

OR

MEMOIRE EN REPONSE – IREC WESTLAND SA

AU SUJET DU

**PROSPECTUS CONCERNANT L'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION CONDITIONNELLE D'AG
REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT SA
PORTANT SUR 119.011 CERTIFICATS IMMOBILIERS WESTLAND 2004 EMIS PAR IREC
WESTLAND SA**

Le présent Mémoire en réponse doit être lu en relation avec le mémoire en réponse rédigé par la Gérante de la Société Interne, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center SA (ci-après, le « Mémoire en réponse d'Investissement Foncier »).

INDEX

I.	Dispositions générales	2
A.	Contexte.....	2
1.	Offre d'AG REGAM sur les Certificats Westland 2004 –	2
2.	Offre d'Atenor Group et Contre-offre d'AG REGAM sur les Certificats Westland 1980 –	3
B.	Définitions	4
II.	Composition du conseil d'administration	4
III.	Remarques sur le Prospectus : prorogation de la Société Interne	4
1.	Terme de la Société Interne et prorogation –	4
2.	Position de l'Offrant dans le cadre de l'Offre et du Contre-offrant dans le cadre de la Contre-offre Westland 1980 –	5
3.	Nécessité d'une réalisation ordonnée des Droits Réels et intérêt des détenteurs de Certificats Westland 2004 et des détenteurs de Certificats Westland 1980 –	6
4.	Précompte mobilier –	6
IV.	Avis motivé du conseil d'administration d'IREC Westland sur l'Offre et les répercussions de sa mise en œuvre.....	7
V.	Nombre de Certificats Westland 2004 détenus par les membres de l'organe d'administration ou par les personnes qu'en fait ils représentent	9
VI.	Attitude des membres de l'organe d'administration ou des personnes qu'en fait ils représentent concernant l'Offre.....	9
VII.	Dispositions finales.....	10
A.	Approbation	10
B.	Personnes responsables du Mémoire en réponse.....	10
C.	Disponibilité du Mémoire en réponse.....	10

✓

I. **Dispositions générales**

A. **Contexte**

1. **Offre d'AG REGAM sur les Certificats Westland 2004 –**

Le 15 novembre 2010, la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (ci-après, la « CBFA ») a publié un avis relatif à l'intention d'AG Real Estate Group Asset Management, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, Boulevard Saint-Lazare 4-10, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0413.086.178 (ci-après, « AG REGAM »), de lancer une offre publique d'acquisition conditionnelle portant sur les 119.659 certificats immobiliers Westland 2004 émis par IREC Westland, une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, Boulevard Saint-Lazare, 4-10, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0440.810.362 (ci-après, « IREC Westland »), non détenus par AG REGAM ou une société liée, pour un prix de 295 EUR par Certificat Westland 2004, en application de l'article 7, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (ci-après, l'« Arrêté Royal OPA »).

Le projet de prospectus a été communiqué au conseil d'administration d'IREC Westland aux termes d'une lettre de la CBFA du 15 novembre 2010, reçue le 17 novembre 2010.

Le 24 novembre 2010, le conseil d'administration d'IREC Westland a communiqué à la CBFA et à AG REGAM une note d'observations reprenant les lacunes et les informations susceptibles d'induire en erreur les détenteurs de titres de la société visée relevées dans le projet de prospectus, en application de l'article 26, alinéa 2 de l'Arrêté Royal OPA.

Le 29 novembre 2010, le conseil d'administration d'IREC Westland s'est réuni en vue d'établir et d'approuver, compte tenu des intérêts de tous les détenteurs de Certificats Westland 2004 et de Certificats Westland 1980, un mémoire en réponse (ci-après, le « Mémoire en réponse »), conformément aux articles 22 à 30 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (ci-après, la « Loi OPA ») et aux articles 27, alinéa 2 et 46 de l'Arrêté Royal OPA et a dans ce cadre également pris connaissance du mémoire en réponse établi par la Gérante (ci-après, le « Mémoire en réponse d'Investissement Foncier »).

Tous les administrateurs d'IREC Westland étaient présents ou représentés lors de cette réunion.

Par lettre du 8 décembre 2010, la CBFA a transmis à IREC Westland une copie du prospectus approuvé relatif à l'offre publique d'acquisition conditionnelle d'AG REGAM portant sur, à la date d'approbation du prospectus, 119.011 Certificats

Westland 2004 émis par IREC Westland pour un prix de 295 EUR par Certificat Westland 2004 (ci-après, l'« Offre » et le « Prospectus »).

2. Offre d'Atenor Group et Contre-offre d'AG REGAM sur les Certificats Westland 1980 –

Le 1^{er} octobre 2010, Atenor Group, une société anonyme de droit belge ayant fait ou faisant appel public à l'épargne, dont le siège social est établi à 1310 La Hulpe, avenue Reine Astrid 92, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.209.303 (ci-après, « Atenor Group »), avait annoncé par communiqué de presse son intention d'effectuer une offre publique d'acquisition conditionnelle portant sur la totalité des 38.420 certificats immobiliers Westland Shopping Center 1980 émis par Le Certificat Foncier, une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, Boulevard Saint-Lazare 4-10, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.207.224 (ci-après, « Certificat Foncier ») pour un prix de 825 EUR par Certificat Westland 1980 (ci-après, l'« Offre Westland 1980 ») et le 4 octobre 2010, la CBFA a publié un avis concernant l'Offre en application de l'article 7, alinéa 1^{er} de l'Arrêté Royal OPA.

L'Offre Westland 1980 fait l'objet d'un prospectus approuvé par la CBFA le 26 octobre 2010 (ci-après, le « Prospectus d'Offre Westland 1980 »).

Dans le cadre de l'Offre Westland 1980, Certificat Foncier et L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ont respectivement établi un mémoire en réponse, conformément aux articles 22 à 30 de la Loi OPA et aux articles 27, alinéa 2 et 46 de l'Arrêté Royal OPA.

Le 15 novembre 2010, la CBFA a publié un avis relatif à l'intention d'AG REGAM de lancer, parallèlement à son Offre sur les Certificats Westland 2004, une contre-offre publique d'acquisition conditionnelle portant sur la totalité des 38.420 Certificats Westland 1980 pour un prix de 867 EUR par Certificat Westland 1980, en application de l'article 7, alinéa 1^{er} de l'Arrêté Royal OPA.

Le 7 décembre 2010, la CBFA a approuvé le prospectus relatif à la contre-offre publique d'acquisition conditionnelle d'AG REGAM portant sur, à la date d'approbation du prospectus, 38.101 Certificats Westland 1980 émis par Certificat Foncier pour un prix de 867 EUR par Certificat Westland 1980 (ci-après, la « Contre-offre Westland 1980 » et le « Prospectus de Contre-offre Westland 1980 »).

Dans le cadre de la Contre-offre Westland 1980, Certificat Foncier et la Gérante ont respectivement établi un mémoire en réponse, conformément aux articles 22 à 30 de la Loi OPA et aux articles 27, alinéa 2, 40 et 46 de l'Arrêté Royal OPA.

B. Définitions

Les termes désignés avec une majuscule et non autrement définis dans le présent Mémoire en réponse ont la signification qui leur est donnée dans le Prospectus.

II. Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'IREC Westland est composé comme suit :

- M. Benoît Godts, administrateur ;
- M. William De Troij, administrateur ;
- SPRL Laurent Stalens, administrateur, représentée par son représentant permanent, M. Laurent Stalens ;
- SPRL Marc Van Begin, administrateur, représentée par son représentant permanent, M. Marc Van Begin ;
- M. Michel Pleeck, administrateur indépendant de l'actionnaire d'IREC Westland et représentant le garant, ING Belgique, agissant en qualité de caution solidaire d'IREC Westland de la parfaite exécution par celle-ci des engagements résultant du Certificat Westland 2004.

III. Remarques sur le Prospectus : prorogation de la Société Interne

Le conseil d'administration d'IREC Westland est d'avis qu'à ce stade, les observations et remarques suivantes doivent être formulées concernant le Prospectus, qui concernent essentiellement l'éventuelle prorogation de la Société Interne :

1. Terme de la Société Interne et prorogation –

En vertu de l'article 2 du « Texte coordonné du Contrat d'Association en participation », devenu le « Texte coordonné du Contrat de Société Interne « Westland Shopping Center » » (ci-après, le « Contrat de Société Interne »), l'échéance de la Société Interne est prévue pour le 31 décembre 2010, sauf prorogation, dissolution anticipée ou expropriation des bâtiments. Conformément à l'article 10 du Contrat de Société Interne, la dissolution de la Société Interne, quelle qu'en soit la cause, entraîne automatiquement la mise en vente des Droits Réels dans un délai de trois ans.

La prorogation de la Société Interne au-delà du 31 décembre 2010 doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée extraordinaire des détenteurs de Certificats Westland 1980 statuant à la majorité des deux tiers des votes valablement émis,

conformément au § 10 du « Texte du certificat de placement immobilier « Westland Shopping Center » émis par la société anonyme LE CERTIFICAT FONCIER » (ci-après, le « Statut du Certificat Westland 1980 ») et au § 10 du « Statut du Certificat Immobilier WESTLAND 2004 » (ci-après, le « Statut du Certificat Westland 2004 »). **Sa décision lie les détenteurs de Certificats Westland 2004 ainsi qu'il est expliqué dans le prospectus d'émission des Certificats Westland 2004 (ci-après, le « Prospectus 2004 ») (Prospectus 2004, pp. 14-15, § 5.2.4 *in fine*, p. 16, § 5.2.7 *in fine* et p. 33, § 11.2).**

L'assemblée générale extraordinaire des détenteurs de Certificats Westland 1980 se tiendra le 29 décembre 2010 dès lors que le quorum requis pour délibérer et statuer valablement n'a pas été atteint à l'assemblée du 8 décembre 2010. L'assemblée générale extraordinaire du 29 décembre 2010 délibérera et statuera valablement sur son ordre du jour quel que soit le nombre de Certificats Westland 1980 présents ou représentés.

Pour les raisons exposées ci-après, l'ordre du jour de cette assemblée vise la prorogation de la Société Interne.

2. Position de l'Offrant dans le cadre de l'Offre et du Contre-offrant dans le cadre de la Contre-offre Westland 1980 –

L'Offre d'AG REGAM est soumise à « l'unique condition de la réussite de la Contre-offre lancée par AG REGAM sur les Certificats Westland 1980 »¹.

Or, la Contre-offre Westland 1980 est soumise, entre autres, à la condition de l'« absence de décision de prorogation de la société interne par l'assemblée générale extraordinaire des porteurs de Certificats Westland 1980 avant la date d'annonce des résultats de la Contre-offre »².

Eu égard au calendrier actuel de la Contre-offre Westland 1980, les détenteurs de Certificats Westland 1980 se prononceront avant la date prévue pour l'annonce des résultats de la Contre-offre Westland 1980 (qui, selon AG REGAM, aura lieu au plus tard le 19 janvier 2011).

En conséquence, les décisions qui seraient prises conformément aux propositions de décision relatives aux points 2 et 3 de l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire des détenteurs de Certificats Westland 1980, tel que visé dans le Mémoire en réponse établi par Certificat Foncier dans le cadre de l'Offre Westland 1980, emporteront en principe la non-réalisation de la deuxième condition de la Contre-offre Westland 1980 et, par conséquent, l'échec de l'Offre, sous réserve de la renonciation à cette condition par AG REGAM.

¹ Prospectus, p. 17, « 3. Conditions et Modalités de l'Offre », « 3.2 Condition à l'Offre » et p. 4, « Résumé du Prospectus », « Conditions ».

² Avis du 15 novembre 2010 publié par la CBFA en application de l'article 7 de l'Arrêté Royal OPA.

3. Nécessité d'une réalisation ordonnée des Droits Réels et intérêt des détenteurs de Certificats Westland 2004 et des détenteurs de Certificats Westland 1980 –

Comme elle l'a indiqué dans le Mémoire en réponse d'Investissement Foncier et dans son mémoire en réponse établi dans le cadre de l'Offre Westland 1980, la Gérante estime, compte tenu de leur durée limitée dans le temps, qu'une cession des Droits Réels devrait intervenir dans les quelques années à venir et que cette cession est susceptible de créer de la valeur dans le chef des détenteurs de Certificats Westland 2004 et Westland 1980. En ce sens, la position de la Gérante rejoint celle d'AG REGAM.

Toutefois, si la Société Interne était dissoute au 31 décembre 2010, le processus de cession deviendrait irréversible et limité dans le temps, avec les inconvénients commerciaux qui peuvent en résulter.

Conformément aux recommandations de la Gérante, le conseil d'administration d'IREC Westland est, tout comme le conseil d'administration de Certificat Foncier, d'avis que, quoi qu'il advienne, le processus de cession sera facilité par un délai de réalisation des Droits Réels qui ne soit pas soumis à une échéance contraignante.

En conséquence, l'intérêt des détenteurs de Certificats Westland 2004 et des détenteurs de Certificats Westland 1980 commande d'étendre ce délai, étant précisé que dans ce cas un processus de cession de ces Droits Réels dans les meilleures conditions du marché serait organisé.

Il est renvoyé pour le surplus au Mémoire en réponse d'Investissement Foncier et au mémoire en réponse établi par Certificat Foncier dans le cadre de l'Offre Westland 1980.

4. Précompte mobilier –

Le conseil d'administration d'IREC Westland signale ce qui suit :

- (i) aux pp. 6 (« Résumé », « Avantages de l'Offre pour les détenteurs de Certificats Westland 2004 ») et 16 (« 2. Contexte et objectifs de l'Offre », « 2.2 Objectifs de l'Offre ») du Prospectus, il faut lire « précompte mobilier de 15 % » au lieu de « précompte mobilier de 25% ».
- (ii) à la p. 24 (« 3. Conditions et modalités de l'Offre », « 3.3 Prix de l'Offre et justification », « 3.3.3 Eléments de valorisation des Certificats Westland 2004 », « iii. Valorisation en brut ») du Prospectus, les termes « à supposer que les certificats soient émis le 1^{er} janvier 1980 et soient liquidés le 31 décembre 2010, soit après 31 ans, un investisseur institutionnel qui a acheté les titres le 1^{er} janvier 2001 et les a détenus pendant 10 ans jusqu'au moment de leur liquidation, n'aura droit, eu égard aux autres conditions légales, d'imputer que 10/31ièmes du

montant du précompte mobilier retenu lors de la liquidation du certificat », doivent sans doute se lire en considération du fait que les Certificats Westland 2004 ont été émis en 2004 et qu'ils ne seraient dès lors pas liquidés après 31 ans dans l'exemple visé par l'Offrant.

IV. Avis motivé du conseil d'administration d'IREC Westland sur l'Offre et les répercussions de sa mise en œuvre

Le conseil d'administration d'IREC Westland a examiné les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre, telle que décrite dans le Prospectus, en tenant compte des intérêts de tous les détenteurs de Certificats Westland 2004.

IREC Westland considère que la position exprimée dans le Mémoire en réponse d'Investissement Foncier traduit l'intérêt collectif des détenteurs de Certificats Westland 2004.

Le conseil d'administration d'IREC Westland, après avoir pris en compte la Valeur d'Investissement implicite à l'Offre d'AG REGAM, telle que spécifiée dans le Mémoire en réponse d'Investissement Foncier et l'avis des Experts, qui évaluent la Valeur d'Investissement des Droits Réels à 84 millions EUR, constate, en synthèse, que :

- (i) pour le détenteur qui subirait la charge d'un précompte mobilier de 15%, le prix de l'Offre est 11,8%³ moins élevé que le montant que le détenteur pourrait espérer obtenir dans le cadre d'une liquidation qui, pour les besoins de la comparaison, s'effectuerait au 28 janvier 2011 (soit la date prévue par l'Offrant pour le paiement du prix de l'Offre) en ayant égard à la Valeur d'Investissement estimée par les Experts ;
- (ii) pour le détenteur qui ne subit pas de charge de précompte mobilier, le prix de l'Offre est 17,5%⁴ moins élevé ;
- (iii) les autres détenteurs pourront, sur la base des analyses précitées, déterminer l'écart entre ce qu'ils obtiendraient en acceptant l'Offre ou en gardant leur titre, en prenant en compte leur propre régime fiscal.

Cette appréciation de la valeur de liquidation théorique se fonde sur l'avis de bureaux d'expertise bien connus sur le marché et est à ce titre un élément de poids dans la décision à prendre, mais ne peut en aucun cas être considérée comme émanant d'IREC Westland ou de la Gérante. De même, le prix qui serait obtenu pour les Droits Réels en cas de cession effective de ceux-ci pourrait s'écarter, en plus ou

³ Le prix de l'Offre de 295 EUR représente 88,18% de la valeur de liquidation théorique de 334,55 EUR (Mémoire en réponse d'Investissement Foncier, § IV, 5, Tableau I, et 7).

⁴ Le prix de l'Offre de 295 EUR représente 82,5% de la valeur de liquidation théorique de 357,49 EUR (Mémoire en réponse d'Investissement Foncier, § IV, 5, Tableau I, et 7).

en moins, de la Valeur d'Investissement retenue par les Experts. La Gérante souligne à cet égard dans son mémoire en réponse que le marché de l'investissement dans de grands ensembles immobiliers a été significativement ralenti par la crise et, même si le secteur « Retail » a dans l'ensemble bien résisté, une incertitude existe quant au niveau de la demande potentielle pour ces Droits Réels, vu leurs spécificités, et que l'évolution du contexte doit donc être bien suivie pour une mise en vente de ceux-ci dans de bonnes conditions (Mémoire en réponse d'Investissement Foncier, § IV, 7).

Le conseil d'administration observe en outre que si l'on a égard, sans autre considération quant à une éventuelle progression des loyers, à une progression de l'inflation de 2% l'an sur les vingt-six prochaines années et aux frais à charge de l'emphytéote estimés de manière raisonnable sur la base des données des exercices écoulés et des travaux prévisibles, le prix de l'Offre de 295 EUR, toutes choses étant égales par ailleurs, correspond à un taux implicite d'IRR (« *Internal Rate of Return* ») estimé jusqu'au terme du Certificat Westland 2004 d'environ 7,4 % l'an pour un détenteur de Certificats Westland 2004 subissant une charge de précompte mobilier de 15% et d'environ 8,6% l'an pour le détenteur ne supportant pas la charge d'un tel précompte mobilier. Cet IRR estimé correspond par définition au rendement que l'investisseur abandonne en remettant ses titres à l'Offre.

On aperçoit à cet égard que les écarts concernant les détenteurs de Certificats Westland 2004 qui subiraient une charge de précompte sont différents de ceux auxquels sont confrontés les détenteurs de Certificats Westland 1980 dès lors que le Certificat Westland 2004 donne proportionnellement droit à un plus grand montant de remboursement en capital (qui n'est par définition pas soumis au précompte) et que le précompte mobilier est de 15 % et non de 25 % comme pour les détenteurs de Certificats Westland 1980.

En conséquence, l'avis du conseil d'administration d'IREC Westland est le suivant :

- (i) pour le détenteur de Certificats Westland 2004 qui subirait la charge d'un précompte mobilier de 15%, le conseil d'administration souligne qu'il existe un différentiel de 11,8% par rapport à la valeur de liquidation théorique établie sur la base de la Valeur d'Investissement estimée par les Experts ; toutefois, le détenteur qui est intéressé par une réalisation immédiate et certaine de son Certificat Westland 2004 pourrait décider de participer à l'Offre;**
- (ii) pour le détenteur qui ne subit pas de charge de précompte mobilier, le prix de l'Offre n'est clairement pas attrayant ;**
- (iii) les autres détenteurs doivent se positionner au regard de ces avis en fonction de leur situation fiscale propre ; chaque détenteur de Certificats Westland 2004 est à cet égard invité à se forger sa propre opinion sur les conditions de l'Offre et à consulter ses propres conseillers financiers et fiscaux habituels.**

V. Nombre de Certificats Westland 2004 détenus par les membres de l'organe d'administration ou par les personnes qu'en fait ils représentent

M. Michel Pleeck détient trente et un (31) Certificats Westland 2004.

M. Benoît Godts détient deux cents (200) Certificats Westland 2004.

Les autres membres de l'organe d'administration d'IREC Westland ne détiennent aucun Certificat Westland 2004.

ING Belgique ne détient aucun Certificat Westland 2004.

Par ailleurs, IREC Westland est une filiale indirecte d'AG Insurance SA/NV qui détient 2341 Certificats Westland 2004 (Prospectus, p. 34) et est liée à AG REGAM, qui détient, au 15 décembre 2010, 1001 Certificats Westland 2004 (Prospectus, p. 34 et déclarations relatives aux opérations sur titres pendant la période d'offre publiées sur le site internet de la CBFA) ; les Certificats Westland 2004 détenus par ces sociétés ne sont pas visés par l'Offre.

VI. Attitude des membres de l'organe d'administration ou des personnes qu'en fait ils représentent concernant l'Offre

M. Michel Pleeck, qui est dans la situation du détenteur qui subit la charge d'un précompte mobilier de 15%, entend apporter seize (16) Certificats Westland 2004 à l'Offre.

M. Benoît Godts, qui est dans la situation du détenteur qui subit la charge d'un précompte mobilier de 15 %, entend apporter nonante-neuf (99) Certificats Westland 2004 à l'Offre.

VII. Dispositions finales

A. Approbation

Le présent Mémoire en réponse a été approuvé par la CBFA le 21 décembre 2010 conformément à l'article 28, § 3 de la Loi OPA.

Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ni de la qualité de l'Offre.

B. Personnes responsables du Mémoire en réponse

IREC Westland, dont le siège social est établi à 1210 Bruxelles, Boulevard Saint-Lazare 4-10, représentée par son conseil d'administration, est responsable du présent Mémoire en réponse et de ses éventuels suppléments et déclare qu'à sa connaissance, les données de ce Mémoire en réponse sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

C. Disponibilité du Mémoire en réponse

Le présent Mémoire en réponse (tout comme le Mémoire en réponse d'Investissement Foncier) est disponible sous une forme électronique sur le site internet de l'Offrant (www.agrealestate.eu, sous le lien Informations concernant la contre-offre d'AG Real Estate Group Asset Management sur les certificats immobiliers Westland Shopping Center 1980 et concernant l'offre publique d'acquisition sur les certificats Westland Shopping Center 2004), d'ING Belgique (www.ing.be - Investir/Actions et Obligations/Transactions sur actions), de la CBFA (www.cbfa.be) et d'IREC Westland (www.agrealestate.eu/fr/activities/am/westland_2004.asp).

Les détenteurs de Certificats Westland 2004 peuvent obtenir gratuitement une version papier de ce Mémoire en réponse sur demande auprès de la Banque Guichet ainsi que par téléphone, et au siège social d'IREC Westland ou par demande écrite par lettre ordinaire adressée à IREC Westland SA, Boulevard Saint-Lazare 4-10, à 1210 Bruxelles.

Ce Mémoire en réponse a été rédigé en français et la version française a été approuvée par la CBFA. IREC Westland a établi une traduction en néerlandais. La version française du Mémoire en réponse est la seule faisant foi dans le cadre de l'Offre. En cas de divergence d'interprétation entre les versions française et néerlandaise, la version française prévaudra. IREC Westland a vérifié la concordance des versions française et néerlandaise et en est responsable.

Fait à : Bruxelles, le 21 décembre 2010

Nom : IREC Westland SA

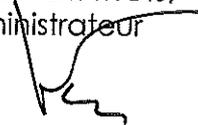
Représentée par : Nom et qualité : SPRL Laurent Stalens, Administrateur,
Représentée par Laurent STALENS

Signature :



Nom et qualité : William DE TROIJ,
Administrateur

Signature :



MEMORIE VAN ANTWOORD – IREC WESTLAND NV

BETREFFENDE

**HET PROSPECTUS MET BETREKKING TOT HET VOORWAARDELIJK OPENBAAR
OVERNAMEBOD VAN AG REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT NV OP 119.011
VASTGOEDCERTIFICATEN WESTLAND 2004 UITGEGEVEN DOOR IREC WESTLAND NV**

Deze Memorie van antwoord moet samen gelezen worden met de memorie van antwoord die werd opgesteld door de Beheerder van de Stille Handelsvennootschap, De Vastgoedinvestering Westland Shopping Center NV (hierna, de "Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering"). Dit document is een vertaling, opgesteld door IREC Westland NV, van de tekst in het Frans die is goedgekeurd door de CBFA. Verdere toelichting hierbij is opgenomen onder punt VII. C) op blz. 9.

INDEX

I.	Algemene bepalingen	2
A.	Achtergrond	2
1.	Bod van AG REGAM op de Certificaten Westland 2004 –	2
2.	Bod van Atenor Group en Tegenbod van AG REGAM op de Certificaten Westland 1980 –	3
B.	Definities	3
II.	Samenstelling van de raad van bestuur	3
III.	Bemerkingen bij het Prospectus: verlenging van de Stille Handelsvennootschap	4
1.	Termijn van de Stille Handelsvennootschap en verlenging –	4
2.	Positie van de Bieder in het kader van het Bod en van de Tegenbieder in het kader van het Tegenbod Westland 1980 –	5
3.	Noodzaak van een ordelijke realisatie van de Zakelijke Rechten en het belang van de houders van Certificaten Westland 2004 en van de houders van Certificaten Westland 1980 –	5
4.	Roerende voorheffing –	6
IV.	Met redenen omkleed standpunt van de raad van bestuur van IREC Westland over het Bod en de gevolgen van de uitvoering van het Bod	6
V.	Aantal Vastgoedcertificaten Westland 2004 in het bezit van de leden van het bestuursorgaan of van de personen die zij in feite vertegenwoordigen	8
VI.	Houding van de leden van het bestuursorgaan of van de personen die zij in feite vertegenwoordigen ten aanzien van het Bod	8
VII.	Slotbepalingen	8
A.	Goedkeuring	8
B.	Verantwoordelijke personen voor de Memorie van antwoord	9
C.	Beschikbaarheid van de Memorie van antwoord	9

I. Algemene bepalingen

A. Achtergrond

1. Bod van AG REGAM op de Certificaten Westland 2004 -

Op 15 november 2010 heeft de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (hierna, de "CBFA") een kennisgeving gepubliceerd met betrekking tot het voornemen van AG Real Estate Group Asset Management, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0413.086.178 (hierna « AG REGAM ») om een voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen tot aankoop van de 119.659 vastgoedcertificaten Westland 2004 uitgegeven door IREC Westland, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0440.810.362 (hierna, « IREC Westland »), niet in het bezit van AG REGAM of een verbonden vennootschap, voor een prijs van 295 EUR per Certificaat Westland 2004, met toepassing van artikel 7, lid1 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (hierna, het "Koninklijk Besluit OOB")

Het ontwerpprospectus werd op 15 november 2010 per brief van de CBFA overgemaakt aan de raad van bestuur van IREC Westland, ontvangen op 17 november 2010.

Op 24 november 2010 heeft de raad van bestuur van IREC Westland aan de CBFA en aan AG REGAM een nota bevattende bezwaren overgemaakt die de leemten en de in het ontwerpprospectus vermelde gegevens bevat die de houders van effecten van de betrokken vennootschap zouden kunnen misleiden, met toepassing van artikel 26, alinea 2 van het Koninklijk Besluit OOB.

Op 29 november 2010 is de raad van bestuur van IREC Westland bijeengekomen met het oog op het opstellen en goedkeuren van een memorie van antwoord, rekening houdend met de belangen van alle houders van Certificaten Westland 1980 en Certificaten Westland 2004 (hierna, de "Memorie van antwoord"), overeenkomstig de artikelen 22 tot 30 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (hierna, de "Wet OOB") en de artikelen 27, alinea 2 en 46 van het Koninklijk Besluit OOB. In dit kader heeft de raad van bestuur ook kennis genomen van de memorie van antwoord die de Beheerder heeft opgesteld (hierna, de « Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering »).

Alle bestuurders van IREC Westland waren aanwezig of vertegenwoordigd op deze vergadering.

De CBFA heeft, per brief van 8 december 2010, een kopie van het goedgekeurde prospectus met betrekking tot het voorwaardelijke openbare bod van AG REGAM tot aankoop van, op de datum van de goedkeuring van het prospectus, 119.011 Certificaten Westland 2004 uitgegeven door IREC Westland voor een prijs van 295 EUR per Certificaat Westland 2004 (hierna, het "Bod" en het "Prospectus") overgemaakt aan IREC Westland.

2. Bod van Atenor Group en Tegenbod van AG REGAM op de Certificaten Westland 1980 -

Op 1 oktober 2010 had Atenor Group, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan of doet, met maatschappelijke zetel te 1310 La Hulpe, avenue Reine Astrid 92, ingeschreven inde Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0403.209.303 (hierna, "Atenor Group"), door middel van een persbericht haar intentie aangekondigd om een voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen op alle 38.420 vastgoedcertificaten Westland Shopping Center 1980 uitgegeven door Het Vastgoedcertificaat, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, ingeschreven in de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0403.207.224 (hierna, het "Vastgoedcertificaat"), voor een prijs van 825 EUR per Certificaat Westland 1980 (hierna, het "Bod Westland 1980") en op 4 oktober 2010 heeft de CBFA een kennisgeving gepubliceerd betreffende het Bod met toepassing van artikel 7, lid 1 van het Koninklijk Besluit OOB.

Het Bod Westland 1980 maakt het voorwerp uit van een door de CBFA goedgekeurde prospectus op 26 oktober 2010 (hierna, het « Prospectus van het Bod Westland 1980 »).

In het kader van het Bod Westland 1980 hebben het Vastgoedcertificaat en de Vastgoedinvestering Westland Shopping Center respectievelijk een memorie van antwoord opgesteld, overeenkomstig de artikelen 22 tot 30 van de Wet OOB en artikelen 27, lid 2 en 46 van het Koninklijk Besluit OOB.

Op 15 november 2010 heeft de CBFA een kennisgeving gepubliceerd met betrekking tot het voornemen van AG REGAM om, gelijktijdig met haar Bod op de Certificaten Westland 2004, een voorwaardelijk openbaar tegenbod uit te brengen tot aankoop van alle 38.420 Certificaten Westland 1980 voor een prijs van 867 EUR per Certificaat Westland 1980, met toepassing van artikel 7, lid 1 van het Koninklijk Besluit OOB.

Op 7 december 2010, heeft de CBFA het prospectus met betrekking tot het voorwaardelijke openbare tegenbod van AG REGAM tot aankoop van, op de datum van de goedkeuring van het prospectus, 38.101 Certificaten Westland 1980 uitgegeven door Vastgoedcertificaat voor een prijs van 867 EUR per Certificaat Westland 1980 (hierna, het "Tegenbod Westland 1980" en het « Prospectus van het Tegenbod Westland 1980 »).

In het kader van het Tegenbod Westland 1980 hebben het Vastgoedcertificaat en de Beheerder respectievelijk een memorie van antwoord opgesteld, overeenkomstig de artikelen 22 tot 30 van de Wet OOB en artikelen 27, lid 2 en 46 van het Koninklijk Besluit OOB.

B. Definities

De begrippen die met een hoofdletter zijn geschreven en niet nader gedefinieerd worden in deze Memorie van antwoord hebben de betekenis zoals bepaald in het Prospectus.

II. Samenstelling van de raad van bestuur



De raad van bestuur van IREC Westland is als volgt samengesteld:

- dhr. Benoît Godts, bestuurder;
- dhr. William De Troij, bestuurder;
- BVBA Laurent Stalens, bestuurder, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger, dhr. Laurent Stalens;
- BVBA Marc Van Begin, bestuurder, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger, dhr. Marc Van Begin;
- dhr. Michel Pleeck, onafhankelijk bestuurder van de aandeelhouder van IREC Westland en vertegenwoordiger van de borgsteller, ING België, handelend in haar hoedanigheid van hoofdelijke borg van IREC Westland voor de onberispelijke uitvoering door haar van de verbintenissen die voortvloeien uit het Certificaat Westland 2004.

III. Bemerkingen bij het Prospectus: verlenging van de Stille Handelsvennootschap

De raad van bestuur van IREC Westland is van mening dat in dit stadium de volgende bezwaren en bemerkingen geformuleerd moeten worden bij het Prospectus voor wat in wezen een eventuele verlenging van de Stille Handelsvennootschap betreft:

1. Termijn van de Stille Handelsvennootschap en verlenging -

Overeenkomstig artikel 2 van de « Gecoördineerde Tekst van het Contract van de Vereniging in Deelneming » die de « Gecoördineerde Tekst van het Contract van Stille Handelsvennootschap « Westland Shopping Center » » (hierna, het "Contract van Stille Handelsvennootschap") geworden is, houdt de Stille Handelsvennootschap op te bestaan op 31 december 2010 behoudens bij verlenging of vervroegde ontbinding of wanneer de gebouwen worden onteigend in toepassing. Overeenkomstig artikel 10 van het Contract van Stille Handelsvennootschap, zal de ontbinding van de Stille Handelsvennootschap, ongeacht de redenen, automatisch de tekoopstelling van de Zakelijke Rechten binnen de drie jaar met zich meebrengen.

De verlenging van de Stille Handelsvennootschap na 31 december 2010 moet worden beslist door de buitengewone vergadering van de houders van Certificaten met een twee derde meerderheid van de uitgebrachte stemmen, overeenkomstig §10 van het « Tekst van het certificaat van onroerende belegging « Westland Shopping Center », uitgegeven door de HET VASTGOEDCERTIFICAAT, naamloze vennootschap » (hierna, het "Statuut van het Certificaat Westland 1980"), en overeenkomstig § 10 van het « Statuut van het Vastgoedcertificaat WESTLAND 2004 » (hierna, het « Statuut van het Certificaat Westland 2004 »). **Haar beslissing is bindend voor de houders van Certificaten Westland 2004 zoals uitgelegd is in het uitgifteprospectus van Certificaten Westland 2004 (hierna, het "Prospectus 2004") (Prospectus 2004, blz. 14-15, § 5.2.4 *in fine*, blz. 16, § 5.2.7 *in fine* en blz. 33, § 11.2).**

De buitengewone vergadering van de houders van Certificaten Westland 1980 zal plaatsvinden op 29 december 2010 aangezien het vereiste aanwezigheidsquorum om geldig te kunnen delibereren en beslissen niet werd bereikt op de vergadering van 8 december 2010. De buitengewone algemene vergadering van 29 december 2010 zal geldig delibereren en beslissen over zijn dagorde, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Certificaten Westland 1980.

Om de hierna uiteengezette redenen heeft de dagorde van deze vergadering betrekking op de verlenging van de Stille Handelsvennootschap.

2. Positie van de Bieder in het kader van het Bod en van de Tegenbieder in het kader van het Tegenbod Westland 1980 -

Het Bod van AG REGAM is onderworpen aan « *de enige voorwaarde van het succes van het Tegenbod dat is uitgebracht door AG REGAM op de Westland 1980 Certificaten* »¹.

Het Tegenbod Westland 1980 is echter, onder andere, onderworpen aan de voorwaarde van de « *afwezigheid van beslissing tot verlenging van de Stille Handelsvennootschap door de buitengewone algemene vergadering der houders van Certificaten Westland 1980 voor de datum van bekendmaking van de resultaten van het Tegenbod* »².

Rekening houdend met de huidige kalender van het Tegenbod Westland 1980, zullen de houders van Certificaten Westland 1980 zich uitspreken vóór de voorziene datum voor de bekendmaking van de resultaten van het Tegenbod Westland 1980 (dat, volgens AG REGAM, zal plaatsvinden uiterlijk op 19 januari 2011).

Bijgevolg zouden de beslissingen die genomen zouden worden in overeenstemming met de voorstellen van beslissing met betrekking tot punten 2 en 3 van de dagorde van de buitengewone vergadering van de houders van Certificaten Westland 1980, zoals beoogd in de door Vastgoedcertificaat opgestelde Memorie van antwoord in het kader van het Bod Westland 1980, in principe leiden tot het niet realiseren van de tweede voorwaarde van het Tegenbod Westland 1980 en, bijgevolg, tot het falen van het Bod, onder voorbehoud van verzaking aan deze voorwaarde door AG REGAM.

3. Noodzaak van een ordelijke realisatie van de Zakelijke Rechten en het belang van de houders van Certificaten Westland 2004 en van de houders van Certificaten Westland 1980 -

Zoals ze reeds aangehaald heeft in de Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering en in haar memorie van antwoord opgesteld in het kader van het Bod Westland 1980, is de Beheerder van mening dat een overdracht van de Zakelijke Rechten zou moeten plaatsvinden in de komende jaren gezien hun looptijd beperkt is in de tijd en dat deze overdracht waarde kan creëren in hoofde van de houders van Certificaten Westland 2004 en Westland1980. In die zin deelt de Beheerder het standpunt van AG REGAM.

Indien de Stille Handelsvennootschap echter ontbonden zou zijn op 31 december 2010, dan zou de overdrachtprocedure onomkeerbaar en beperkt worden in de tijd, met de commerciële ongemakken die daaruit kunnen voortvloeien.

Overeenkomstig de aanbevelingen van de Beheerder is de raad van bestuur van IREC Westland, net als de raad van bestuur van het Vastgoedcertificaat van mening dat, wat er ook gebeurt,

¹ Prospectus, blz 17, « 3. Voorwaarden en modaliteiten van het Bod », « 3.2 Voorwaarde van het Bod » en blz. 4, « Samenvatting van het Prospectus », « Voorwaarden ».

² Kennisgeving van 15 november 2010 gepubliceerd door de CBFA, met toepassing van artikel 7, lid 1 van het Koninklijk Besluit OOB.

de overdrachtprocedure vergemakkelijkt zal worden door een termijn van tegeldemaking van de Zakelijke Rechten die niet onderworpen zou zijn aan een dwingende vervaldatum.

Bijgevolg gebiedt het belang van de houders van Certificaten Westland 2004 en van de houders van Certificaten Westland 1980 om deze termijn te verlengen, met dien verstande dat de overdrachtprocedure van deze Zakelijke Rechten in dat geval georganiseerd zou worden aan de beste marktvoorwaarden.

Er wordt voor het overige verwezen naar de Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering en naar de Memorie van antwoord opgesteld door Vastgoedcertificaat in het kader van het Bod Westland 1980.

4. Roerende voorheffing -

De raad van bestuur van IREC Westland vermeldt het volgende:

- (i) op blz. 6 (« Samenvatting », « Voordelen van Bod voor de houders van Westland 2004 Certificaten ») en 15 (« 2. Context en doelstellingen van het Bod », « 2.2 Doelstellingen van het Bod ») van het Prospectus, moet men « *roerende voorheffing van 15%* » in plaats van « *roerende voorheffing van 25%* » lezen.

- (ii) op blz. 24 (« 3. Voorwaarden en modaliteiten van het Bod », « 3.3. Prijs van het Bod en rechtvaardiging », « 3.3.3. Elementen voor de waardering van de Westland 2004 Certificaten », « ii. Brutowaardering ») van het Prospectus, moeten de begrippen « *in de veronderstelling dat de certificaten zijn uitgegeven op 1 januari 1980 en worden vereffend op 31 december 2010, hetzij na 31 jaar, zal een institutionele belegger die effecten gekocht heeft op 1 januari 2001 en ze gedurende 10 jaar heeft bijgehouden tot op het ogenblik van hun vereffening, rekening houdend met de andere wettelijke voorwaarden, slechts 10/31e mogen aanrekenen op het bedrag van de ingehouden roerende voorheffing wanneer het certificaat wordt vereffend* » waarschijnlijk gelezen worden met het oog op het feit dat de Certificaten Westland 2004 uitgegeven werden in 2004 en dat ze dus daarom niet vereffend zouden worden na 31 jaar in het door de Bieder beoogde voorbeeld.

IV. Met redenen omkleed standpunt van de raad van bestuur van IREC Westland over het Bod en de gevolgen van de uitvoering van het Bod

De raad van bestuur van IREC Westland heeft de impact onderzocht van de tenuitvoerlegging van het Bod, zoals beschreven in het Prospectus, rekening houdend met de belangen van alle houders van Certificaten Westland 2004.

IREC Westland is van mening dat het standpunt uitgedrukt in de Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering het collectieve belang vertaalt van de houders van Certificaten Westland 2004.

De raad van bestuur van IREC Westland stelt, na rekening te hebben gehouden met de impliciete Investeringswaarde van het Bod van AG REGAM zoals het is gespecificeerd in de Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering, en het besluit van de Deskundigen, die de Investeringswaarde van de Zakelijke Rechten waarden op 84 miljoen EUR, samenvattend vast dat,

-
/

- (i) voor de houder die onderworpen is aan een roerende voorheffing van 15%, de prijs van het Bod 11,8 %³ lager is dan het bedrag dat de houder zou kunnen verwachten te ontvangen in het kader van een ontbinding die, per hypothese zich voor zou doen op 28 januari 2011 (zijnde de door de Bieder voorziene datum voor de betaling van de prijs van het Bod), rekening houdend met de door de Deskundigen geschatte Investeringswaarde;
- (ii) voor de houder die niet onderworpen is aan roerende voorheffing, de prijs van het Bod 17,5 %⁴ lager is;
- (iii) de andere houders zullen, op basis van voormelde onderzoeken, het verschil kunnen bepalen tussen wat ze zouden krijgen door het Bod te aanvaarden of door hun effect te behouden, rekening houdend met hun eigen fiscale regime.

Deze beoordeling van de waarde bij een theoretische ontbinding is gebaseerd op het advies van op de markt welbekende expertisebureaus en vormt aldus een belangrijk element in de te nemen beslissing, maar kan in geen enkel geval beschouwd worden als advies afkomstig van IREC Westland of van de Beheerder. Op dezelfde wijze zou de prijs die bekomen zou worden voor de Zakelijke Rechten in geval van effectieve overdracht kunnen afwijken, naar omhoog of omlaag, van de Investeringswaarde weerhouden door de Deskundigen. De Beheerder beklemtoont dat de investeringsmarkt in grote vastgoed objecten is sterk afgeremd door de crisis en ook al heeft de « Retail » sector globaal gezien goed standgehouden, bestaat er een onzekerheid wat betreft het niveau van de potentiële vraag voor deze Zakelijke Rechten, gezien de specifieke kenmerken ervan en dat de evolutie van de context moet dus opgevolgd worden met het oog op een verkoop in gunstige condities (Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering, § IV, 7).

De raad van bestuur stelt bovendien vast dat, zonder verder rekening te houden met een eventuele verhoging van de huurinkomsten, indien men een stijging van de inflatie vooropstelt van 2% per jaar over de komende zesentwintig jaar en de kosten ten laste van de erfpachter in aanmerking neemt, redelijkerwijze geschat op basis van de gegevens van de afgelopen boekjaren en van de voorzienbare werken, de prijs van het Bod van 295 EUR, waarbij alles voor het overige gelijk blijft, overeenstemt met een impliciete IRR ("Internal Rate of Return") rentevoet geschat tot op het einde van het Certificaat Westland 2004 op ongeveer 7,4 % per jaar voor een houder van Certificaten Westland 2004 die onderworpen is aan een roerende voorheffing is van 15% en op ongeveer 8,6 % per jaar voor een houder die niet onderworpen is aan roerende voorheffing. Deze geschatte IRR stemt per definitie overeen met het rendement waaraan de investeerder verzaakt als hij zijn titels overmaakt in het kader van het Bod.

Wij bemerken in dit opzicht dat de verschillen betreffende de houders van Certificaten Westland, die onderworpen zijn aan een voorheffing, anders zijn dan de verschillen voor de houders van Certificaten Westland 1980 in de mate dat het Certificaat Westland 2004 bij vergelijking recht geeft op een hogere kapitaalvergoeding (die per definitie niet onderworpen is aan een voorheffing) en dat de roerende voorheffing 15 % bedraagt en geen 25 % zoals voor de houders van Certificaten Westland 1980.

Bijgevolg is het standpunt van de raad van bestuur van IREC Westland het volgende:

³ De prijs van het Bod van 295 EUR komt overeen met 88,18% van de waarde bij een theoretische ontbinding van 334,55 EUR (Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering, § IV, 5, Tabel I, en 7).

⁴ De prijs van het Bod van 295 EUR komt overeen met 82,5% van de waarde bij een theoretische ontbinding van 357,49 EUR (Memorie van antwoord van Vastgoedinvestering, § IV, 5, Tabel I, en 7).

- (i) voor de houder van Certificaten Westland 2004 die onderworpen is aan een roerende voorheffing van 15%, benadrukt de raad van bestuur dat er een verschil is van 11,8% ten opzichte van de waarde bij een theoretische ontbinding die bepaald werd op basis van de door de Deskundigen geschatte Investeringswaarde; de houder die belang heeft bij een onmiddellijke en zekere tegeldemaking van zijn Certificaat Westland 2004 zou echter kunnen beslissen om deel te nemen aan het Bod;
- (ii) voor de houder die niet onderworpen is aan roerende voorheffing, is de prijs van het Bod duidelijk niet aantrekkelijk;
- (iii) de andere houders moeten zelf een standpunt innemen met betrekking tot deze adviezen in functie van hun eigen fiscale situatie ; elke houder van Certificaat Westland 2004 wordt hierbij verzocht zich een eigen opinie te vormen over de voorwaarden van het Bod en zijn eigen financiële en fiscale adviseurs te raadplegen.

V. Aantal Vastgoedcertificaten Westland 2004 in het bezit van de leden van het bestuursorgaan of van de personen die zij in feite vertegenwoordigen

Dhr. Michel Pleeck bezit eenendertig (31) Certificaten Westland 2004.

Dhr. Benoît Godts bezit tweehonderd (200) Certificaten Westland 2004.

De andere leden van het bestuursorgaan van IREC Westland bezitten geen enkel Certificaat Westland 2004.

ING België bezit geen enkel Certificaat Westland 2004.

Anderzijds is IREC Westland een indirecte dochtermaatschappij van AG Insurance SA/NV, dat 2341 Certificaten Westland 2004 bezit (Prospectus, blz. 34) en is verbonden met AG REGAM, dat, op 15 december 2010, 1001 Certificaten Westland 2004 bezit (Prospectus, blz. 34 en kennisgevingen met betrekking tot effectenverrichtingen tijdens de biedperiode gepubliceerd op de website van de CBFA); de Certificaten Westland 2004 in het bezit van deze vennootschappen maken geen deel uit van het Bod.

VI. Houding van de leden van het bestuursorgaan of van de personen die zij in feite vertegenwoordigen ten aanzien van het Bod

Dhr. Michel Pleeck, als houder die aan een roerende voorheffing van 15% onderworpen is, wenst zestien (16) Certificaten Westland 2004 over te dragen in het kader van het Bod.

Dhr. Benoît Godts, als houder die aan een roerende voorheffing van 15% onderworpen is, wenst negennegentig (99) Certificaten Westland 2004 over te dragen in het kader van het Bod.

VII. Slotbepalingen

A. Goedkeuring



Onderhavige Memorie van antwoord werd goedgekeurd door de CBFA op 21 december 2010 overeenkomstig artikel 28, § 3 van de Wet OOB.

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit noch van de kwaliteit van het Bod.

B. Verantwoordelijke personen voor de Memorie van antwoord

IREC Westland, met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10, vertegenwoordigd door zijn raad van bestuur, is verantwoordelijk voor deze Memorie van antwoord en voor haar eventuele aanvullingen en verklaart dat, voorzover haar bekend, de gegevens in deze Memorie van antwoord in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens weggelaten zijn waarvan de vermelding de strekking van deze Memorie van antwoord zou wijzigen.

C. Beschikbaarheid van de Memorie van antwoord

Onderhavige Memorie van antwoord (evenals de Memorie van antwoord Investeringscertificaat) is beschikbaar in elektronische vorm op de website van de Bieder (www.agrealestate.eu, onder de link Informatie betreffende het tegenbod van AG Real Estate Group Asset Management op de vastgoedcertificaten Westland Shopping Center 1980 en het openbaar bod tot aankoop van de vastgoedcertificaten Westland Shopping Center 2004), van ING België (www.ing.be – Beleggen/Aandelen en obligaties/Aandelentransacties), van de CBFA (www.cbfa.be) en van IREC Westland (www.agrealestate.eu/nl/activities/am/westland_2004.asp).

De houders van Certificaten Westland 2004 kunnen gratis een papieren versie van deze Memorie van antwoord bekomen zowel op aanvraag bij de Loketbank als telefonisch, en op de maatschappelijke zetel van IREC Westland of door schriftelijke aanvraag per gewone brief gericht aan IREC Westland NV, Sint-Lazaruslaan 4-10, te 1210 Brussel.

Deze Memorie van antwoord werd opgesteld in het Frans en de Franse versie werd goedgekeurd door de CBFA. IREC Westland heeft een vertaling in het Nederlands opgesteld. De Franse versie van de Memorie van antwoord is de enige met rechtskracht in het kader van het Bod. In geval van afwijking van interpretatie tussen de Franse en Nederlandse versie, zal de Franse versie overheersen. IREC Westland heeft de overeenstemming tussen de Franse en Nederlandse versie gecontroleerd en is hiervoor verantwoordelijk.

Opgemaakt te: Brussel, op 21 december 2010

Naam: IREC Westland NV

Vertegenwoordigd door: Naam en hoedanigheid: BVBA Lauren Stalens, Bestuurder,
vertegenwoordigd door Laurent Stalens

Handtekening:

Naam en hoedanigheid: William De Troij,
Bestuurder

Handtekening: