détenus par L'Investissement Foncier Westland Shopping Center pour le compte de la Société Interne, soit EUR 30.500.000 réparti sur 33 ans ou EUR 924.242 par an, porté à EUR 924.760 ou EUR 7,58 par Certificat Immobilier WESTLAND 2004.

Le tableau ci après reprend l'évolution estimée des distributions futures (jusqu'en 2007) en ce qui concerne le Certificat Immobilier WESTLAND 2004.

Montants en EUR	mai 2005 <i>estimations</i>	mai 2006 <i>estimations</i>	mai 2007 <i>estimations</i>
Montant attribuable à IREC WESTLAND	2.073.375	2.111.690	2.150.490
Frais directs et contribution aux frais généraux	-71.496	-73.276	-74.622
Distribuable aux détenteurs (122.000 coupons)	2.001.429	2.038.414	2.075.868
- Coupon brut unitaire	16,41	16,71	17,02
- Précompte mobilier	1,32	1,37	1,42
- Coupon net unitaire	15,08	15,34	15,60
Remboursement compris dans le coupon (net et brut)	7,58	7,58	7,58
Rendement brut attendu	6,40%	6,52%	6,64%
Rendement net attendu	5,88%	5,99%	6,09%

Ces estimations tiennent compte du renouvellement des baux indiqué à titre d'information dans le tableau repris en Section 8.5.1 (pour les baux commerciaux, il est tenu compte de l'échéance finale de 9 ans).

7. MODALITÉS DE L'OFFRE

7.1 L'Offre

IREC WESTLAND émet 122.000 Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

7.2 Le prix

Le prix de souscription par Certificat Immobilier WESTLAND 2004 s'élève à EUR 250, à augmenter de EUR 6,25 (2,50%) au titre de contribution aux frais d'émission (commission de placement et frais administratifs, tels que frais de publication, frais d'impression et de traduction du Prospectus, rémunération de la Commission bancaire, financière et des assurances et d'Euronext Brussels, ...). Les souscriptions sont soumises à la taxe sur les opérations de bourse de 0,35% calculée sur le prix d'émission avec un maximum de EUR 250 par bordereau.

La commission de garantie de bonne fin de placement des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 est prise en charge par le Cédant.

Le prix est payable sous valeur 4 juin 2004.

7.3 Droit d'Allocation Prioritaire

Le Droit d'Allocation Prioritaire permet aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 de se voir attribuer en priorité et de façon irréductible un Certificat Immobilier WESTLAND 2004 pour chaque Certificat Immobilier WESTLAND 1980 détenu, contre présentation du coupon n° 57 du Certificat Immobilier WESTLAND 1980.

Un maximum de 38.420 Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 pourra faire l'objet d'une allocation prioritaire. Le solde des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, soit 83.580, plus ceux pour lesquels les Droits d'Allocation Prioritaire n'auraient pas été exercés, pourront être souscrits en dehors du Droit d'Allocation Prioritaire, avec possibilité de réduction des ordres en cas de demande excédentaire, conformément à la Section 7.7 ci-après.

Le Droit d'Allocation Prioritaire ne fera pas l'objet d'une cotation en bourse. A partir du 17 mai 2004, les Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 seront cotés ex coupon n° 57. Le coupon n° 57 ne pourra plus être utilisé après la clôture de l'Offre et sera déclaré sans valeur.

Pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 sous la forme nominative, Le Certificat Foncier émettra des bons au porteur en représentation du Droit d'Allocation Prioritaire relatifs au Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 qu'ils détiennent.

7.4 Durée de l'Offre et clôture anticipée de la tranche hors droit d'allocation prioritaire

La souscription publique débute le 17 mai et se clôture le 1er juin 2004. La souscription hors droit d'allocation prioritaire peut être clôturée par anticipation dès le moment où les 122.000 Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 auront été souscrits, au plus tôt le 24 mai 2004. La clôture anticipée éventuelle sera annoncée par un communiqué de presse.

7.5 Etablissements-guichets

Les ordres des investisseurs peuvent être introduits auprès des sièges et des agences de ING et de Fortis Banque. Ils pourront également être introduits auprès de ces établissements via tout autre intermédiaire financier.

7.6 Négociabilité et cotation des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004

Les Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 sont librement cessibles.

Afin d'en favoriser la négociabilité, l'inscription des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 au Second Marché de Euronext Brussels a été demandée, en principe à partir du 7 juin 2004.

7.7 Réduction des ordres

Si le nombre de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 souscrits excède le nombre de certificats offerts, les souscriptions pourront être réduites selon une clé de répartition objective qui favorisera les petits ordres de souscription, sans préjudice aux souscriptions avec exercice du Droit d'Allocation Prioritaire. En cas de répartition, une priorité pourra être donnée aux ordres de souscription introduits directement auprès des Établissements-guichets par rapport aux ordres introduits auprès d'intermédiaires financiers non-guichets.

En cas de réduction des ordres, les modalités concrètes de répartition seront publiées dans la presse, en principe le 3 juin 2004.

S'il y a réduction, les bulletins de souscription introduits par d'autres personnes que des intermédiaires professionnels seront considérés comme se rapportant à une demande unique, à moins que le bulletin de souscription ne mentionne clairement et explicitement qu'il groupe des demandes de souscription de plusieurs personnes.

Les montants éventuellement versés pour des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 qui n'auront pas pu être attribués seront remboursés dans les plus brefs délais sans intérêts.

7.8 Livraison physique

Les Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 sont émis au porteur en coupures de 1 et de 10. Ils peuvent être convertis en titres nominatifs à la demande expresse de leurs détenteurs et à leurs frais (voir paragraphe 7 du Statut). Des frais sont également susceptibles d'être réclamés par l'intermédiaire financier intervenant dans la demande de conversion.

Sauf circonstances imprévues, la livraison physique des Certificats aura lieu dans le courant du mois de août 2004. Outre la taxe de 0,6% sur la livraison des titres au porteur, les frais de livraison matérielle qui pourraient être perçus par les institutions financières sont à charge du Détenteur de Certificat. Celui-ci est prié de s'informer du montant des frais complémentaires éventuels. À titre d'information, ils s'élèvent (TVA comprise) à la date du Prospectus à EUR 15,13 chez ING et à EUR 24,2 chez Fortis Banque.

Jusqu'à la livraison matérielle des titres au porteur, ceux-ci seront représentés par un certificat global déposé à la CIK. La liquidation des transactions se fera uniquement par voie scripturale.

7.9 Garantie de bonne fin de placement des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004

À la veille de l'ouverture de l'Offre, une convention de garantie de bonne fin relative au placement des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 offerts a été conclue entre l'Offrant, Fortis AG et les Garants, aux termes de laquelle ces derniers s'engagent irrévocablement à souscrire chacun à concurrence de leurs engagements respectifs (62,5% par ING et 37,5% par Fortis Banque) tous les Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 qui n'auraient pas été placés.

7.10 Conditions résolutoires à l'Offre et à la garantie de bonne fin de placement des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004

L'Offre pourra être retirée si l'un des cas de force majeure mentionnés ci-dessous se produit au cours de la période située entre la date de la signature de la convention de garantie et la date de paiement. Les cas de force majeure sont les suivants :

- 1) la fermeture d'Euronext Brussels pendant au moins 2 jours ouvrables consécutifs;
- 2) une baisse de l'indice BEL 20 de plus de 10% par rapport à la valeur indicienne établie à la date de la signature de la convention de garantie;
- 3) une hausse du taux d'intérêt brut des OLO à 7 ans de 35 points de base ou plus par rapport au taux d'intérêt en vigueur à la date de la signature de la convention de garantie;
- 4) la survenance d'un événement d'ordre financier, fiscal, économique, social, politique, terroriste ou militaire susceptible de provoquer des troubles significatifs dans l'évolution des marchés financiers;

- 5) la survenance d'un événement imprévisible qui entraînerait une destruction totale ou partielle du Westland Shopping Center qui réduirait de 10% au moins la valeur du Centre Commercial et donc de la participation cédée dans la Société Interne;
- 6) une baisse du cours du certificat WESTLAND 1980 de plus de 15% (hors effet du coupon net payable fin mai 2004).

Une telle décision fera l'objet d'une publication dans la presse.

8. OBJET DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

8.1 Situation

Le Westland Shopping Center est idéalement situé à la sortie n° 14 du Ring Ouest de Bruxelles, en Région de Bruxelles-Capitale, sur le territoire de la Commune d'Anderlecht, le long du boulevard Sylvain Dupuis.

La proximité du Ring facilite grandement l'accès via le réseau routier, quelle que soit la provenance du visiteur. L'accès via les transports en commun est relativement aisé par les lignes de bus de la STIB n° 46 et 89 qui rejoignent le nord de Bruxelles ainsi que les lignes De Lijn n° 116, 117, 118 et 140 en direction de Ternat, Dilbeek, Schepdaal et Leerbeek.

8.2 Description du Westland Shopping Center

8.2.1 Description générale

Construit en 1971 sur un terrain de 7 ha environ dont environ 1 ha 31 pour les trois blocs commerciaux qui ne sont pas concernés par l'Offre, le Westland Shopping Center est en exploitation depuis 1972. Il a subi une complète rénovation de ses surfaces communes, appelées « mall », en l'an 2000.

Disposant de +/- 37.000 m² de surface commerciale, le Westland Shopping Center propose un grand nombre d'enseignes de qualité, dans des domaines aussi variés que l'alimentaire, l'habillement, le loisir, l'aménagement, le multimédia et bien d'autres services encore (la liste des locataires du Centre Commercial figure en Section 8.5 ci-après).

Depuis sa rénovation initiée en 2000, l'animation du mall a été redynamisée et de nouveaux kiosques, plus attractifs, rendent l'environnement commercial plus convivial.

D'autres services, tels un car wash et une station service, sont mis à disposition des visiteurs.

Etablis sur deux niveaux, les commerces sont accessibles au départ d'une surface commune centrale et reliés entre eux par de nombreux ascenseurs et tapis roulants.

Le Westland Shopping Center offre de nombreux emplacements de parking. Environ 1.850 emplacements de parking extérieurs peuvent actuellement être rejoints par quatre entrées distinctes. Ils sont accessibles au niveau inférieur (par le boulevard Sylvain Dupuis), au niveau supérieur (par la rue Adolphe Willemyns) et en toiture.

Une passerelle permet aux piétons et aux habitants des alentours de rejoindre le Westland Shopping Center de façon aisée et sécurisée en leur évitant d'emprunter les axes routiers.

Les techniques du bâtiment offrent un confort maximum aux occupants et aux visiteurs : chauffage, climatisation, sanitaires, protection incendie, etc.

8.2.2 Permis

Le permis de bâtir pour ériger le Westland Shopping Center a été octroyé par la commune d'Anderlecht le 3 février 1971. Dans le Plan Régional d'Affectation du Sol de la Région de Bruxelles-Capitale (le PRAS), entré en vigueur le 29 juin 2001, le Westland Shopping Center est situé dans une zone de forte mixité.

Un permis socio-économique, a été délivré le 31 octobre 1990 en vue de permettre une extension des surfaces de 1.425 m².

Le permis d'environnement, renouvelé en 1997 pour une durée de 15 ans, devra faire l'objet d'une nouvelle demande de renouvellement préalablement à son échéance en 2012.

Les travaux de "rénovation 2000" ont fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés par la Commune d'Anderlecht les 13 juillet 1999 et 21 novembre 2000.

8.2.3 Extension – Reconstruction

Le prospectus de l'émission du Certificat Immobilier WESTLAND 1980 prévoyait :

« 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 BEF 75 millions indexés¹¹, une assemblée extraordinaire des détenteurs de certificats¹² serait réunie.

[...]

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).»

8.3 Etat technique du Westland Shopping Center et rénovation effectuée en 2000

La structure du Westland Shopping Center est en béton et sa façade est réalisée en briques béton recouvertes pour partie d'un bardage en aluminium de type « Diamant ». Le toit couvert d'asphalte est utilisé comme parking et est en bon état.

Les locaux sont chauffés ou refroidis par un système d'air conditionné à quatre tuyaux. L'apport d'air se fait par les magasins et l'extraction par les faux plafonds du hall. Le Westland Shopping Center est équipé de quatre escalators, quatre tapis-roulants, deux ascenseurs et deux monte-charges qui desservent tous les niveaux.

Les circulations intérieures du Westland Shopping Center ont fait l'objet d'une lourde rénovation réalisée en l'an 2000 et elle a porté sur les points suivants :

- création de trois verrières
- réfection de l'électricité des communs
- création de deux sas d'entrée avec portes coulissantes
- nouveaux murs en maçonnerie sur la quasi-totalité des façades
- réaménagement du parking au rez-de-chaussée (trottoirs surélevés)
- quatre nouveaux tapis roulants
- nouveau système de sécurité par la pose de 58 caméras (22 extérieures et 36 intérieures)
- pose d'un nouveau carrelage dans le mall
- nouveau transformateur pour l'air conditionné
- nouveaux bancs, poubelles et signalétique
- pose de nouveaux faux plafonds dans le mall, soit métalliques, soit en plâtre

Dans l'ensemble, le Westland Shopping Center est en excellent état d'entretien, compte tenu de sa date de construction, d'autant plus qu'il a fait l'objet d'une rénovation.

En vue de conserver ce bon état d'entretien, les perspectives de revenus (mentionnés en Section 6) tiennent compte d'une charge annuelle pour travaux incombant à la Société Interne estimée entre 6% et 7% des produits locatifs annuels.

¹¹ BEF 75.000.000 ou EUR 1.859.201 exprimés selon l'indice de décembre 1979. Cf. Statut du Certificat Immobilier WESTLAND 1980.

¹² Cette assemblée générale ne concernera que les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.

8.4 Pollution des sols

Actuellement, la seule législation en vigueur en Région Bruxelles Capitale au sujet de la pollution des sols, est un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale datant du 21 janvier 1999 fixant les conditions d'exploiter des stations-service.

Toutefois, un projet d'ordonnance relative à l'assainissement des sols a été déposé récemment. Il a fait l'objet d'un avis du Conseil d'Etat le 30 juillet 2003.

8.5 Situation locative

8.5.1 Caractéristiques générales des baux

Actuellement, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center est bailleur de 86 commerces, loués pour une superficie totale de +/- 15.000 m² dont 11% font l'objet de baux emphytéotiques d'une durée minimale de 27 ans. La plupart des baux emphytéotiques arrivent à échéance après 2008.

A leur terme, ces baux pourront être remplacés par des baux commerciaux similaires à ceux des autres commerces qui font l'objet de baux commerciaux d'une durée normalement de 9 ans renouvelables pour un maximum de 3 termes identiques (au bénéfice du locataire)¹³.

Echéance des contrats de location ¹⁴	Pourcentage du revenu locatif actuel
2004	2,6%
2005	3,4%
2006	2,2%
2007	3,2%
2008	34,9%
2009	7,8%
2010	6,1%
2011	5,8%
2012	10,4%
2013	2,5%
Total	78,7%

Les garanties locatives s'élèvent en général à six mois. Dans la quasi-totalité des contrats de location, certains frais d'assurances, d'entretien, la plupart des précomptes immobiliers et les taxes et impôts sont à charge du locataire.

Devimo-Consult exploite les centrales thermiques moyennant une rémunération indexée au profit de la Société Interne qui est comprise dans le produit locatif brut tel qu'évoqué à la Section 6.2.

8.5.2 Répartition des loyers et liste des occupants au 1^{er} avril 2004

Ce tableau indique par secteur d'activités exercé sur le Complexe Immobilier¹⁵, la répartition des surfaces occupées et la distribution des revenus locatifs.

¹³ Les baux commerciaux prévoient également des échéances triennales en faveur du locataire.

¹⁴ Sont ici compris les baux commerciaux et emphytéotiques.

¹⁵ Pour rappel, il s'agit du Complexe Immobilier, à l'exception des trois grandes surfaces commerciales non concernées par l'Offre (voir Section 5.2.1).

Secteur d'activités	% de la surface totale du Centre Commercial	% des loyers totaux perçus par la Société Interne
Habillement Femme	15,37%	16,64%
Chaussures Maroquinerie	11,41%	13,44%
Divers - Loisirs	12,55%	10,94%
Restauration	12,95%	10,28%
Equipeinent de la maison	13,62%	10,02%
Hygiène - Beauté	6,38%	9,44%
Services	10,47%	8,72%
Habillement Mixte	4,83%	5,12%
Surfaces Spécialisées	4,09%	4,55%
Cadeaux	2,15%	4,07%
Habillement Enfant	2,48%	2,61%
Alimentation	2,08%	2,29%
Habillement Homme	1,61%	1,88%
TOTAL	100,00%	100,00%

Ci-dessous se trouve une liste détaillée des occupants du Complexe Immobilier. En annexe 4 se trouve un plan du Complexe Immobilier.

<u>Loisirs, Culture</u>	<u>Restaurants</u>	<u>Services</u>	<u>Confection</u>
Car & Cycle	Brasserie alsacienne	T.U.I. Travel	Naf-Naf
Christiaensen	Cahoudgi	Fuji Image	B52
ExtraZone	Sandryna	Fortis Bank	Jeans House
Maxi Livres	Samoka	Jenny & Roberto	Levis Red Shop
Naturion	Pick Quick	Fnac	Lipstick
Photo Hall	Pizza Botega	Fina	Confidentiel
Press Shop	Thelice & Passion	Minit Colors	Damart
	Quick	Mister Minit	Dunes
	Fleur de Menthe	New West CAR WASH	Etam
		Partners	Harpers
		La Poste	Cool Island
		Clean	Cassis
		Westoptic	Catimini
			Cap Horn
			Cricket & Co
			Descamps
			Hunkemoller
			Pantashop
			Paradisier
			Prémaman
			Comme ça
			Siks
			Springfield
			Top Shop
			Mode Tineke
			Be More

Actuellement, toutes les surfaces sont louées et la liste d'attente des candidats reste importante.

9. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CERTIFICATS IMMOBILIERS

9.1 Point de vue juridique

Les certificats immobiliers sont des valeurs mobilières représentatives de droits de créance sur les revenus nets, directs et indirects, d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés et le produit net de leur réalisation tel que précisé dans le statut de ces certificats immobiliers. Plus précisément, en l'espèce, compte tenu de la structure de l'opération, les droits de créance portent sur les répartitions faites par la Société Interne au profit de l'Émetteur, des revenus nets, directs et indirects. Les certificats s'acquièrent à l'émission ou ultérieurement par un achat en bourse et se transmettent sans formalité spéciale. Leur cession n'est donc pas soumise aux frais, taxes et droits d'enregistrements inhérents au transfert des propriétés immobilières mais aux courtages et aux frais boursiers habituels.

Ils sont régis par la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers et par l'arrêté royal du 4 mars 1991.

9.2 Point de vue économique

Si d'un point de vue juridique, le détenteur du certificat ne détient pas directement un titre de propriété sur des biens immobiliers, il se trouve, au point de vue économique, dans la même situation qu'un particulier qui acquiert la propriété d'un immeuble loué, dont le rendement est fonction du montant investi, des revenus locatifs obtenus et des dépenses du propriétaire, alors que le produit de la vente ultérieure dépendra entre autres de sa valeur locative au moment de la vente.

Le certificat immobilier est un titre au porteur donnant droit à son détenteur - après déduction des frais de l'Émetteur et des commissions dues -, proportionnellement à la mise de fonds, à une quote-part des revenus nets d'un immeuble et, au moment de la vente de celui-ci, à une quote-part du produit net de celle-ci. Le détenteur d'un certificat immobilier perçoit donc sa quote-part dans le produit annuel net du bien ainsi que, lorsque le bien est réalisé, sa quote-part dans le produit net de cession de celui-ci.

Le détenteur de certificats n'a cependant aucun souci de gestion, de location ou de revente de l'immeuble, l'opération étant entièrement gérée dès le départ par des sociétés spécialisées. Sans connaître les soucis inhérents à la construction, à la gestion et à la revente de tout patrimoine immobilier, le détenteur de certificats pourra toutefois, par une mise de fonds relativement modérée, s'intéresser à l'exploitation d'un immeuble tout en bénéficiant de la relative liquidité d'un placement en valeurs mobilières.

Les droits du Certificat Immobilier WESTLAND 2004 sont déterminés par le Statut et le Contrat de Société Interne qui sont les seuls documents de référence en cas de difficultés d'interprétation. Le Certificat Immobilier WESTLAND 2004 donne droit, après déduction des frais prévus, à :

a) **une quote-part du revenu net, après indexation**

Les prévisions de coupons annuels sont indiquées à la Section 6.3.

b) **une quote-part du produit net de la vente :**

Le Détenteur de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 aura droit à une quotité du produit net de cession des Droits dans le Centre Commercial au moment où ils seront vendus. Cette vente est prévue au plus tard dans les trois ans de l'échéance de la Société Interne qui aura normalement lieu le 31 décembre 2010, sans préjuger du droit de l'assemblée des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 d'en décider autrement comme il est indiqué à la Section 11.2.

9.3 Point de vue fiscal

Tous les renseignements d'ordre fiscal contenus dans le Prospectus sont basés sur la législation et les instructions administratives en vigueur au moment de l'Offre. L'investisseur potentiel qui désire de plus amples renseignements sur les conséquences fiscales, d'une souscription, d'un achat, de la possession et de la cession des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, est prié de s'adresser à son conseiller financier et fiscal habituel.

Sur le plan fiscal, une partie du versement annuel aux détenteurs de certificats doit être considérée comme un remboursement du capital de la créance et la partie restante comme revenus mobiliers. Le précompte mobilier au taux de 15% est prélevé sur cette dernière partie.

La différence entre la part proportionnelle des détenteurs de certificats dans le produit net de la vente du bien immobilier et la part en capital non encore remboursée du certificat immobilier est également soumise au précompte mobilier au taux de 15%.

Pour ce qui est du Certificat Immobilier WESTLAND 2004, la partie qui doit être considérée comme remboursement annuel en capital correspond à l'amortissement du prix de revient et accessoires payés par IREC WESTLAND pour acquérir la participation cédée par Fortis AG sur la durée résiduelle des droits immobiliers sous-jacents de 33 ans, soit du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2036.

Le précompte mobilier est libératoire pour les personnes physiques et constitue, sous réserve des dispositions relatives aux contributions spéciales, le seul impôt prélevé sur les revenus des certificats immobiliers.

Ces revenus ne doivent pas être déclarés à l'impôt des personnes physiques.

10. LIQUIDATION

10.1 Liquidation de l'opération

Le Contrat de Société Interne vient normalement à échéance le 31 décembre 2010 et la vente des Droits aura lieu dans les trois ans qui suivent l'échéance de la Société Interne.

En application des dispositions du Contrat de Société Interne, le produit net de la cession de l'ensemble des droits, déduction faite des frais de cession, des pertes reportées et des commissions d'usage éventuelles sera réparti à l'issue des opérations de liquidation comme suit :

- 47,5% à Le Certificat Foncier
- 49,5% à IREC WESTLAND
- 2% à Bernheim Asset Management
- 1% à L'Investissement Foncier Westland Shopping Center.

La cession des Droits ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord de la Commune d'Anderlecht.

IREC WESTLAND redistribuera le montant perçu de la même manière que le solde d'exploitation annuel, c'est-à-dire après déduction d'une rémunération forfaitaire pour la couverture de ses frais généraux fixée à 2% des sommes qu'elle aura perçues et de tous les frais directs (voir pour plus de détails la Section 6.2.1 du Prospectus).

Il y a lieu de préciser que le Détenteur de Certificats Immobiliers qui aura reçu en cours d'opération le remboursement d'une partie de sa mise de fonds, ne recevra pas nécessairement à la liquidation de l'opération, le remboursement du solde de sa mise de fonds, mais bien une quote-part du produit net de la cession des Droits.

Il est également rappelé que l'assemblée générale extraordinaire des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 pourrait décider de dissoudre la Société Interne par anticipation ou de la proroger au-delà de 2010. Dans ce dernier cas, les Détenteurs des Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 continueraient à percevoir leur quote-part dans les revenus de la Société Interne, en ce compris leur quote-part du produit net de la vente des Droits suivant la nouvelle échéance fixée. Si cette échéance devait être le 31 décembre 2036, les Droits ne seront pas cédés mais reviendront d'office et gratuitement à Sodecoma 2000, à qui le curateur de la faillite des Galeries Anspach a cédé le bénéfice de l'emphytéose du 1^{er} janvier 2037 au 31 mars 2070 (voir Section 9.3).

Le Contrat de Société Interne (article 7) et le Statut (paragraphe 10) prévoient les conditions de liquidation exceptionnelles.

10.2 Aspects fiscaux

Si le produit net de la cession de l'ensemble des Droits excède la partie non encore remboursée du montant initial souscrit, il sera composé de deux volets :

- d'une part, le volet non encore remboursé du montant initialement souscrit (EUR 250 par Certificat Immobilier WESTLAND 2004), considérée comme un remboursement de créance;
- d'autre part, un solde représentant une éventuelle plus-value et soumis au système fiscal mentionné à la Section 9.3.

11. ASSEMBLÉES DES DÉTENTEURS DE CERTIFICATS IMMOBILIERS

11.1 Réunions d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le premier mercredi non férié du mois de mai à 12 heures 30 au siège administratif de IREC WESTLAND ou à tout autre endroit désigné par IREC WESTLAND. Ces assemblées sont annoncées chaque année dans la presse. Tout Détenteur de Certificats Immobiliers, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

11.2 Assemblées générales extraordinaires

À l'occasion de la constitution de la Société Interne en 1980, Fortis AG (aux droits d'AG Vie) a pris l'engagement de se soumettre aux décisions des assemblées générales extraordinaires des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.

Il s'ensuit qu'aucune assemblée générale extraordinaire n'est prévue pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004. Les décisions prises par les assemblées générales extraordinaires des Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980 s'imposeront, en effet, aux Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

Pour plus d'information au sujet des assemblées de Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980, il est fait référence au paragraphe 10 du Statut.

12. SERVICE FINANCIER, INFORMATIONS

12.1 Service financier

Les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004 peuvent présenter leurs coupons aux guichets de ING et de Fortis Banque, directement ou par l'intermédiaire de toute institution financière.

Les coupons seront payés chaque année dans le courant du mois de mai. Ils seront payés aux guichets des banques susmentionnées sans frais pour les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004.

La mise en paiement des coupons sera annoncée dans la presse belge.

IREC WESTLAND peut procéder à tout moment à des paiements intérimaires.

12.2 Informations

Outre les informations communiquées lors des réunions d'information dont question à la Section 11 du Prospectus, les Détenteurs de Certificats Immobiliers peuvent se procurer au siège social de IREC WESTLAND ainsi qu'aux sièges sociaux des Garants, sur présentation de leur titre, un exemplaire du dernier rapport annuel de la Gérante, de la Société Interne et de l'Émetteur, ainsi qu'une copie du compte de résultats et du rapport du Contrôleur de gestion.

L'Émetteur mettra par ailleurs également à disposition du public les informations prescrites en matière d'instruments financiers cotés.

13. GARANTIES OFFERTES AUX DÉTENTEURS DE CERTIFICATS IMMOBILIERS WESTLAND 2004

Toutes les opérations de la Société Interne seront soumises à l'appréciation d'un contrôleur de gestion agréé par la Commission bancaire, financière et des assurances, qui sera chargé de s'assurer de l'établissement correct des comptes de la Société Interne, du bien-fondé de la gérance de la Société Interne par l'Investissement Foncier Westland Shopping Center (en ce compris pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2036 (au plus tard) au cas où le Contrat de Société Interne serait prorogé suite à une décision de l'assemblée générale extraordinaire des Détenteurs des Certificats Immobiliers WESTLAND 1980), de la gestion du Complexe Immobilier par le Gestionnaire et du respect par l'Émetteur de ses engagements pris envers les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004. Le Contrôleur de gestion dont la mission est décrite à l'article 8 du Contrat de Société Interne, établit un rapport chaque année.

Le Contrôleur de gestion a reçu un mandat d'hypothéquer à parité de rang sur le Centre Commercial en garantie de toutes les obligations souscrites envers Fortis AG (à laquelle se substituera IREC WESTLAND) et Le Certificat Foncier et par conséquent envers les Détenteurs de Certificats WESTLAND 1980 et WESTLAND 2004, 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 la Société Interne. Voir également l'article 4 du Contrat de Société Interne.

En outre, les Commissaires des sociétés constituant la Société Interne 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.

ING garantit la parfaite exécution des engagements pris par l'Émetteur envers les Détenteurs de Certificats Immobiliers WESTLAND 2004, conformément aux dispositions prévues à ce sujet dans le Prospectus.

14. L'INVESTISSEMENT FONCIER WESTLAND SHOPPING CENTER

14.1 Fiche d'identité

Nom de la société	L'Investissement Foncier Westland Shopping Center
Siège social	Boulevard Saint-Lazare 4-10, 1210 Bruxelles
Forme juridique	Société anonyme
Date de création	Le 13 décembre 1979, pour une durée indéterminée
Registre national des personnes morales	0420.117.589
Objet social	La société a pour objet 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 participation (<i>sociétés internes</i>) ou dans des opérations immobilières déterminées ayant pour objet d'étudier, de gérer et de financer ces dites acquisitions ou constructions, avec émission par elle-même ou par une autre société de certificats donnant droit à une quotité des revenus, produits et répartitions de ces biens immeubles ou opérations immobilières. Elle peut également gérer lesdites associations en participation (<i>sociétés internes</i>) ainsi que les opérations immobilières. Les opérations de la société sont réalisées au moyen de fonds provenant pour moitié de la S.A. AG de 1824 (actuellement Fortis AG) et pour moitié des souscripteurs de certificats. La société peut accomplir tous les actes généralement quelconques pouvant favoriser la réalisation de son objet social. La société ne peut exercer aucune activité de nature à l'exposer à un risque financier sans rapport avec la réalisation de son objet social.
Exercice social	1 ^{er} janvier – 31 décembre de chaque année
Date de l'assemblée générale annuelle	2 ^{ème} mardi du mois d'avril à 11 h 30
Administrateurs	- Philippe Carlier - Louis de Halleux - William De Troij - Pierre Devondel - Jean-Louis Donnet - Benoît Godts - Xavier Pierlet
Commissaire	La société civile à forme de SCRL Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny & Co représentée par Monsieur Philippe Cludts.

14.2 Capital social / actionnariat

14.2.1 Capital émis

Le capital est fixé à EUR 62.000, représenté par 1.250 actions sans désignation de valeur nominale. La Société n'a émis aucun warrant ou obligation convertible.

14.2.2 Capital autorisé

Il n'y a pas de capital autorisé dans la Société.

14.2.3 Actionnariat

Avant le lancement de l'Offre, l'actionnariat l'Investissement Foncier Westland Shopping Center se présente comme suit :

Actionnaire	Nombre d'actions	%
Asset Management	625	50
Le Certificat Foncier	625	50
TOTAL	1.250	100

14.3 Activités

D'un point de vue juridique, elle détient l'ensemble des droits acquis dans le Centre Commercial, par acte du 19 décembre 1979 passé avec le cédant des droits dans le cadre de l'émission de Certificats Immobiliers WESTLAND 1980.

L'Investissement Foncier Westland Shopping Center est aussi la Gérante de la Société Interne depuis sa constitution.

15. L'EMETTEUR - IREC WESTLAND

15.1 Fiche d'identité

Nom de la société	IREC WESTLAND
Siège social	Boulevard Saint-Lazare 4-10, 1210 Bruxelles
Forme juridique	Société anonyme
Date de création	le 9 mai 1990, pour une durée indéterminée
Registre national des personnes morales	0440.810.562
Objet social	La société a pour objet exclusif d'émettre des certificats donnant droit à une quote des répartitions et produits d'opérations immobilières déterminées, de prendre des participations dans des sociétés qui procèdent à de telles émissions et de prendre directement ou indirectement des participations dans des opérations immobilières déterminées et/ou dans des sociétés spécialement constituées pour la réalisation de ces opérations, dont le financement prévoit l'émission de tels certificats. Elle peut accomplir les opérations nécessaires à la réalisation de cet objet social ou de nature à favoriser cette réalisation. La société ne peut exercer aucune activité de nature à l'exposer à un risque financier indépendant des charges inhérentes à la réalisation de son objet social.
Exercice social	1er janvier – 31 décembre de chaque année
Date de l'assemblée générale annuelle	2 ^{ème} mardi du mois d'avril à 18 h
Administrateurs	- Louis de Halleux - William De Troij - Benoît Godts - Michel Pleeck - Marc Van Begin
Commissaire	La société civile à forme de SCRL Fallon, Chainiaux, Cludts, Garry & Co représentée par Monsieur Philippe Cludts.

15.2 Capital social/actionnariat

15.2.1 Capital émis

Le capital est fixé à EUR 1.537.000, représenté par 6.200 actions sans désignation de valeur nominale entièrement libérées. La Société n'a émis aucun warrant ou obligation convertible.

15.2.2 Capital autorisé

Il n'y a pas de capital autorisé dans la Société.

15.2.3 Actionnariat

Avant le lancement de l'Offre, l'actionnariat de l'Émetteur se présente comme suit :

Actionnaire	Nombre d'actions	%
Bernheim Finance SA	1	0,01
Bernheim Asset Management	6.199	99,99
TOTAL	6.200	100,00

15.3 Activités

De par son objet social, la Société a pour seule activité l'émission de certificats immobiliers.

Annexe 1 - Statut du Certificat Immobilier WESTLAND 2004

Émis par la société anonyme IREC WESTLAND constituée sous la dénomination sociale « Prifast Real Estate XI » par acte reçu par Notaire H. Berquin, notaire à Bruxelles le 9 mai 1990, publié aux Annexes au « Moniteur belge » sous le numéro 900601-448 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 23 avril 2004 suivant acte reçu par Notaire S. Maquet, notaire à Bruxelles

Siège social : Boulevard St. Lazare, 4-10, 1210 Bruxelles. Registre du commerce de Bruxelles n° 535.498.

A l'intervention de ING Belgique, laquelle garent les engagements résultant du présent Certificat Immobilier WESTLAND 2004, ci-après dénommé le « Certificat ».

§ 1.

Le Certificat confère à son détenteur le droit de percevoir, à charge de la société anonyme IREC WESTLAND, sur les répartitions effectuées par la société interne (nouvelle appellation pour Association en participation dont les statuts sont reproduits ci-après¹⁶) et ci-après dénommée « Société Interne » une quotité du produit, en revenu et en principal, du Westland Shopping Center à l'exception des unités « Shopimmo » (anciennement Galeries Anspach) et « Redevco » (anciennement C&A Matéor et anciennement GB-Inno-BM puis GB-Immo).

Ladite quotité est égale, par Certificat émis, aux montants revenant à la S.A. IREC WESTLAND dans ces répartitions, sous déduction des frais prévus au paragraphe 4 divisés par le nombre de Certificats émis.

§ 2.

Le Certificat est émis contre versement de EUR 250 majorés de EUR 6,25 (2,5%) de contribution aux frais d'émission.

§ 3.

La détention du Certificat ne confère pas au détenteur la qualité d'associé dans la Société Interne. Elle lui confère uniquement un droit de créance sur la S.A. IREC WESTLAND, à concurrence, par Certificat détenu, de la quotité déterminée aux paragraphes précédents dans les répartitions faites au profit de cette dernière.

§ 4.

Les sommes revenant au détenteur en vertu des présentes, lui seront payées sur présentation des coupons annuels, attachés au Certificat au mois de mai de chaque année et pour la première fois en mai 2005 après déduction de tous frais et charges fiscales que la S.A. IREC WESTLAND aurait à supporter du chef de l'encaissement et du transfert de ces sommes.

Ces frais sont tous les coûts engendrés par l'exécution par IREC WESTLAND de l'ensemble de ses obligations à l'égard des détenteurs de Certificats, en ce compris le suivi et le contrôle de la gestion des actes de la Société Interne, et comportent tant les frais directs qu'une contribution aux frais généraux fixée forfaitairement à 2% de la somme perçue par la S.A. IREC WESTLAND.

Le montant du coupon mis en paiement sera publié par les soins de la S.A. IREC WESTLAND dans les principaux journaux financiers belges. Il sera loisible à la S.A. IREC WESTLAND de procéder à des distributions intercalaires en acompte sur la distribution annuelle.

¹⁶ En annexe 2 du Prospectus.

§ 5.

Sur simple production de leur titre, les détenteurs de Certificats pourront, en s'adressant à ING Belgique et Fortis Banque, obtenir un exemplaire du rapport de la Gérante, des comptes de la Société Interne, du rapport du Contrôleur de gestion ainsi que des comptes de la S.A. L'Investissement Foncier Westland Shopping Center et de la S.A. IREC WESTLAND.

§ 6.

Les droits représentés par le Certificat s'éteignent par la répartition aux porteurs, de leur quotité dans le produit de la liquidation de la Société Interne.

§ 7.

L'inscription des Certificats au Second Marché de Euronext Brussels a été demandée. Les Certificats sont au porteur. Les détenteurs de Certificats pourront demander à leurs frais, l'inscription de leurs Certificats au registre des certificats nominatifs ainsi que la remise au porteur de ceux-ci.

§ 8.

Aucun recours ne pourra être exercé contre l'Emetteur en raison de retenues fiscales opérées par elle conformément aux indications de l'administration fiscale.

§ 9.

ING Belgique garantit en qualité de caution solidaire de la S.A. IREC WESTLAND la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du Certificat.

§ 10.

Assemblées générales des porteurs de Certificats

1) Assemblées annuelles d'information

L'assemblée aura lieu d'office et sans convocation le 1^{er} mercredi non férié du mois de mai à 12:30 heures au siège administratif¹⁷ de la S.A. IREC WESTLAND ou à tout autre endroit désigné par la S.A. IREC WESTLAND. Tout détenteur de Certificats, sur production de son titre ou d'un certificat de dépôt dans une banque belge, pourra assister à l'assemblée.

2) Aucune assemblée extraordinaire n'est prévue pour les Certificats.

Ci-après sont repris à titre purement informatif des extraits du statut des certificats immobiliers WESTLAND 1980, émis en 1980 par la S.A. Le Certificat Foncier, qui prévoient les objets réservés à l'assemblée générale extraordinaire des détenteurs de certificats immobiliers WESTLAND 1980.

EXTRAIT DU STATUT DU CERTIFICAT IMMOBILIER WESTLAND 1980

2. Assemblées extraordinaires

Les porteurs de certificats¹⁸ seront réunis en assemblée extraordinaire dans les conditions suivantes :

Initiative de la convocation

¹⁷ Actuellement : boulevard St. Lazare, 4-10 à 1210 Bruxelles.

¹⁸ Sont visés exclusivement les détenteurs de certificats immobiliers WESTLAND 1980.

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 de Société Interne ou de 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 de son délégué.

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

Procédure

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

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

Objet de l'assemblée

- Dissolution anticipée de la Société Interne avant le 31 décembre 2010 ou prorogation au-delà du 31 décembre 2010.
La prorogation ne sera admise par la S.A. LE CERTIFICAT FONCIER qui s'y engage envers les porteurs de certificats que jusqu'au 31 décembre 2036. La dissolution anticipée avant le 31 décembre 2010 ou la prorogation au-delà du 31 décembre 2010 ne pourra être décidée que si l'assemblée extraordinaire des porteurs de certificats l'autorise à la majorité des deux tiers des votes valablement émis.
- 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 Lambert¹⁹ et/ou à une société du Groupe A.G.²⁰ 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 votes valablement émis et si la Société Interne n'a pas à supporter de frais de cession.
- Nomination d'un nouveau gestionnaire du Centre Commercial. Si la Gérante 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 à la majorité simple des votes valablement émis.
- Extension éventuelle du Westland Shopping Center pour un montant supérieur à F 75 millions²¹ indexés sur la base de l'indice des prix à la consommation 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. l'ie »²² 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.

Ces décisions seront, par conséquence, opposables aux détenteurs de la présente émission WESTLAND 2004.

¹⁹ A la suite de la reprise de Bernheim-Comofi par Fortis AG, lire Fortis AG à la place de GBL.
²⁰ Actuellement Fortis AG.

²¹ Francs belges.

²² Actuellement Fortis AG (avant cession de ses droits à IREC WESTLAND).

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;

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 BFF 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,

- 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. I.E 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. I.E 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. I.E 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. I.E 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. I.E 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, le 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 défailants, 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 SODECOMA 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. BERNHEIM 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 :

A 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.