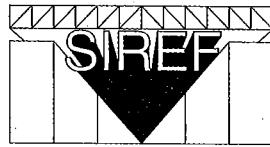


Openbaar Bod tot Omruijing

door

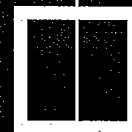
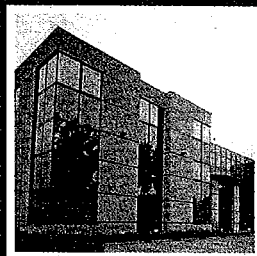
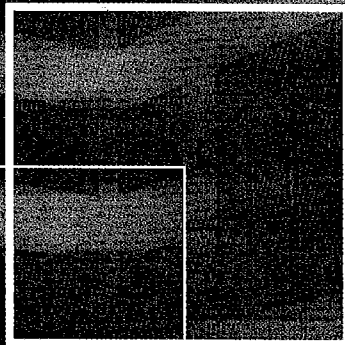
INTERVEST
OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
met betrekking tot alle 1.507.494 gewone aandelen die zij nog niet bezit van



Semi Industrial Real Estate Fund
Vastgoedbevak naar Belgisch recht
en

Aanvraag tot notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels
van maximum 3.749.200 nieuwe gewone aandelen Intervest Offices



5 MAART 2002

Financiële raadgevers



Bank Brussel Lambert



Openbaar Bod tot Omruijing
door

INTERVEST
OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel : Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen

met betrekking tot alle 1.507.494 gewone aandelen die zij nog niet bezit van



Semi Industrial Real Estate Fund
Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel: Schaliënhoevedreef 20A, 2800 Mechelen

Voor 5 aandelen SIREF, dividendbewijs nr. 4 aangehecht (dividendbewijs nr. 3 van het dividend over het boekjaar per 31 december 2001 moet afgeknipt worden vooraleer de aandelen in het Bod worden ingebracht) ingebracht in het Bod zullen in ruil 9 nieuwe aandelen Intervest Offices, dividendgerechtigdheid 1 januari 2002 en een totale opleg in contanten van 9,59 EUR gegeven worden.

Het Bod geldt van 12 maart tot en met 5 april 2002. De aanvraagdformulieren voor het Bod moeten tussen 12 maart en 5 april 2002 ingediend worden aan de loketten van de volgende financiële instellingen waar het Prospectus beschikbaar is :



Bank Brussel Lambert



De aanvraagdformulieren kunnen tevens ingediend worden door tussenkomst van gelijk welke andere financiële instelling of tussenpersoon aan de loketten van de voornoemde financiële instellingen.

Aanvraag tot notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels

van maximum 3.749.200 nieuwe gewone aandelen Intervest Offices

Dit Prospectus is eveneens beschikbaar in het Frans. In geval van interpretatieverschillen tussen de Nederlandse en de Franse versie van het Prospectus, prevaleert de Nederlandse versie. De Franse vertaling werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Intervest Offices.

Het Prospectus is tevens beschikbaar op internet op de volgende adressen : www.intervest.be, www.bbl.be en www.kbc.be. De tekst van het Prospectus op internet is in geen geval een bod noch een uitnodiging tot de aankoop van effecten in landen waar een dergelijk bod of dergelijke uitnodiging niet is toegestaan. De elektronische versie mag niet gekopieerd worden noch ter beschikking gesteld of gedrukt worden met het oog op de verspreiding ervan. Het Prospectus is enkel geldig in zijn originele gedrukte vorm die werd verspreid in België overeenkomstig de geldende wetgeving en reglementering.

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN	5
1. DEFINITIES	5
2. GOEDKEURING DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK- EN FINANCIWEZEN	5
3. VERKLARING VAN VERANTWOORDELIJKHEID EN VAN EENSLUIDENDHEID	6
4. NAZICHT VAN DE REKENINGEN	6
HOOFDSTUK II: INLICHTINGEN OVER HET BOD	7
1. KORTE HISTORIEK VAN INTERVEST OFFICES	7
2. REDENEN VAN HET BOD	8
2.1. ALGEMEEN	8
2.2. INVESTERINGSPOLITIEK	9
2.3. BALANSSTRUCTUUR	9
2.4. KOSTENBEHEERSING	9
2.5. RESULTAAT PER AANDEEL	9
2.6. DIVERSIFICATIE	9
2.7. GROOTTE – LIQUIDITEIT	9
3. DOEL VAN HET BOD	10
4. MODALITEITEN VAN HET BOD	10
4.1. OMRUILINGSVOORWAARDEN	10
4.2. RECHTVAARDIGING VAN DE RUILVERHOUDING	10
4.3. PERIODE VAN HET BOD	12
4.4. VERBINTENIS HET BOD TE VOLTOOIEN	12
4.5. INDIENEN VAN DE AANVAARDINGEN	12
4.6. PUBLICATIE VAN DE RESULTATEN VAN HET BOD	12
4.7. AFLEVERING VAN DE NIEUWE AANDELEN INTERVEST OFFICES EN BETALING VAN DE OPLEG	13
4.8. DIVIDENDGERECHTIGDHEID VAN DE NIEUWE AANDELEN INTERVEST OFFICES	13
4.9. FINANCIËLE DIENST VAN DE AANDELEN INTERVEST OFFICES	13
4.10. KOSTEN	13
5. HEROPENING VAN HET BOD	14
6. AANVRAAG TOT OPNEMING IN DE EERSTE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS	14
7. INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE FUSIE	14
7.1. MODALITEITEN	14
7.2. BEREKENINGEN EN MATHEMATISCHE VERGELIJKINGEN TUSSEN HET BOD EN DE FUSIE	14
8. INLICHTINGEN OVER DE AANDELEN INTERVEST OFFICES	15
8.1. RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN	15
8.2. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN	16
8.3. VERJARING VAN DE DIVIDENDEN	17
8.4. VERVANGING VAN DE AANDELEN BIJ VERLIES OF DIEFSTAL	17
8.5. FISCAAL STELSEL VAN DE DIVIDENDEN	17
8.6. FISCAAL STELSEL VAN DE MEERWAARDEN OP AANDELEN VAN EEN VASTGOEDBEVAK	18
9. TOEPASSELIJK RECHT	19
HOOFDSTUK III: ADVIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN SIREF OVER HET BOD	20
HOOFDSTUK IV: ALGEMENE INFORMATIE OVER INTERVEST OFFICES	23
1. IDENTITEIT	23
1.1. MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	23
1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	23
1.3. RECHTSVORM	23
1.4. OPRICHTING	23

1.5.	JAARVERGADERING	23
1.6.	HANDELSREGISTER	23
1.7.	BTW-NUMMER	23
1.8.	PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK BESTEMDE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN	24
2.	DOEL	24
3.	DUUR	24
4.	BOEKJAAR	24
5.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	24
5.1.	UITGEGEVEN EN GEPLAATST KAPITAAL	24
5.2.	TOEGESTAAN KAPITAAL	24
5.3.	HISTORIEK VAN HET KAPITAAL	25
6.	AANDEELHOUDERSCHAP	26
7.	AANKOOP DOOR INTERVEST OFFICES VAN AANDELEN SIREF IN DE LOOP VAN DE LAATSTE TWAALF MAANDEN	26
8.	BEHEERS-, DIRECTIE- EN TOEZICHTSORGANEN	26
8.1.	TOEZICHT VAN INTERVEST OFFICES	26
8.2.	VASTGOEDBEHEER	27
8.3.	VASTGOEDEXPERTEN	29
8.4.	DEPOTHOUDENDE BANK	29
8.5.	KOSTEN TEN LASTE VAN INTERVEST OFFICES	30
8.6.	PERSONEEL	31
9.	EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN VAN DE DIVIDENDEN	31
HOOFDSTUK V: ALGEMENE INFORMATIE OVER SIREF		33
1.	IDENTITEIT	33
1.1.	MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	33
1.2.	MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	33
1.3.	RECHTSVORM	33
1.4.	OPRICHTING	33
1.5.	JAARVERGADERING	33
1.6.	HANDELSREGISTER	33
1.7.	BTW-NUMMER	33
1.8.	PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK BESTEMDE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN	33
2.	DOEL	33
3.	DUUR	34
4.	BOEKJAAR	35
5.	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	35
6.	AANDEELHOUDERSCHAP	35
7.	BEHEERS-, DIRECTIE- EN TOEZICHTSORGANEN	35
8.	ACTIVITEITEN EN ALGEMENE INFORMATIE	35
9.	EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS	36
HOOFDSTUK VI: FINANCIËLE GEGEVENS OVER INTERVEST OFFICES		38
1.	PRO FORMA BALANSEN EN RESULTATENREKENINGEN OVER DE BOEKJAREN 1999, 2000 EN 2001	38
1.1.	PRO FORMA BALANS NA WINSTVERDELING	38
1.2.	RESULTATENREKENING	40
1.3.	COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001	41
1.4.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001	41
1.5.	WAARDERINGSREGELS EN BOEKHOUDMETHODEN	44
2.	HERKOMST EN BESTEDING VAN DE MIDDELEN M.B.T. DE BOEKJAREN 2000 EN 2001	48

HOOFDSTUK VII: FINANCIËLE GEGEVENS OVER SIREF		50
1.	GECONSOLIDEERDE BALANSEN NA WINSTVERDELING PER 31 DECEMBER 1999, 2000 EN 2001	50
2.	GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN OVER DE BOEKJAREN 1999, 2000 EN 2001	52
3.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001	53
HOOFDSTUK VIII: VASTGOEDPATRIMONIUM VAN INTERVEST OFFICES EN SIREF OP 31 DECEMBER 2001		59
1.	ALGEMENE OPMERKING	59
2.	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT	59
2.1.	DE MARKT DER KANTOORGEBOUWEN	59
2.2.	DE MARKT DER SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN	64
3.	GLIBAAL OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE MET EN ZONDER SIREF	66
4.	BESCHRIJVING VAN DE PORTEFEUILLE KANTOORGEBOUWEN VAN INTERVEST OFFICES	72
4.1.	OVERZICHTSTABEL MET KERNCIJFERS	72
4.2.	BESCHRIJVING PER GEBOUW	73
5.	BESCHRIJVING VAN DE PORTEFEUILLE SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED VAN SIREF	81
5.1.	OVERZICHTSTABEL MET KERNCIJFERS	81
5.2.	BESCHRIJVING PER GEBOUW	82
6.	VASTGOEDVERSLAGEN DOOR DE VASTGOEDEXPERTEN	87
6.1.	VASTGOEDVERSLAG OVER DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN INTERVEST OFFICES PER 31 DECEMBER 2001	87
6.2.	VASTGOEDVERSLAG HEALEY & BAKER OVER DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN SIREF PER 31 DECEMBER 2001	89
7.	RISICO'S VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	90
HOOFDSTUK IX: BUSINESS PLAN INTERVEST OFFICES EN SIREF 2002-2006		91
1.	STRATEGIE EN ACTIVITEITEN	91
1.1.	INVESTERINGSBELEID VAN INTERVEST OFFICES	91
1.2.	COMMENTAAR EN BEMERKINGEN OMTRENT HET IN DE STATUTEN VERMELDE INVESTERINGSBELEID	91
2.	VOORUITZICHTEN	92
2.1.	INLEIDING	93
2.2.	VERWERVING VAN DRIE SEMI-INDUSTRIËLE PANDEN	93
2.3.	RESULTATENREKENING	95
2.4.	BALANS	96
3.	DIVIDENDBELEID	97
BIJLAGEN		
1.	STATUTEN VAN INTERVEST OFFICES (GECOÖRDINEERD PER 31 JANUARI 2002)	98
2.	AANVAARDINGSFORMULIER VAN HET OPENBAAR BOD TOT OMRUILING VAN DE AANDELEN SIREF (IN TWEE EXEMPLAREN)	111

HOOFDSTUK I : ALGEMENE BEPALINGEN

1. DEFINITIES

“**Bod**” : Het openbaar bod door Intervest Offices tot omruiling van de aandelen SIREF die ze nog niet bezit ; de prijs bestaat uit nieuwe aandelen Intervest Offices en een Opleg ;

“**Fusie**” : De vooropgestelde fusie tussen Intervest Offices en SIREF na afloop van het Bod ;

“**Intervest Management**” : Intervest Management NV, de vastgoedbeheerder van Intervest Offices, met zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen ;

“**Intervest Offices**” of “**de Bieder**” : Vastgoedbevak naar Belgisch recht, in de vorm van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, met zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder nr. 346.132 ;

“**Koninklijk Besluit van 8 november 1989**” : Koninklijk Besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen ;

“**Koninklijk Besluit van 10 april 1995**” : Koninklijk Besluit van 10 april 1995 over de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 ;

“**Loketbanken**” : Bank Brussel Lambert en KBC Bank ;

“**Opleg**” : Het bijkomende bedrag in contanten betaald door Intervest Offices in het kader van de privé-transactie met de referentieaandeelhouders van SIREF en van het Bod ;

Prospectus : Het prospectus samen met de aanvaardingsformulieren, opgesteld voor het Bod en de aanvraag tot notering van maximum 3.749.200 bijkomende aandelen Intervest Offices op Euronext Brussels ;

“**SIREF**” : Semi Industrial Real Estate Fund, een vastgoedbevak naar Belgisch recht, in de vorm van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, met zetel te Schaliënhoevedreef 20A, 2800 Mechelen, ingeschreven in het Handelsregister van Mechelen onder nr. 77.078 ;

“**VastNed Groep**” : Belanghebbende vennootschappen zijn VastNed Retail NV (naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met zetel te Max Euwelaan 1, NL 3062 MA Rotterdam en Handelsregister 24262564 Rotterdam), VastNed Offices/Industrial NV (naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met zetel te Max Euwelaan 1, NL 3062 MA Rotterdam en Handelsregister 24265100 Rotterdam), VastNed Industrial BV (besloten vennootschap naar Nederlands recht, met zetel te Max Euwelaan 1, NL 3062 MA Rotterdam en Handelsregister 24265096 Rotterdam) en VastNed Offices Belgium NV (naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen en Handelsregister Antwerpen 336 258 en BTW nr. BE 467.057.176).

2. GOEDKEURING DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK- EN FINANCIWEZEN

Dit Prospectus werd goedgekeurd door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen op 4 maart 2002, overeenkomstig artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989, artikel 29ter, §1 van het Koninklijk Besluit nr. 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifteregime voor titels en effecten en artikel 129, §1, lid 2 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en van de kwaliteit van de verrichting, noch van de positie van de vennootschap die ze uitvoert.

De berichten voorgeschreven door respectievelijk artikel 21 van het bovenvermeld Koninklijk Besluit van 8 november 1989, artikel 29, §1 van het bovenvermeld Koninklijk Besluit nr. 185 van 9 juli 1935 en artikel 20, 1^{ste} lid, 1^o van het Koninklijk Besluit van 18 september 1990 verschenen in de pers op 12 maart 2002.

3. VERKLARING VAN VERANTWOORDELIJKHEID EN VAN EENSLUIDENDHEID

De Bieder, vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur, neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de gegevens van het Prospectus en bevestigt dat deze gegevens stroken met de werkelijkheid en geen weglatingen bevatten die van aard zijn de draagwijdte ervan te wijzigen.

Joost Rijnboutt
Gedelegeerd Bestuurder

Kornelis Streefkerk
Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder

4. NAZICHT VAN DE REKENINGEN

De jaarrekeningen van Intervest Offices (het voormalige Perifund CVA) afgesloten op 31 december 1999 en 2000 werden zonder voorbehoud geauditeerd door Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren Burg. CV, Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel vertegenwoordigd door de heer Remi Vermeir, Bedrijfsrevisor.

De geconsolideerde jaarrekeningen van Intervest Offices afgesloten op 31 december 2001 werden zonder voorbehoud geauditeerd door het College van Commissarissen bestaande uit de heer Ludo De Keulenaer, revisor erkend conform artikel 132 §1 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, Uitbreidingstraat 2, 2600 Berchem en Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA, Warandeborg 4, 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, Bedrijfsrevisor.

De geconsolideerde jaarrekeningen van SIREF afgesloten op 31 december 1999, 2000 en 2001, werden zonder voorbehoud geauditeerd door KPMG Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA, Spoorweglaan 3, 2610 Wilrijk, vertegenwoordigd door de heer F.L. Theeuwes, Bedrijfsrevisor (voor de boekjaren 1999 en 2000) en de heer Erik Clinck, revisor erkend conform artikel 132 §1 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten (voor het boekjaar 2001).

HOOFDSTUK II : INLICHTINGEN OVER HET BOD

1. KORTE HISTORIEK VAN INTERVEST OFFICES

Intervest Offices is sinds juni 2001 de nieuwe naam van de vastgoedbevak PeriFund Commanditaire vennootschap op aandelen ("PeriFund"), een gemeenschappelijk initiatief van KBC Bank NV en de Britse vastgoedgroep Slough Estates Plc. De dochter van deze laatste, Slough Netherlands Holding BV, oefende samen met KBC Bank NV de rol van promotor van PeriFund uit na de erkenning als vastgoedbevak op 15 maart 1999. Tevens waren ze op 50/50 basis aandeelhouders van PeriFund NV, de statutaire zaakvoerder van de bevak.

De bevak was gestructureerd rond een vennootschap, die aanvankelijk voor 100 procent een dochtervennootschap uit de groep van KBC Bank was, vóór haar naamswijziging Immo-Airway NV heette en eigenaar was van het "Airway Park", een kantorenpark gelegen te Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe) bestaande uit zes kantoorgebouwen en een parkinggebouw. Dit vastgoedpatrimonium werd via een inbreng door de groep Slough aangevuld met een complex van zeven gebouwen voor kantoor- en gemengd gebruik, genoemd het "Atlas Park" eveneens gelegen te Zaventem (Nossegem). Het geheel van deze veertien gebouwen, verhuurd aan een 50-tal verschillende huurders actief in uiteenlopende economische activiteitsdomeinen, vormde de vastgoedportefeuille van PeriFund sedert haar erkenning als vastgoedbevak. Het lag in de bedoeling van KBC Bank NV en Slough Netherlands Holding BV het vastgoedpatrimonium in de loop van de eerste twee jaren te laten verdubbelen.

De investeringspolitiek richtte zich op bedrijfsmatig onroerend goed van hoge kwaliteit op periferische locaties in België.

Ter gelegenheid van de notering van PeriFund werd in februari 1999 een openbaar bod tot verkoop van bestaande aandelen door KBC Bank NV en Slough Netherlands Holding BV en tot inschrijving op nieuwe aandelen gelanceerd. Na dit openbaar bod had het publiek 91,56% van de aandelen PeriFund in handen. Slough Netherlands Holding BV behield 160.000 aandelen in eigen portefeuille, of 8,44% van het kapitaal.

Op 29 juni 2001 keurden de buitengewone algemene vergaderingen van de vennootschappen PeriFund, Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV een fusie door opsorping door PeriFund van laatstgenoemde vier vennootschappen goed.

Bovendien werd beslist om de rechtsvorm te wijzigen naar die van een naamloze vennootschap en de nieuwe benaming Intervest Offices aan te nemen. Na deze omvorming werden de heren Cornelis Streefkerk en Joost Rijnbouts benoemd tot gedelegeerd bestuurder belast met het dagelijks bestuur. Daarenboven werd het administratief, technisch en algemeen beheer van de vastgoedportefeuille uitbesteed aan Intervest Management.

Door deze fusieoperatie werd de VastNed Groep hoofdaandeelhouder van Intervest Offices met 2.479.704 aandelen Intervest Offices in handen, zijnde 56,66% van het totaal aantal aandelen.

Op 21 december 2001 heeft een buitengewone algemene vergadering van Intervest Offices onder meer volgende beslissingen genomen:

- goedkeuring van de fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Airport Parc Invest, Belgian General Development, Immo Woluwe Garden E, Immo Woluwe Garden F, Immo Woluwe Garden G, Örnsköldinvest, Patriegem, Perion, Rebux, Aartselaar Lease Company, Country Homes, Diegem Airway Park, International Development Corporation en Mechelen Business Tower, behorende tot de VastNed Groep; daarbij werden 2.262.379 nieuwe aandelen Intervest Offices gecreëerd, dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2002;
- goedkeuring van de inbreng in natura door VastNed Offices Belgium NV van drie kantoorgebouwen (De Arend, Gateway House en Sky Building); daarbij werden 1.353.710 nieuwe aandelen Intervest Offices gecreëerd, dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2002;
- hernieuwing en verhoging van het toegestaan kapitaal tot 78.949.503,14 EUR;

- vermindering van de uitgiftepremies tot aanzuivering van de boekhoudkundige verliezen van de hierbovenvermelde overgenomen vennootschappen voor een bedrag ad 13.747.031,25 EUR.

Na deze fusies en inbrengen hield de VastNed Groep 6.095.793 aandelen Intervest Offices in handen, zijnde 76,27% van het kapitaal van de vastgoedbevak.

De Raad van Bestuur van Intervest Offices heeft op 29 november 2001 besloten een overeenkomst te sluiten met tien referentieaandeelhouders, die niet in onderling overleg handelen en die samen 575.395 aandelen SIREF, of 27,62% van het kapitaal, bezaten en aansluitend daarop tot het Bod over te gaan. Op 30 november 2001 heeft Intervest Offices dit akkoord gesloten. De 575.395 aandelen SIREF werden op 31 januari 2002 in Intervest Offices ingebracht tegen dezelfde voorwaarden als die van het Bod. Daarbij werden 1.035.711 nieuwe aandelen Intervest Offices gecreëerd en een totale Opleg in contanten van 1.103.607,61 EUR uitbetaald. De participatie van de VastNed Groep werd teruggebracht van 76,27% naar 67,52%.

Na afloop van het Bod zal, in principe op 28 juni eerstkomend, aan de buitengewone algemene vergaderingen van Intervest Offices en SIREF worden voorgesteld de Fusie goed te keuren (zie punten 2.1. en 7).

2. REDENEN VAN HET BOD

2.1. ALGEMEEN

Het Bod op de aandelen SIREF volgt op de verwerving van de feitelijke controle over SIREF door Intervest Offices conform Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989. Deze referentieaandeelhouders (of een deel daarvan) hadden zelf de feitelijke controle over SIREF op het ogenblik van de inbreng, daar zij, conform artikel 5 §3 van het Wetboek van Vennootschappen, op de voorlaatste en laatste algemene vergadering van SIREF stemrechten hebben uitgeoefend die de meerderheid vertegenwoordigen van de stemrechten verbonden aan de op deze algemene vergaderingen vertegenwoordigde aandelen. Na voltooiing van het Bod en de eventuele heropening ervan zullen de algemene vergaderingen van aandeelhouders van SIREF en Intervest Offices zich uitspreken over de voorgestelde Fusie tussen SIREF en Intervest Offices. Na eventuele goedkeuring van de voorgenomen Fusie zullen alle aandelen SIREF worden omgeruild tegen aandelen Intervest Offices in de verhouding van 2 aandelen SIREF tegen 3 aandelen Intervest Offices. **Aandeelhouders van SIREF hebben er alle belang bij niet te wachten op de Fusie, aangezien de Fusievoorwaarden minder aantrekkelijk zijn dan die van het Bod (zie Hoofdstuk II, punt 7).**

Met het Bod wil Intervest Offices de vastgoedportefeuille van SIREF toevoegen aan haar eigen portefeuille. Door het wetslagen van het Bod, wat impliceert dat Intervest Offices de controle in rechte over SIREF verwerft, zal de schuldgraad van de vastgoedbevak lager (van 46,3% naar 41,5%) worden dan die van het huidige Intervest Offices, wat ruimte zal verschaffen voor de verdere uitbreiding van de portefeuille⁽¹⁾. Het is de bedoeling om deze schuldgraad aan te wenden op korte termijn. Te dien einde werd er reeds een aankoopoptie afgesloten betreffende de aankoop in 2002 van twee vastgoedvennootschappen die eigenaars zijn van semi-industriële gebouwen gelegen respectievelijk te Puurs en Merchtem. Het is eveneens de bedoeling om in 2003 een derde vastgoedvennootschap aan te kopen die eigenaar is van een semi-industrieel gebouw te Willebroek. Voor de verdere beschrijving van deze drie gebouwen wordt verwezen naar het business plan van Intervest Offices opgesteld onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur (zie Hoofdstuk IX).

Er valt eveneens op te merken dat bij het aanvaarden van het Bod de aandeelhouders van SIREF aandeelhouders worden van een vastgoedbevak die ook in kantoorgebouwen investeert, terwijl SIREF in semi-industrieel vastgoed investeert.

2.2. INVESTERINGSPOLITIEK

Bij de VastNed Groep zijn de investeringen in commercieel vastgoed (VastNed Retail NV) afgesplitst van de investeringen in kantoren en opslagplaatsen (VastNed Offices/Industrial NV).

Het is de bedoeling om in België eveneens beide investeringsprofielen gescheiden te houden, met name via de vastgoedbevak Intinvest Retail NV en Intinvest Offices.

In navolging van VastNed Offices/Industrial NV vormt de semi-industriële portefeuille van SIREF een goede aanvulling op de kantorenportefeuille van Intinvest Offices.

De overname van SIREF is toegestaan in het kader van het maatschappelijk doel (artikel 5 van de statuten) van Intinvest Offices.

2.3. BALANSSTRUCTUUR

Het wetslagen van het Bod, wat impliceert dat Intinvest Offices de controle in rechte over SIREF verworven heeft, zal Intinvest Offices in de mogelijkheid stellen haar groeicapaciteit, voortvloeiende uit de verhoging van de schuldgraad tot 50% ingevolge het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, te optimaliseren omdat SIREF thans een lagere schuldgraad heeft (22,8%) dan Intinvest Offices (46,3%).

In de hierbovenvermelde hypothese zal het eigen vermogen toenemen om te komen tot boven de 300 miljoen EUR en zal de investeringscapaciteit met externe financiële middelen ongeveer 87 miljoen EUR bedragen.

2.4. KOSTENBEHEERSING

Men is van plan de algemene kosten (zoals advieskosten, erelonen en publiciteitskosten) op een competitief niveau te houden, hetgeen tevens een punt van strategische convergentie uitmaakt tussen Intinvest Offices en SIREF, aangezien de toename in omvang schaalvoordelen zou creëren.

2.5. RESULTAAT PER AANDEEL

De verrichting zal toelaten om het resultaat per aandeel te verhogen (zie het business plan in Hoofdstuk IX), zowel voor de aandeelhouders van Intinvest Offices als voor de aandeelhouders van SIREF (zie 4.2. hierna).

2.6. DIVERSIFICATIE

De uitbreiding van de portefeuille tengevolge van de geplande Fusie zal eveneens leiden tot een grotere risicospreiding.

Naast investeringen in kantooroppervlakten in de periferie van de grote steden (onder andere Brussel, Antwerpen, Gent) zal Intinvest Offices haar activa diversifiëren met semi-industriële gebouwen.

2.7. GROOTTE-LIQUIDITEIT

De toename van het aantal aandelen van de vastgoedbevak, waarvan de vastgoedportefeuillewaarde vrij op naam⁽²⁾ meer dan 500 miljoen EUR zal bedragen, en in het bijzonder de verspreiding van deze aandelen onder het grote publiek, zullen de liquiditeit van het aandeel aanzienlijk verbeteren, hetgeen alle aandeelhouders ten goede zal komen.

Bij welslagen van het Bod, i.e. na verwerving van de controle in rechte over SIREF, zal Intervest Offices zich op de derde plaats van de rangschikking van Belgische vastgoedbevals qua vastgoedportefeuille en beurswaarde positioneren, na Cofinimmo en Befimmo.

3. DOEL VAN HET BOD

Het Bod slaat op alle aandelen SIREF die de Bieder nog niet bezit, te weten 1.507.494 aandelen of 72,38% van het kapitaal van SIREF.

4. MODALITEITEN VAN HET BOD

4.1. OMRUILINGSVOORWAARDEN

De Bieder stelt aan de aandeelhouders van SIREF voor dat ze hem hun aandelen overdragen in het kader van een kapitaalverhoging, in de verhouding van 5 aandelen SIREF, dividendbewijzen nr. 4 en volgende aangehecht (**dividendbewijs nr. 3 voor het dividend over het boekjaar per 31 december 2001 moet afgeknipt worden vooraleer de aandelen in het Bod worden ingebracht³⁾**) in ruil voor 9 nieuwe aandelen Intervest Offices, dividendbewijs nr. 4 en volgende aangehecht (dividendgerechtigdheid 1 januari 2002) vermeerderd met een totale Opleg van 9,59 EUR per 5 overgedragen aandelen SIREF.

Indien ze zulks wensen, kunnen de aandeelhouders van SIREF het nodige aantal aandelen ter beurze kopen of verkopen om over 5 aandelen of een veelvoud ervan te beschikken. Daartoe dienen ze een beursorder (aankoop- of verkooporder) bij hun gebruikelijke financiële instelling te plaatsen. Een beursorder is onderworpen aan bepaalde kosten en taksen die op aanvraag beschikbaar zijn bij de betrokken financiële instelling.

Met het oog op de inbreng van de aandelen SIREF in Intervest Offices heeft de Raad van Bestuur van Intervest Offices het maatschappelijk kapitaal verhoogd in het kader van het toegestaan kapitaal, met uitgifte van maximum 2.713.489 nieuwe aandelen Intervest Offices ten opzichte van een maximum van 1.507.494 aandelen SIREF in het kader van het Bod of de heropening ervan. Het kapitaal werd, onder de opschortende voorwaarde van het welslagen van het Bod, verhoogd met het maximale bedrag nodig voor de integrale vergoeding van de totaliteit van de aandelen SIREF die Intervest Offices nog niet bezit, i.e. 26.804.536,28 EUR. De effectieve omvang van de kapitaalverhoging zal dus afhangen van het aantal feitelijk ingebrachte aandelen SIREF (zie eveneens Hoofdstuk IV, punt 5.2.).

Het bedrag van de inbreng zal besteed worden aan een kapitaalrekening ten belope van maximum 26.804.536,28 EUR, zijnde de fractiewaarde (9,878255 EUR) van de bestaande aandelen Intervest Offices vermenigvuldigd met het maximum aantal nieuwe aandelen Intervest Offices, en aan de rekening uitgiftepremies ten belope van het saldo, te weten maximum 42.145.219,21 EUR.

Met het oog op de betaling van het bedrag van de Opleg die maximum 2.891.374,49 EUR zal belopen, verklaart BBL dat de nodige middelen beschikbaar zijn.

4.2. RECHTVAARDIGING VAN DE RUILVERHOUDING

De ruilverhouding is dezelfde als deze aangeboden aan de tien referentieaandeelhouders van SIREF.

³ Het dividend van SIREF over het boekjaar afgesloten op 31 december 2001 blijft immers verworven door de aandeelhouders van SIREF. De betaling van dit dividend (3,65 EUR bruto of 3,10 EUR netto) zal normaal gezien plaatshebben op 15 april 2002, onder voorbehoud van de goedkeuring door de bijzondere algemene vergadering van 2 april 2002. De aandelen SIREF zullen ex-dividendbewijs nr. 3 genoteerd worden op Euronext Brussels vanaf het begin van het Bod (zie punt 4.5. hierna). Per 27 november 2001 noteerde het aandeel SIREF 43,95 EUR (zie 4.2. hierna); gecorrigeerd met 330/365 van het bruto voorziene dividend van 3,65 EUR bedraagt de in aanmerking genomen beurskoers 40,65 EUR.

De vergoeding die de referentieaandeelhouders ontvangen in ruil voor de inbreng van in totaal 575.395 aandelen SIREF in Intervest Offices werd conventioneel tussen de betrokken partijen vastgesteld, bij overeenkomst van 30 november 2001 (9 aandelen Intervest Offices en een Opleg van 9,59 EUR per 5 overgedragen aandelen SIREF) die op 31 januari 2002 werd verwezenlijkt.

Deze conventioneel bepaalde ruilverhouding werd op haar beurt bepaald door de vergelijking van de slotkoersen van beide beavaks per eind november 2001 (i.e. 24,40 EUR voor Intervest Offices op 29 november en 43,95 EUR voor SIREF op 27 november). Dit levert de volgende verhouding op :

in EUR	SIREF / Inbreng	Intervest / Offices Vergoeding
Beurswaarde per eind november 2001	43,95	24,40
Beurswaarde 5 aandelen SIREF/9 aandelen Intervest Offices	219,75	219,6
Opleg		9,59
Totale waarde inbreng en vergoeding	219,75	229,19
Vershil in %		+4,12%
Absoluut verschil		9,44 EUR
Absoluut verschil per aandeel Intervest Offices		1,05 EUR

Er werd bij deze berekening rekening gehouden met de dividendprognoses van Intervest Offices en SIREF, zoals bekendgemaakt in eerdere prospectussen en (half)jaarverslagen.

Het verschil van 4,12% dat Intervest Offices aldus aan de inbrengers van de aandelen SIREF betaalt, bovenop de in aanmerking genomen beurskoersen, wordt als volgt verantwoord :

- de aldus gecombineerde entiteit zal een schuldgraad hebben die lager ligt dan de huidige schuldgraad van Intervest Offices, hetgeen aanzienlijke ruimte laat voor bijkomende aanschaffingen van panden (in de veronderstelling van het welslagen van het Bod, dat impliceert dat Intervest Offices de controle in rechte over SIREF verworven heeft). Het is de bedoeling om deze bijkomende financieringsmogelijkheden zo snel mogelijk aan te wenden ;
- het verwachte verhoogde toekomstige rendement voor de huidige aandeelhouders van Intervest Offices, door de voorziene Fusie door overname van SIREF in de loop van het huidige boekjaar en door de hierbovenvermelde aanwending van de bijkomende financieringsmogelijkheden ;
- de gecombineerde entiteit laat een verbetering van de risicospreiding toe, gezien het gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille (kantoren en semi-industriële gebouwen) ;
- de hogere free float zal een betere liquiditeit tot gevolg hebben. Dit zou moeten toelaten om de sterke koersschommelingen, veroorzaakt door de enge markt wegens het kleine aantal aandelen, op te vangen alsook om de illiquiditeitspremie, die vaak weinig liquide aandelen kenmerkt, te doen afnemen.

Daarenboven kan gesteld worden dat dit verschil zeer beperkt is en eigen aan dergelijke transacties (met vastgoedvennootschappen).

De positieve impact op het rendement van de elementen hierboven vermeld, wordt in onderstaande tabel cijfermatig weergegeven (zie eveneens het business plan van Intervest Offices in Hoofdstuk IX, punt 2.2.).

In EUR	Brutodividend over het boekjaar				
	2002 ⁽⁴⁾	2003	2004	2005	2006
Huidige situatie Intervest Offices	2,11	2,16	2,26	2,33	2,38
Verwachte toekomstige situatie	2,16	2,23	2,32	2,38	2,44
Verhoogd dividend per aandeel	0,05	0,07	0,06	0,05	0,06

Op basis van deze tabel wordt er een gemiddelde stijging in bruto-dividend vooropgesteld van 0,06 EUR per jaar dankzij de integratie van SIREF in Intervest Offices.

Rekening houdend met een rendementsvereiste van 7% vertegenwoordigt deze gemiddelde perpetuele stijging van 0,06 EUR per aandeel omgerekend een actuele waarde van 0,857143 EUR per aandeel.

De premie die door de aandeelhouders van Intervest Offices wordt betaald ten opzichte van de beurskoers van SIREF kan ten dele rechtstreeks worden verklaard door een hoger verwacht dividendrendement evenals door een grotere risicospreiding en liquiditeit, zoals blijkt uit het business plan.

4.3. PERIODE VAN HET BOD

Het Bod zal plaatsvinden van 12 maart tot en met 5 april 2002.

4.4. VERBINTENIS HET BOD TE VOLTOOIEN

Het Bod is onvoorwaardelijk en de Bieder verbindt zich ertoe het Bod te voltooien.

4.5. INDIENEN VAN DE AANVAARDINGEN

De aanvaardingsformulieren van het Bod samen met de effecten aan toonder, **dividendbewijzen nr. 4 en volgende aangehecht**, en/of de certificaten van inschrijving op naam samen met de overdrachtsvolmachten moeten ten laatste op 5 april 2002 ingediend zijn aan de loketten van BBL en KBC Bank waar Prospectussen kunnen bekomen worden. De aanvaardingsformulieren mogen tevens via gelijk welke andere financiële instelling of tussenpersoon ingediend worden.

Alle aandelen SIREF zullen ex-dividendbewijs nr. 3 genoteerd worden op Euronext Brussels vanaf het begin van het Bod. Het dividend van SIREF over het boekjaar afgesloten op 31 december 2001 zal normaal gezien betaalbaar gesteld worden met 3,65 EUR bruto of 3,10 EUR netto op 15 april 2002, onder voorbehoud van de goedkeuring door de bijzondere algemene vergadering van 2 april 2002.

De aanvaardingen van het Bod zijn onherroepelijk behalve in het geval van een eventueel regelmatig en gunstiger openbaar tegenbod. De aanvaarding houdt de overdracht van de eigendom van het effect in.

Bij wijziging door de Bieder van de voorwaarden van het Bod in gunstige zin voor de aandeelhouders van SIREF, zullen alle houders van aandelen die het Bod reeds aanvaardden, recht hebben op deze verhoging, evenals de referentieaandeelhouders die hun aandelen SIREF op 31 januari 2002 reeds hebben ingebracht, zoals contractueel voorzien.

Indien de aandelen aan twee of meerdere mede-eigenaars toebehoren, dan moet het aanvaardingsformulier door beiden ondertekend zijn. De aanvaardingsformulieren die aandelen betreffen waarop een vruchtgebruik werd toegekend, moeten ondertekend worden door zowel de naakte eigenaar als de vruchtgebruiker.

De formulieren met betrekking tot in pand gegeven aandelen moeten gezamenlijk door de eigenaar en de pandhoudende schuldeiser ondertekend worden met uitdrukkelijke vermelding van het gezamenlijk standpunt ingenomen door de eigenaar en de pandhoudende schuldeiser met betrekking tot het pand.

De aanvaardingen van het Bod ingediend vooraleer het Prospectus werd gepubliceerd binden de houder van aandelen niet.

4.6. PUBLICATIE VAN DE RESULTATEN VAN HET BOD

De resultaten van het Bod zullen ten laatste op 12 april 2002 gepubliceerd worden in de financiële pers. In ditzelfde bericht zal in voorkomend geval vermeld worden of het Bod opnieuw wordt opengesteld overeenkomstig punt 5 hierna.

4.7. AFLEVERING VAN DE NIEUWE AANDELEN INTERVEST OFFICES EN BETALING VAN DE OPLEG

De nieuwe aandelen Intervest Offices kunnen in de vorm op naam of aan toonder gevraagd worden. De aandelen aan toonder kunnen ofwel in scripturale vorm (op effectenrekening) ofwel in fysieke vorm geleverd worden.

De nieuwe aandelen aan toonder zullen in scripturale vorm worden geleverd vanaf 15 mei 2002. Vanaf dezelfde dag zullen de aandelen Intervest Offices die in het resultaat over het boekjaar 2001 delen, ex dividendbewijs nr. 3 noteren. Zo zal er maar één noteringslijn zijn voor alle aandelen Intervest Offices. Het dividendbewijs nr. 3 zal vanaf 31 mei 2002 worden uitbetaald met 1,98 EUR bruto of 1,68 EUR netto, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices die op 8 mei 2002 om 16u30 zal plaatshebben.

De levering van de aandelen aan toonder in materiële vorm zal uitgevoerd worden uiterlijk midden augustus 2002 bij de financiële instellingen. In afwachting van hun levering zullen de aandelen op een voorlopige effectenrekening gedeponeerd worden.

De fysieke levering van effecten aan toonder is onderworpen aan de taks op materiële levering van 0,2 % op de waarde van de effecten en aan de kosten die eventueel aangerekend worden door de financiële tussenpersonen die geen Loketbank zijn.

Elke aandeelhouder mag op elk ogenblik en op eigen kosten de conversie van zijn effecten vragen in één van de andere vormen voorzien in de statuten van Intervest Offices.

De aandelen die het voorwerp uitmaken van het Bod zijn vrij overdraagbaar.

De Opleg zal vanaf 15 mei 2002 betaalbaar worden gesteld in speciën bij de financiële instelling waar de aandelen werden gedeponeerd of door het crediteren van de bankrekening vermeld op het aanvaardingsformulier.

4.8. DIVIDENDGERECHTIGHEID VAN DE NIEUWE AANDELEN INTERVEST OFFICES

De nieuwe aandelen Intervest Offices zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2002.

4.9. FINANCIËLE DIENST VAN DE AANDELEN INTERVEST OFFICES

Intervest Offices neemt de kosten van de financiële dienst met betrekking tot haar aandelen en haar coupons ten laste. De financiële dienst wordt in België verzekerd door KBC Bank en BBL. Voor inlichtingen over de eventuele inningskosten die de andere financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen, worden de houders verzocht zich te wenden tot de financiële tussenpersonen waar ze hun effecten en coupons ter inning zullen aanbieden.

4.10. KOSTEN

De kosten in verband met het Bod worden geraamd op een globaal bedrag van maximum 775.000 EUR, in de veronderstelling dat alle 1.507.494 aandelen SIREF worden ingebracht in het kader van het Bod. Deze raming omvat de administratieve, juridische en diverse kosten en taksen ten belope van ongeveer 160.000 EUR (incl. de taks op de beursverrichtingen voor 100.000 EUR), de vergoeding van de Commissie voor het Bank-en Financieuzen voor 25.806 EUR, de drukkosten, reclame en diverse kosten, alsmede de vergoeding betaald aan de financiële tussenpersonen ten belope van maximum 533.000 EUR, voor advies en management alsmede voor de omruiling van de aandelen SIREF. Deze kosten worden door Intervest Offices ten laste genomen.

De taks op de eventuele materiële levering van de aandelen aan toonder (0,2 %) en de kosten eventueel aangerekend door de financiële tussenpersonen die geen Loketbank zijn waar aanvaardingsformulieren werden ingediend, zullen ten laste van de indiener zijn.

5. HEROPENING VAN HET BOD

Indien Intervest Offices na de afsluiting van het Bod 90% of meer van de aandelen SIREF bezit, zal het Bod opnieuw opengesteld worden gedurende vijftien werkdagen overeenkomstig de bepalingen van artikel 32, lid 1 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989.

6. AANVRAAG TOT OPNEMING IN DE EERSTE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

Een aanvraag tot opneming van maximum 3.749.200 nieuwe aandelen Intervest Offices in de Eerste Markt van Euronext Brussels werd ingediend. Behoudens onvoorziene omstandigheden zal de notering aanvangen op 15 mei 2002. Daar de nieuwe aandelen Intervest Offices geen recht geven op het dividend over het boekjaar afgesloten op 31 december 2001 vertegenwoordigd door dividendbewijs nr. 3, zullen de aandelen ex-dividend nr. 3 noteren vanaf de dag van de notering van de nieuwe aandelen, namelijk vanaf 15 mei 2002.

7. INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE FUSIE

7.1. MODALITEITEN

Na de afsluiting van het Bod en de eventuele heropening ervan zal Intervest Offices haar aandeelhouders voorstellen om over te gaan tot de Fusie door opslorping van SIREF.

De ruilverhouding die zal worden aangewend in het kader van deze Fusie zal veel minder aantrekkelijk zijn dan deze die wordt gehanteerd in het Bod. De ruilverhouding in het kader van de Fusie zal immers gebaseerd zijn op de intrinsieke waarde van Intervest Offices en SIREF op 31 december 2001, te weten respectievelijk 27,19 EUR en 39,53 EUR die in het geval van Intervest Offices hoger ligt dan haar huidige beurswaarde, terwijl deze in het geval van SIREF lager ligt dan haar huidige beurswaarde.

7.2. BEREKENINGEN EN MATHEMATISCHE VERGELIJKINGEN TUSSEN HET BOD EN DE FUSIE

De verhouding tussen beide intrinsieke waarden (dividend over 2001 niet inbegrepen) van de vastgoedbevaks geeft als resultaat:

$$\frac{39,53}{27,19} = 1,453843$$

dit betekent dat

1 aandeel Intervest Offices = 0,687832 aandeel SIREF.

De gemakkelijkste verhouding die dit resultaat eenvoudig weerspiegelt is
3 aandelen Intervest Offices = 2 aandelen SIREF.

Deze verhouding zal voorgesteld worden aan de Buitengewone Algemene Vergaderingen van de aandeelhouders van Intervest Offices en van SIREF die in principe op 28 juni 2002 zullen plaatshebben.

Met deze omruilverhouding zal de aandeelhouder van SIREF, in het kader van de Fusie,
1 aandeel Intervest Offices krijgen voor 0,6667 aandeel SIREF

in plaats van

1 aandeel Intervest Offices + 1,065556 EUR krijgen voor 0,555556 aandeel SIREF

in het kader van het Bod.

Met andere woorden,

– in de Fusie

1 aandeel SIREF = 1,5 aandeel Intervest Offices

ter vergelijking met

– in het Bod

1 aandeel SIREF = 1,8 aandeel Intervest Offices + 1,918 EUR Opleg.

Het is dus andermaal duidelijk dat de ruilverhouding gehanteerd in de Fusie in het nadeel zal spelen van de aandeelhouders van SIREF die niet ingaan op het Bod.

Op basis van de modaliteiten van de inbreng in natura van de aandelen SIREF van 31 januari 2002 zal het eigen vermogen van Intervest Offices toenemen met een bedrag dat hoger is dan het corresponderende deel van het eigen vermogen van SIREF. Indien naderhand tot de voorgestelde Fusie wordt overgegaan zal er een fusiegoodwill ontstaan door de toepassing van artikel 78 §7 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen (zie eveneens Hoofdstuk IV, punt 5.3.).

Fusiegoodwill behelst de overprijs die betaald is geweest t.o.v de fractie van het eigen vermogen van de overgenomen vennootschap en dient in principe te worden afgeschreven over de nuttige gebruiksduur. Er dient echter te worden nagegaan waarvoor deze goodwill staat en of die m.a.w een echte waarde heeft.

Daar SIREF en Intervest Offices vastgoedbevaks zijn, wordt conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, het vast actief van de vennootschap gewaardeerd aan de geschatte marktwaarde. De geschatte marktwaarde wordt bepaald door een vastgoedexpert en de aldus bepaalde waarde wordt opgenomen in de financiële staten van de vennootschap. Bijgevolg komt het eigen vermogen zoals dat blijkt uit de financiële staten van een vastgoedbevak overeen met de intrinsieke waarde (marktwaarde) van de vastgoedbevak.

Doordat de waarde van het vastgoed van een vastgoedbevak periodiek wordt geherwaardeerd naar geschatte marktwaarde en bijgevolg ook de intrinsieke waarde van de vennootschap, dient de hierboven vermelde goodwill onmiddellijk te worden afgeschreven. De potentiële meerwaarden zullen immers via de periodieke herwaardering automatisch tot uitdrukking komen.

Na afschrijving van de fusiegoodwill via de resultatenrekening zal het eigen vermogen van de gefuseerde entiteit opnieuw overeenkomen met de intrinsieke waarde.

8. INLICHTINGEN OVER DE AANDELEN INTERVEST OFFICES

8.1. RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN

(i) STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERINGEN

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Behalve in de gevallen waarin de wet of de statuten voorzien, wordt elke beslissing genomen bij meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal effecten dat op de vergadering vertegenwoordigd is.

(ii) VOORKEURRECHT IN GEVAL VAN KAPITAALVERHOOGING

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, mag niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders in het geval van kapitaalverhoging door inschrijving in contanten.

(III) VERDELING VAN DE WINST

Conform haar statuut van vastgoedbevak en de verplichtingen in artikel 62, §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 keert Intervest Offices als vergoeding van het kapitaal ten minste 80 procent van de netto-opbrengst van het boekjaar uit, zoals die wordt gedefinieerd hierna, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van haar schulden gedurende het boekjaar.

Voor de toepassing van de vorige alinea wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als zijnde de winst van het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa.

De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden evenwel slechts uitgesloten van de opnemings in de netto-opbrengst in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

Overigens is een vennootschap met het statuut van een bevak naar Belgisch recht niet verplicht een reservefonds op te richten conform artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen.

(IV) VEREFFENING VAN INTERVEST OFFICES

In geval van ontbinding van Intervest Offices zal de algemene vergadering een vereffenaar aanstellen en zijn bezoldiging vaststellen. De bestuurders kunnen als vereffenaar benoemd worden. Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan zijn de bestuurders die op het tijdstip van de ontbinding in functie zijn, van rechtswege vereffenaars tenzij de algemene vergadering anders beslist.

De algemene vergadering bepaalt de bevoegdheden en de vergoeding van de vereffenaars en stelt de vereffeningswijze vast. Zij behoudt de bevoegdheid om de statuten te wijzigen indien dat nodig is voor de vereffening.

Na verrekening van de passiva en van de liquidatie- of consignatiekosten van de daarvoor noodzakelijke bedragen, worden de netto-activa verdeeld onder alle aandelen, naar verhouding van hun rechten.

In de gevallen voorzien door artikel 33, §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, m.a.w. in geval van ontbinding en vereffening van Intervest Offices in de loop van de twee jaren die volgen op haar inschrijving als vastgoedbevak, of in geval van niet-naleving van de statutaire en reglementaire bepalingen inzake de diversificatie van de beleggingen zoals gedefinieerd door artikel 42 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, zullen de promotoren van Intervest Offices, m.a.w. de personen die er de controle over hebben en de personen die de financiële dienst ervan verzekeren, aan de aandeelhouders de lasten, provisies en kosten betalen die deze laatsten hebben betaald ingevolge de verwerving van, en door intekening op, aandelen Intervest Offices, verhoogd met het bedrag van de vergoedingen die Intervest Offices heeft betaald voor diensten die geleverd werden door een vennootschap waarmee Intervest Offices of een promotor van Intervest Offices verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben.

8.2. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

De VastNed Groep heeft er zich toe verbonden om gedurende een periode van 6 maanden vanaf 21 december 2001, dus tot en met 20 juni 2002,

- rechtstreeks noch onrechtstreeks over te gaan tot een aanbod tot verkoop of afstand van de 3.616.089 aandelen Intervest Offices gecreëerd naar aanleiding van de fusies en inbrengen in natura d.d. 21 december 2001 waarvan sprake in punt 1 hiervoor;

- in het algemeen, geen verbintenissen aan te gaan die een invloed hebben op de eigendom van deze aandelen Intervest Offices waarvan ze eigenaar zijn geworden naar aanleiding van bovenvermelde fusies en inbrengen.

De ex-referentieaandeelhouders van SIREF hebben op 31 januari 2002 aandelen Intervest Offices op naam ontvangen welke vanaf hun notering, voorzien vanaf 15 mei 2002, op de beurs verhandelbaar zullen zijn.

8.3. VERJARING VAN DE DIVIDENDEN

Overeenkomstig artikel 2.277 van het Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op betaling van de dividenden van effecten op naam na een periode van vijf jaar.

De dividenden van effecten aan toonder verjaren in principe niet, maar krachtens de wet van 24 juli 1921 mag de vennootschap die de verjaring van haar dividenden wenst in te roepen, ze vooraf in bewaring geven bij de Deposito- en Consignatiekas. De aldus gedeponeerde dividenden die na 30 jaar nog niet opgeëist zijn, worden overgedragen ten gunste van de Staat.

8.4. VERVANGING VAN DE AANDELEN BIJ VERLIES OF DIEFSTAL

Dit stelsel wordt beheerst door de Wet van 24 juli 1921 over de onvrijwillige buitenbezitstelling van effecten aan toonder.

Kort samengevat houdt dit stelsel in dat:

- het verzet moet worden betekend ofwel door middel van een aangetekende brief, ofwel bij deurwaardersexploot, ofwel door verklaring ter plaatse bij de Nationale Dienst van Roerende Waarden, die het publiceert in de Lijst van met Verzet aangetekende Waarden;
- de betaling wordt opgeschort en elke verhandeling van deze effecten nietig is ten opzichte van degene die het verzet heeft betekend;
- indien de effecten teruggevonden worden, ze aan hun eigenaar worden teruggegeven;
- indien ze niet teruggevonden worden, de definitieve betaling van de intresten en dividenden en eventueel van het eisbaar geworden kapitaal of van elke uitkering of vereffeningmeerwaarde of de afgifte van een duplicaat van de vermiste effecten na vier jaar wordt verkregen.

8.5. FISCAAL STELSEL VAN DE DIVIDENDEN

De aanwijzingen onder 8.5. en 8.6. hieronder zijn gebaseerd op de wetten en gebruiken die gelden op datum van het Prospectus en kunnen wijzigen. Zij worden enkel ter informatie gegeven en geven geen juridisch advies over de fiscale situatie van de aandeelhouders. Elke aandeelhouder dient zich te informeren bij zijn eigen adviseurs over zijn fiscale situatie.

(i) PRINCIPE

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de dividenden op de aandelen Intervest Offices onderworpen aan 15 % roerende voorheffing.

(ii) NATUURLIJKE PERSONEN

Voor de in België wonende natuurlijke personen die onderworpen zijn aan de personenbelasting en die voor eigen rekening handelen, is de roerende voorheffing bevrijdend.

Het ontvangen dividend hoeft dus niet te worden aangegeven, maar indien de belastbare inkomsten van de belastingplichtige, zonder de roerende inkomsten, kleiner zijn dan het belastbare minimum, kan het voordelig zijn de dividenden toch aan te geven.

(III) RECHTSPERSONEN ONDERWORPEN AAN DE RECHTSPERSONENBELASTING

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, vormt de ingehouden roerende voorheffing de definitieve belasting.

(IV) VENNOOTSCHAPPEN

De Belgische vennootschappen worden in principe belast op de van een vastgoedbevak ontvangen dividenden tegen het tarief van de vennootschapsbelasting.

In het algemeen wordt de roerende voorheffing ingehouden. Zij dient te worden verrekend op de te betalen belasting en het niet-verrekenende saldo is terugbetaalbaar voorzover de vennootschap-aandeelhouder de volle eigendom van de aandelen heeft op het ogenblik van de toekenning of van de betaalbaarstelling van het dividend en in de mate dat deze toewijzing of betaalbaarstelling niet gepaard gaat met een waardevermindering of een minderwaarde op deze aandelen.

De door Intervest Offices uitgekeerde dividenden komen niet in aanmerking voor het stelsel van de definitief belaste inkomsten (DBI's).

(V) NIET-INGEZETENEN (IN HET BUITENLAND WONENDE NATUURLIJKE PERSONEN EN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAPPEN)

De roerende voorheffing is in principe verschuldigd.

Sommige niet-ingezetenen genieten echter een vermindering of een vrijstelling van de aan de bron ingehouden roerende voorheffing, onverminderd hun eventuele belasting in hun Staat van verblijf. Zo komen de ingezetenen van de landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een vermindering of gedeeltelijke terugbetaling van de roerende voorheffing.

Tenslotte wordt in dit verband gewezen op de internrechtelijke vrijstelling van roerende voorheffing die van toepassing is op dividenden uitgekeerd aan buitenlandse belastingplichtigen die geen onderneming exploiteren en zich niet bezighouden met verrichtingen van winstgevende aard en die in het land waarvan ze rijksinwoner zijn, vrijgesteld zijn van inkomstenbelastingen. Vermits het hier in de praktijk voornamelijk de buitenlandse pensioenfondsen betreft, is deze vrijstelling belangrijk voor collectieve beleggingsinstellingen.

8.6. FISCAAL STELSEL VAN DE MEERWAARDEN OP AANDELEN VAN EEN VASTGOEDBEVAK

(I) NATUURLIJKE PERSONEN

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de meerwaarden die een natuurlijke persoon realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privé-vermogen) bij de verkoop van aandelen, in België niet belastbaar en de minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

(II) RECHTSPERSONEN ONDERWORPEN AAN DE RECHTSPERSONENBELASTING

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de meerwaarden die een aan de rechtspersonenbelasting onderworpen belastingplichtige realiseert op de aandelen Intervest Offices, niet belastbaar in België en zijn de minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar.

(III) VENNOOTSCHAPPEN

De meerwaarden die een vennootschap realiseert op de aandelen Intervest Offices, zijn volledig belastbaar en de (uitgedrukte of gerealiseerde) minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar.

(IV) NIET-INGEZETENEN

De meerwaarden gerealiseerd door natuurlijke personen (in het kader van het normale beheer van zijn privé-vermogen) zijn niet belastbaar in België en de minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die een vennootschap realiseert bij de verkoop van de aandelen Intervest Offices, zijn niet belastbaar in België, tenzij de aandelen verband houden met een Belgische vaste inrichting. De (uitgedrukte of gerealiseerde) minderwaarden zijn niet aftrekbaar in België.

* *
*

De potentiële beleggers die meer wensen te weten over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland van het verwerven, bezitten en ter beschikking stellen van de aandelen Intervest Offices, worden verzocht een beroep te doen op hun gebruikelijke fiscale adviseurs.

9. TOEPASSELIJK RECHT

Het Bod is onderworpen aan het Belgisch recht. Enkel de Belgische rechtbanken zijn bevoegd inzake iedere betwisting met betrekking tot deze verrichting.

4/11

HOOFDSTUK III : ADVIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN SIREF OVER HET BOD

“De Raad van Bestuur heeft akte genomen van de publicatie van een kennisgeving van een openbaar bod tot omruiling door Intervest Offices, waarvan SIREF officieel per brief van 6 februari 2002, toegekomen op de zetel van de vennootschap op 11 februari 2002, en bij tweede zending van 14 februari 2002 op de hoogte werd gesteld door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen, overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989 op de openbare overnamebiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen. Tevens heeft de Raad van Bestuur kennis genomen van het ontwerpprospectus dat hem op hogervermelde data door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen werd bezorgd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Op 30 november 2001 ondertekende de vaste aandeelhouderskern van SIREF een inbrengovereenkomst betreffende een inbreng van hun 575.395 aandelen SIREF in Intervest Offices. De vaste aandeelhouderskern verbond er zich bij deze gelegenheid toe haar participatie in het kapitaal van SIREF in te brengen in het kapitaal van Intervest Offices.

Op 31 januari 2002 verwierf Intervest Offices ingevolge de realisatie van de opschortende voorwaarden bepaald in bovenvermelde inbrengovereenkomst 27,62% van de aandelen in SIREF. Bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989 op de openbare overnamebiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen, werd Intervest Offices (hierna de “Bieder”) verplicht een openbaar bod uit te brengen.

In dit kader biedt de Bieder de aandeelhouders van SIREF aan hun aandelen om te ruilen tegen dezelfde voorwaarden als die aangeboden aan de vaste aandeelhouderskern: voor vijf aandelen SIREF negen nieuwe aandelen Intervest Offices, en 9,59 EUR in contanten, onverminderd de toepassing van artikel 11 §2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Na de afsluiting van het openbaar bod tot omruiling en haar eventuele heropening zal de Bieder aan zijn aandeelhouders voorstellen over te gaan tot een fusie door overneming van SIREF. Hiervoor werd reeds een fusievoorstel ondertekend.

COMMENTAAR OP HET PROSPECTUSONTWERP

Artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989 bepaalt dat de Raad van Bestuur van de doelvennootschap aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen alsook aan de Bieder zijn bedenkingen en advies overmaakt binnen een termijn van ten hoogste vijf dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het prospectusontwerp.

Overeenkomstig deze bepaling heeft de Raad van Bestuur aan de Bieder en aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zijn bedenkingen over het prospectusontwerp overgemaakt.

ADVIES VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN SIREF OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 15 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 8 NOVEMBER 1989

De Raad van Bestuur van SIREF is op 14 februari 2002 samengekomen, en heeft op 19 februari 2002 een bijkomende telefoonconferentie gehouden.

Artikel 15, §2, lid 1 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989 bepaalt dat “De Raad van Bestuur van de doelvennootschap moet zijn advies over het bod bekendmaken. Hierbij moet hij het belang van alle effectenhouders, schuldeisers en werknemers van de doelvennootschap betrachten”.

Deze bepaling moet gecombineerd worden met artikel 108, lid 2 van de Wet van 4 december 1990, krachtens dewelke iedere beleggingsinstelling in het uitsluitend belang van de aandeelhouders moet worden beheerd. Om deze twee bepalingen te verzoenen onderzocht de Raad van Bestuur het bod vooral wat het belang van alle aandeelhouders betreft zonder daarbij de mogelijke gevolgen van het bod voor de schuldeisers en de werknemers van SIREF uit het oog te verliezen.

Wat het belang van alle aandeelhouders betreft, benadrukt de Raad van Bestuur eerst en vooral dat het bod uitgaat van een vastgoedbevak zodat de aandeelhouders alle voordelen van dergelijk instrument kunnen blijven genieten.

De Raad van Bestuur vindt bovendien dat de Bieder tegemoet komt aan de bezorgdheid die hij voortdurend naar voren bracht:

- investeringspolitiek gericht op kwaliteitsgebouwen hoofdzakelijk gelegen rond Antwerpen en Brussel;
- toename van de omvang van de portefeuille om de beleggingsrisico's te spreiden;
- groei van het eigen vermogen om de liquiditeit van het aandeel te verhogen;
- grotere marktkapitalisatie.

De Raad van Bestuur is verder van oordeel dat de wijziging van strategie na hogervermelde fusie door overneming die erin bestaat dat de gefuseerde vennootschap naast semi-industriële eveneens in kantoren zal beleggen, de belegger ten goede komt om dezelfde redenen als hierboven vermeld.

De Raad van Bestuur onderzocht tevens de materiële voorwaarden van het bod gedaan aan de aandeelhouders. Alle cijferinformatie met betrekking tot de waardering van de aandelen SIREF en Intervest Offices volgens de methodes die hiervoor gebruikelijk zijn werden hem bezorgd.

De Raad van Bestuur vindt de omruilingsverhouding billijk rekening houdend met de intrinsieke waarde van de vennootschappen en de beurskoersen van de aandelen van beide vennootschappen. De analyse van de voorgestelde ruilverhouding op basis van recente beurskoersen, zoals geciteerd in het prospectus met betrekking tot het omruilbod, wijst op een premie ten belope van 4,12% voor de aandeelhouders die op het Omruilbod wensen in te gaan.

Cijfermatig kan de omruilingsverhouding als volgt worden samengevat:

in EUR	SIREF / Inbreng	Intervest Offices / Vergoeding
Beurswaarde per eind november 2001	43,95	24,40
Beurswaarde 5 aandelen SIREF	219,75	
Beurswaarde 9 aandelen Intervest Offices		219,6
Opleg		9,59
Totale waarde	219,75	229,19
Verschil in %		4,12%
Absoluut verschil		9,44
Absoluut verschil per huidig aandeel Intervest Offices		1,05

De Raad van Bestuur vestigt de aandacht van de aandeelhouders echter op het feit dat de koers van de aandelen kan blijven evolueren.

De Raad van Bestuur vestigt er verder de aandacht op dat de ruilverhouding die zal worden aangewend in het kader van de voorgestelde fusie door overneming van SIREF door Intervest Offices minder aantrekkelijk is dan deze die wordt gehanteerd in het kader van het openbaar omruilbod. De ruilverhouding in het kader van de fusie zal immers zijn gebaseerd op de intrinsieke waarde van Intervest Offices en SIREF, te weten respectievelijk 27,19 EUR en 39,53 EUR die in het geval van Intervest Offices hoger ligt dan haar beurswaarde van 24,40 EUR, terwijl deze in het geval van SIREF lager ligt dan haar beurswaarde van 43,95 EUR.

Na onderzoek besluit de Raad van Bestuur dat het Omruilbod aantrekkelijk is voor alle aandeelhouders.

Wat het belang van de schuldeisers betreft, stelt de Raad van Bestuur vast dat de solvabiliteit van de Bieder de belangen van de schuldeisers zal beschermen.

Wat de gevolgen van het Omruilbod voor de werknemers betreft stelt de Raad van Bestuur vast dat de vraag zich niet stelt.

Tot besluit vindt de Raad van Bestuur dat het Omruilbod aantrekkelijk is, dat het overeenstemt met het belang van alle aandeelhouders en tevens tegemoet komt aan het belang van de schuldeisers terwijl het belang van de werknemers zich niet stelt.

De Raad van Bestuur benadrukt tenslotte nogmaals dat de ruilverhouding die zal worden gehanteerd in de fusie in het nadeel zal spelen van de aandeelhouders die niet ingaan op het Omruilbod.

Hij raadt de aandeelhouders van SIREF dan ook aan het Omruilbod te aanvaarden.

De Raad van Bestuur verduidelijkt dat de statuten van SIREF geen goedkeuringsclausules noch rechten van voorkoop bevatten.

De leden van de Raad van Bestuur verklaren tenslotte geen aandelen in SIREF te bezitten.

Namens de Raad van Bestuur

Francis Hendrickx
Gedelegeerd bestuurder "

HOOFDSTUK IV : ALGEMENE INFORMATIE OVER INTERVEST OFFICES**1. IDENTITEIT****1.1. MAATSCHAPPELIJKE BENAMING**

Intervest Offices.

1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen.

De zetel kan, bij besluit van de Raad van Bestuur, verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

1.3. RECHTSVORM

Naamloze vennootschap. Intervest Offices is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht.

1.4. OPRICHTING

Intervest Offices werd op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-360.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, werd de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en werd de naam gewijzigd in "PeriFund."

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Ekeren-Antwerpen, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, werd de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en werd de naam gewijzigd in "Intervest Offices."

Sindsdien werden de statuten meermaals gewijzigd en ten laatste op 31 januari 2002 bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, voor publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad neergelegd.

1.5. JAARVERGADERING

De tweede woensdag van de maand mei om 16u30. De eerstvolgende jaarvergadering zal doorgaan op woensdag 8 mei 2002 om 16u30.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de maatschappelijke zetel of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

1.6. HANDELSREGISTER

Handelsregister van Antwerpen nr. 346.132.

1.7. BTW-NUMMER

BE 458.623.918.

1.8. PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK BESTEMDE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

Intervest Offices dient als vastgoedbevak, op grond van artikel 37 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporten te publiceren.

Als genoteerde vennootschap is Intervest Offices onderhevig aan de beschikkingen betreffende de periodieke en occasionele informatie alsmede aan de wettelijke verplichtingen inzake transparantie.

De volgende documenten zijn toegankelijk voor het publiek :

- De statuten kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen alsmede op de zetel van de vennootschap.
- De jaarrekening wordt gedeponeerd bij de Nationale Bank van België en kan aldaar ook worden ingekeken.
- De jaarverslagen worden ieder jaar naar de nominatieve aandeelhouders gestuurd, evenals naar iedere andere persoon die te kennen heeft gegeven ze te willen ontvangen.
- De beslissingen in verband met benoemingen en afzetting van de leden van de bestuursorganen worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
- De rapporten van de Raad van Bestuur en de overige voor het publiek toegankelijke documenten die in het Prospectus worden genoemd, liggen ter inzage op de zetel van de vennootschap en op de maatschappelijke zetel van KBC Bank (Havenlaan 2, 1080 Brussel).

2. DOEL

Het doel van de vennootschap is omschreven in artikel 4 van de statuten (zie Bijlage I). De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van de uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals wettelijk gedefinieerd.

3. DUUR

Onbeperkt.

4. BOEKJAAR

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

5.1. UITGEGEVEN EN GEPLAATST KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 89.180.520,50 EUR, vertegenwoordigd door 9.027.963 aandelen (4.376.163 aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2001 en 4.651.800 aandelen zullen pas delen in het resultaat vanaf 1 januari 2002).

Als alle aandelen SIREF in het Bod worden ingebracht, zullen 2.713.489 nieuwe aandelen worden gecreëerd en het kapitaal met 26.804.536,28 EUR worden verhoogd, met boeking van een uitgiftepremie ten bedrage van maximaal 42.145.219,21 EUR. Het kapitaal zal maximaal 115.985.056,78 EUR bedragen, vertegenwoordigd door maximaal 11.741.452 aandelen.

De fractiewaarde van het aandeel bedraagt 9,878255 EUR.

5.2. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur kan, overeenkomstig artikel 7 van de statuten, het maatschappelijk kapitaal verhogen in één of meerdere keren ten belope van een bedrag van maximum 78.949.503,14 EUR door inbreng in geld, door inbreng in

natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door uitgifte van converteerbare obligaties en warrants.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 21 december 2001 (B.S. 11 januari 2002, referentie 20020111-1215). Deze machtiging kan worden hernieuwd.

Na de kapitaalverhoging van 31 januari 2002 bedraagt het toegestaan kapitaal minstens 41.913.949,50 EUR en maximaal 68.718.485,78 EUR, naargelang de resultaten van het Bod.

5.3. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (in EUR)	Totaal aantal aandelen na de verrichting	Gecumuleerde uitgiftepremie na de verrichting (in EUR)	Uitgifteprijs per aandeel (in EUR)
08/08/96	Oprichting	61.973,38	1.000	-	-
05/02/99	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.470.150,87	2.575	213.253,45	-
05/02/99	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	1.364.149,99	2.575	-	-
05/02/99	Splitsing van het aandeel	1.364.149,99	1.076.427	-	-
05/02/99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	2.403.372,10	1.896.459	19.461.572,39	25,00
29/06/01	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	18.652.792,55	4.376.163	19.461.572,39	27,32
21/12/01	Fusie door opsorping van vennootschappen die behoorden tot de VastNed Groep	41.740.685,08	6.638.542(*)	19.462.594,26	27,49
21/12/01	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	78.949.503,14	7.992.252(*)	19.462.594,26	27,49
21/12/01	Vermindering van de uitgiftepremies tot aanzuivering van de boekhoudkundige verliezen	78.949.503,14	7.992.252	5.715.563,00	-
31/01/02	Inbreng van 575.395 aandelen SIREF	89.180.520,50	9.027.963(*)	21.801.962,15	25,41
31/01/02	Inbreng van max. 1.507.494 aandelen (beslissing SIREF in het kader van het Bod Raad van Bestuur)	max. 115.985.056,78	max. 11.741.452(*)	63.947.181,36	25,41

(*) Uitgifte van resp. 2.262.379, 1.353.710, 1.035.711 en max. 2.713.489 aandelen dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2002.

In de veronderstelling dat alle aandeelhouders van SIREF op het Bod zouden ingaan, dan zal het eigen vermogen van Intervest Offices toegenomen zijn met 95.267.172 EUR. Indien nadien tot Fusie wordt overgegaan dan zal een fusie-goodwill ten belope van 16.128.343,6 EUR tot uiting komen. Daar de waardering van het vastgoed aan geschatte marktwaarde (door een vastgoedexpert) voorschrijven, dient op dat ogenblik deze goodwill te worden afgeschreven via de resultatenrekening, waardoor het eigen vermogen opnieuw overeenkomt met de intrinsieke waarde (thans geschat op 25,25 EUR per aandeel). (Zie eveneens Hoofdstuk II, punt 7.2.).

6. AANDEELHOUDERSCHAP

De belangrijkste aandeelhouder van Intervest Offices is de VastNed Groep met een participatie van 67,52%.

Aandeelhouder	Voor het Bod		Na het Bod (*)	
	Aantal aandelen	%	Aantal aandelen	%
VastNed Groep	6.095.793	67,52	6.095.793	51,91
Slough Netherlands Holding	160.000	1,77	160.000	1,36
KBC Select Immo	66.405	0,74	66.405	0,57
Publiek (**)	2.705.765	29,97	5.419.254	46,16
Totaal	9.027.963	100,00	11.741.452	100,00

(*) In de hypothese dat alle 1.507.494 aandelen SIREF in het Bod worden ingebracht.

(**) Met inbegrip van de 1.035.711 aandelen in handen van de 10 ex-referentieaandeelhouders van SIREF, of 11,47% van het kapitaal voor het Bod en 8,82% van het kapitaal na het Bod.

Na het Bod zal de VastNed Groep de hoofdaandeelhouder blijven.

7. AANKOOP DOOR INTERVEST OFFICES VAN AANDELEN SIREF IN DE LOOP VAN DE LAATSTE TWAALF MAANDEN

Buiten de 575.395 aandelen SIREF ingebracht op 31 januari 2002 door de referentieaandeelhouders bezit Intervest Offices geen andere aandelen SIREF.

8. BEHEERS-, DIRECTIE- EN TOEZICHTSORGANEN

8.1. TOEZICHT VAN INTERVEST OFFICES

RAAD VAN BESTUUR

Thans bestaat de Raad van Bestuur uit vier bestuurders, waarvan één bestuurder de controlerende aandeelhouder vertegenwoordigt, en drie bestuurders onafhankelijk zetelen.

Bestuurder die de controlerende aandeelhouder vertegenwoordigt:

- de heer Kornelis Streefkerk, voorzitter en gedelegeerd bestuurder (voorzitter van de Directie⁵⁾ van VastNed Management BV).

Onafhankelijke bestuurders:

- de heer Joost Rijnbout, gedelegeerd bestuurder (gedelegeerd bestuurder Intervest Retail);
- de heer Jean-Pierre Blumberg, bestuurder (advocaat en vennoot Linklaters De Bandt);
- de heer Walter Hens, bestuurder (gedelegeerd bestuurder Slough Properties NV).

De bestuurders bezitten samen 1.280 aandelen Intervest Offices.

COMMISSARISEN

Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA te 1000 Brussel, Warandeborg 4, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, Bedrijfsrevisor, werd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 29 juni 2001 aangesteld als commissaris voor een termijn die aanvangt op 1 januari 2001 en die verstrijkt onmiddellijk na de jaarvergadering die zal worden gehouden in het jaar 2004.

5 Vergelijkbaar met voorzitter van de Raad van Bestuur in het Belgische vennootschapsrecht.

Door de buitengewone algemene vergadering, gehouden op 21 december 2001, werd de heer Ludo De Keulenaer, revisor erkend conform artikel 132 §1 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, Uitbreidingstraat 2, 2600 Berchem, aangesteld met onmiddellijke ingang als commissaris in college met Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren. Het mandaat van dit college van commissarissen zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering die zal worden gehouden in het jaar 2004.

8.2. VASTGOEDBEHEER

INTERVEST MANAGEMENT

Het beheer van Intervest Offices wordt uitgevoerd door Intervest Management. Deze vennootschap maakt deel uit van de VastNed Groep. Het merendeel van de panden beheert zij zelf, doch enkele panden worden via drie externe vastgoedbeheerders (zie hierna) beheerd in onderaanneming van Intervest Management.

Intervest Management voert tevens het dagelijks beheer van Intervest Retail, een vastgoedbevak gespecialiseerd in commercieel vastgoed. Daar de VastNed Groep er van overtuigd is dat beheerders van een vastgoedfonds zich dienen te specialiseren in één bepaald segment, zijn de medewerkers van Intervest Management exclusief bezig hetzij met kantoren (Intervest Offices), hetzij met winkels (Intervest Retail). Dit geldt zowel voor de property managers als voor de administratie.

Intervest Management heeft een overeenkomst met Intervest Offices afgesloten voor een periode van achttien maanden. Deze eindigt op 31 december 2002. Zonder opzegging wordt de overeenkomst op 1 januari 2003 omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde duur, ten allen tijde opzegbaar met een vooropzeg van zes maanden.

Overeenkomstig artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben de drie onafhankelijke bestuurders van Intervest Offices, bijgestaan door DTZ Winssinger als onafhankelijk deskundige, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst, verslag uitgebracht betreffende de financiële gevolgen voor Intervest Offices van deze overeenkomst met eveneens een gemotiveerde beoordeling van deze verrichting, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de verrichting voor Intervest Offices en diens gezamenlijke aandeelhouders aantonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de grootaandeelhouder van Intervest Offices zou worden toegekend. Een kopie van dit verslag ligt ter inzage voor aandeelhouders op de maatschappelijke zetel van Intervest Offices.

Intervest Management neemt de volgende taken waar voor rekening van Intervest Offices :

- administratief beheer : onderhandeling en opvolging van de huurcontracten, relaties met huurders, bewaking van de huurinkomsten en uitgaven, enz. ;
- technisch beheer : inspectie, onderhouds- en verbeteringswerken van de gebouwen ;
- algemeen beheer : financieel beheer, acquisities, jaarverslagen, fiscale verplichtingen, public relations, enz.

Bij alle beleidsbeslissingen neemt ze zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich.

MAATSCHAPPELIJK DOEL

Intervest Management heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, het houden, de eigendom, de controle en het beheer van vennootschappen die een activiteit in de vastgoedsector ontwikkelen. De vennootschap heeft tevens tot doel het leveren van administratieve en financiële diensten voor dergelijke activiteiten en, in eigen naam of in naam van derden, elke activiteit van beheer en ontwikkeling van zaken en projecten in de vastgoedsector, onder welke vorm ook.

RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Intervest Management bestaat uit de volgende vijf leden :

- Kornelis Streefkerk, d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat : gedelegeerd bestuurder ;
- Gert Cowé BVBA, Antwerpsedreef 177, 2980 Zoersel, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Gert Cowé : gedelegeerd bestuurder ;
- KE Finance and Organisation BVBA, Antoon Van Dijcklaan 18, 2840 Reet, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, mevrouw Karin Eykens : bestuurder ;
- Franklin BVBA, Dennenlaan 22, 2222 Itegem, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Jean-Paul Sols : bestuurder ;
- Rudi Taelmans BVBA, Veelse Baan 40, 3201 Langdorp, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Rudi Taelmans : bestuurder.

WERKING

Het team bestaat naast de Raad van Bestuur momenteel uit 15 personen. Zij beschikt over gespecialiseerde software om dit beheer professioneel te kunnen voeren.

ANDERE VASTGOEDBEHEERDERS

Alhoewel het in de bedoeling ligt om het volledige vastgoedbeheer op termijn uit te besteden aan Intervest Management, worden momenteel de volgende gebouwen nog beheerd door andere beheerders in onderaanneming van Intervest Management :

- Gateway House, Sky Building en De Arend worden beheerd door EPMC ;
- het Atlas Park wordt beheerd door Invest Sun ;
- het Airway Park wordt beheerd door King Sturge Management.

De vergoeding van deze vastgoedbeheerders is begrepen in de vergoeding aan Intervest Management.

EPMC

EPMC (European Property Management Corporation) werd opgericht in 1983. Momenteel heeft het bedrijf een kantoor te Antwerpen en één te Brussel. Het Antwerpse kantoor behoort tot de lokale top van de marktspelers.

Concreet voert EPMC het technisch en administratief vastgoedbeheer uit van drie gebouwen gelegen te Antwerpen, nl. Gateway House, Sky Building en De Arend.

INVEST SUN NV

Naast het patrimonium van de Slough-groep in België beheert Invest Sun NV (een vennootschap uit de Slough-groep), als onafhankelijke en professionele beheersmaatschappij, onroerende goederen toebehorend aan derden waaronder een internationale verzekeringsmaatschappij (Hamburg-Mannheimer) en Almax Real Estate NV, dochtermaatschappij van de Almanij-groep. De beheersmaatschappij treedt verder op als syndicus in geval van mede-eigendom.

Concreet voert Invest Sun momenteel het technisch en administratief vastgoedbeheer uit van het Atlas Park. Intervest Management en Invest Sun NV hebben een overeenkomst afgesloten waarin bepaald wordt dat Intervest Management vanaf 1 juli 2002 deze beheerstaken overneemt.

KING STURGE MANAGEMENT

King Sturge Management is de beheersvennootschap van King Sturge. Deze laatste heeft een 20-tal vestigingen in Europa (onder meer in Londen, Parijs, Brussel, Barcelona en Praag) en heeft via associaties kantoren in Noord-Amerika (King Sturge Corfac International) en Hong Kong.

Het Belgisch filiaal werd in 1972 opgericht en stelt een dertigtal personen tewerk. Het opende in 1998 kantoren te Diegem en Luik. De aangeboden diensten bestaan onder meer uit makelaardij (kantoren en semi-industrieel vastgoed) en vastgoedbeheer. Ook het aanleggen van een database en het verrichten van onderzoek behoort tot de activiteiten van King Sturge. Momenteel oefent King Sturge het mandaat van vastgoedbeheerder uit voor een totale portefeuille van meer dan 200.000 m². Naast de traditionele beheerstaken verstrekt King Sturge eveneens advies voor mogelijke opdeling en inrichting van de kantooroppervlakten.

Concreet voert King Sturge Management momenteel het technisch vastgoedbeheer uit van het Airway Park.

8.3. VASTGOEDEXPERTEN

Vastgoedexperten zijn DTZ Winssinger Tie Leung (die instaat voor de waardering van het merendeel van de panden), de Crombrughe & Partners, Healey & Baker en King Sturge.

8.4. DEPOTHOUDENDE BANK

KBC Bank NV werd aangesteld als deponthoudende bank van Intervest Offices, in de zin van artikels 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

In haar hoedanigheid als deponthoudende bank van Intervest Offices moet KBC Bank NV de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de Wet van 4 december 1990 met betrekking tot de financiële transacties en de financiële markten en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

In het kader hiervan moet zij:

- er zich van vergewissen dat Intervest Offices onmiddellijk de opbrengsten ontvangt die eisbaar zijn bij de verkoop van haar activa. Met dat doel brengen de bestuurders of de personen die instaan voor het dagelijks beheer van Intervest Offices, KBC Bank NV onmiddellijk op de hoogte van elke vastgoedtransactie;
- de verzendingen en de afschriften van de notariële akten in verband met de onroerende goederen van Intervest Offices bijhouden, evenals de documenten omtrent de hypothecaire situatie van die goederen. Voor de onroerende goederen die eventueel buiten België zouden liggen, bewaart KBC Bank NV de documenten die daarmee overeenstemmen.

Intervest Offices dient alle effecten en contanten ter bewaring toe te vertrouwen aan KBC Bank NV. Deze laatste dient:

- ze te bewaren en de gebruikelijke plichten te vervullen inzake bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten;
- op verzoek van Intervest Offices de beslissingen uit te voeren die deze heeft genomen ten aanzien van deze activa, en met name de vervreemde activa leveren, de gekochte activa betalen, de door deze activa gegenereerde dividenden en interesten te innen en de eraan verbonden inschrijvings- en toewijzingsrechten uit te oefenen;
- ervoor te zorgen dat voor de verrichtingen in verband met deze activa van Intervest Offices de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijn wordt overhandigd.

8.5. KOSTEN TEN LASTE VAN INTERVEST OFFICES

WERKINGSKOSTEN TEN LASTE VAN INTERVEST OFFICES

Intervest Offices draagt alle kosten in verband met haar werking en eventuele ontbinding. Deze kosten omvatten onder meer:

- de kosten van officiële akten;
- de secretariaatskosten;
- de kosten verbonden aan het mandaat van de bestuurders en hun honoraria;
- de vergoeding van de deponerende bank en desgevallend van haar correspondenten;
- de vergoeding voor administratieve en financiële dienstverlening;
- de kosten van algemene vergaderingen en van vergaderingen van de raden van bestuur;
- de erelonen van de commissaris(sen);
- de erelonen van de vastgoedexperten;
- de advieskosten en andere kosten van de buitengewone maatregelen, onder andere van de expertises of processen die de belangen van de aandeelhouders moeten garanderen;
- de kosten voor het voeren van de boekhouding;
- de drukkosten en de levering van de aandelen;
- de druk- en vertaalkosten van de periodieke verslagen;
- de publicatiekosten van de persberichten;
- de kosten van de financiële dienst van de effecten en coupons;
- de jaarlijkse beursnoteringsrechten;
- de taksen en kosten in verband met de bewegingen van activa van Intervest Offices;
- de eventuele andere taksen verbonden aan haar activiteit;
- de kosten in verband met een eventueel liquiditeitscontract voor het stimuleren van het aandeel;
- de kosten van beheer die niet verhaald worden op de huurders, waaronder de kosten voor het beheer van de onroerendgoedportefeuille;
- alle andere uitgaven die worden gedaan in het belang van de aandeelhouders van Intervest Offices.

VERGOEDING VAN INTERVEST MANAGEMENT

De vergoeding voor de diensten van Intervest Management (zie punt 8.2.) wordt bepaald op 4% van de jaarlijkse huurinkomsten. Intervest Management zal trachten deze beheersvergoedingen zoveel mogelijk ten laste van de huurders te leggen. Indien deze niet volstaan, dient Intervest Offices het verschil te betalen, wat voor zover bekend voor het boekjaar 2001 op ongeveer 500.000 EUR neerkomt.

Voor het beheer van de leegstand is geen vergoeding voorzien.

De prospectieve resultaten, weergegeven in Hoofdstuk IX houden rekening met een jaarlijkse vergoeding van circa 500.000 EUR + 4% op de nettohuurgelden van het SIREF-patrimonium en drie bijkomende semi-industriële panden (zie Hoofdstuk IX, punt 2.2.). In het beheerscontract tussen Intervest Offices en Intervest Management is momenteel ingeschreven dat Intervest Management inspanningen dient te doen om haar vergoeding zo veel mogelijk ten laste te leggen van de huurder. Indien deze vergoeding omwille van het contract (na contractnegotiatie of omwille van het feit dat het contract dateert van voor de acquisitie van het desbetreffende gebouw door Intervest Offices), ten laste ligt van de verhuurder, dient Intervest Offices deze vergoeding te betalen. Deze kosten voor de huidige portefeuille van Intervest Offices bedragen voor 2001 ongeveer 500.000 EUR. Gezien het merendeel van deze contracten ook de volgende jaren worden verder gezet, wordt deze vergoeding blijvend op 500.000 EUR, geïndexeerd, geschat. Met betrekking tot de gebouwen van SIREF en drie bijkomende industriële panden, bedraagt de vergoeding 4% op de nettohuurgelden. Deze contracten zijn overwegend langetermijnhuurcontracten en dateren van voor de acquisitie van de gebouwen door Intervest Offices. Omwille van deze reden wordt voor deze gebouwen de beheersvergoeding op 4% op de nettohuurgelden geschat voor de komende jaren.

VERGOEDING VAN DE TOEZICHTSORGANEN EN DE VASTGOEDEXPERTEN

Voor 2002 bedraagt het jaarlijkse ereloon van het College van commissarissen 62.000 EUR, exclusief gebeurlijke BTW.

De vergoeding voor de vastgoedexperten wordt voor het boekjaar 2002 geraamd op circa 98.000 EUR, exclusief gebeurlijke BTW.

VERGOEDING VAN DE DEPOTHOUDENDE BANK

De vergoeding van de deponthoudende bank wordt ieder kwartaal geheven en wordt berekend op basis van de netto-activa van Intervest Offices, zijnde 0,03 % van de totale activawaarde berekend op jaarbasis op de afsluiting van het voorafgaand boekjaar van Intervest Offices.

VERGOEDING VAN DE BESTUURDERS

Aan de jaarvergadering van 2002 zal worden voorgesteld om de totale jaarlijkse vergoeding van de bestuurders van Intervest Offices vast te leggen op 49.578 EUR.

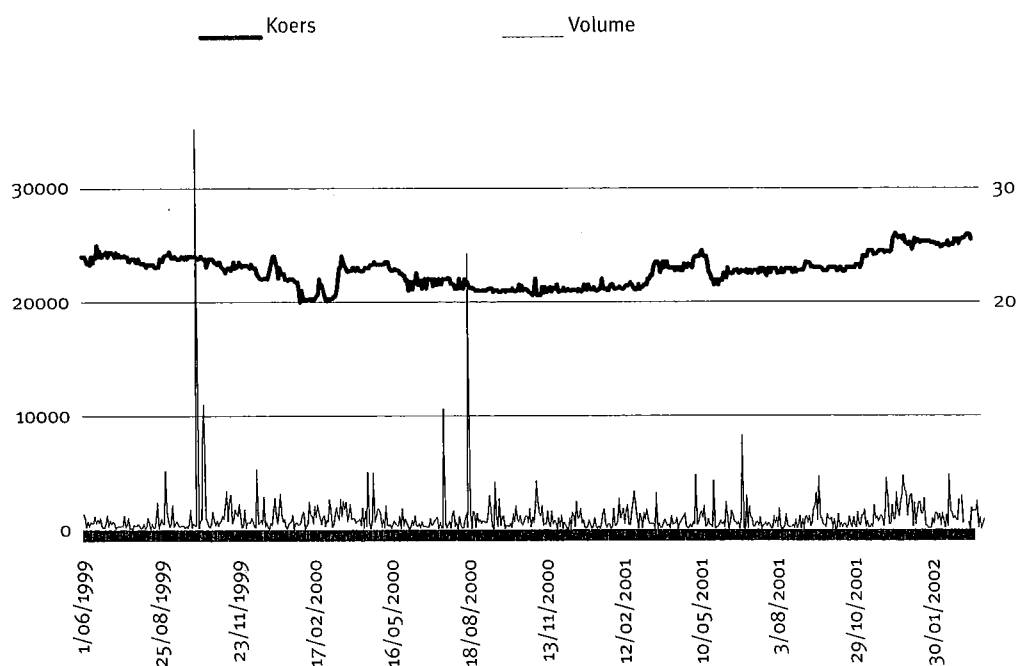
8.6. PERSONEEL

Intervest Offices heeft geen eigen personeel in dienst.

9. EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN VAN DE DIVIDENDEN

BEURSKOERS

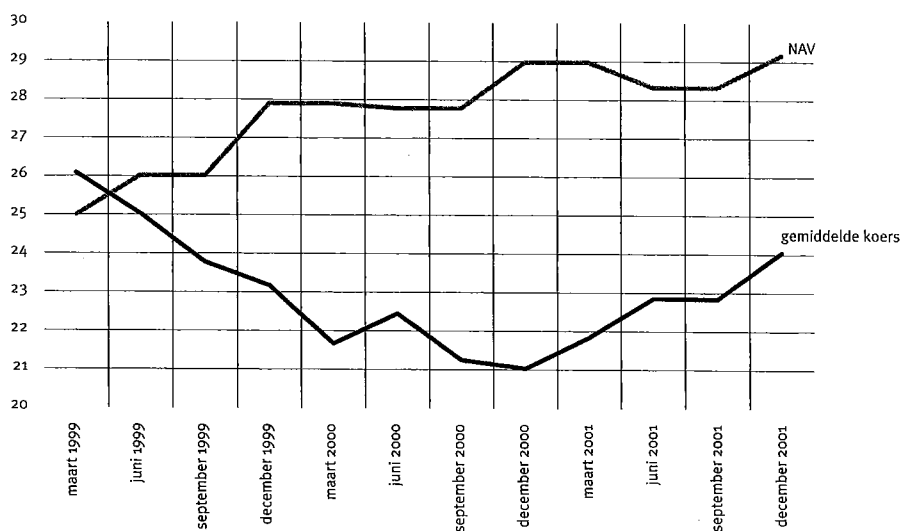
Het aandeel Intervest Offices noteert sinds 11 maart 1999 op Euronext Brussels (dubbele fixing en daarna continu markt). De tabel hierna geeft de evolutie van de beurskoers en van het verhandelde volume.



Vergelijkende tabel van de evolutie van de beurskoers en de inventariswaarde (gecumuleerde winst inbegrepen) :

Per einde kwartaal	Gemiddelde koers	Inventariswaarde
	over het kwartaal	NAV
	in EUR	in EUR
Maart 1999	26,09	25,00
Juni 1999	25,03	26,02
September 1999	23,78	26,02
December 1999	23,17	27,90
Maart 2000	21,67	27,90
Juni 2000	22,45	27,78
September 2000	21,25	27,78
December 2000	21,03	28,98
Maart 2001	21,84	28,98
Juni 2001	22,85	28,33
September 2001	22,84	28,33
December 2001(*)	24,05	29,17

(*) De NAV wordt alleen per eind van elk kwartaal berekend. Na eind december 2001 zijn geen cijfers beschikbaar.



Om haar liquiditeit te verbeteren heeft Intervest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Vermeulen-Raemdonck (ING Group) effectief vanaf 16 november 2001.

DIVIDENDEN

Boekjaar	1999	2000	2001 (*)
Bruto dividend (in EUR)	1,31	1,66	1,98
Netto dividend (in EUR)	1,12	1,41	1,68

(*) Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van 8 mei 2002.

HOOFDSTUK V : ALGEMENE INFORMATIE OVER SIREF

1. IDENTITEIT

1.1. MAATSCHAPPELIJKE BENAMING

Semi Industrial Real Estate Fund afgekort SIREF.

1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Schaliënhoeverdreef 20A, 2800 Mechelen.

1.3. RECHTSVORM

Naamloze vennootschap. SIREF is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch Recht.

1.4. OPRICHTING

SIREF werd opgericht op 3 september 1980 onder de naam "La Forestière 80 NV". De oprichting werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad onder nr. 1738-20/21.

1.5. JAARVERGADERING

De eerste vrijdag van juni om tien uur 's morgens. Indien die dag een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering plaats op de eerstvolgende werkdag.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van SIREF of op elke andere plaats die in de oproeping wordt vermeld.

Er zal een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen op 2 april 2002 om o.m. de jaarrekening per 31 december 2001 vervoegd te laten goedkeuren en beslissen tot het uitkeren van het dividend over 2001, te betalen op 15 april 2002.

1.6. HANDELSREGISTER

Handelsregister van Mechelen, nr. 77.078.

1.7. BTW-NUMMER

BE 420.765.511

1.8. PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK BESTEMDE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

De volgende documenten zijn toegankelijk voor het publiek :

- De statuten van SIREF kunnen worden geraadpleegd en verkregen bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Mechelen en op de zetel van SIREF.
- De jaarrekening wordt gedeponereerd bij de Nationale Bank en kan ingekeken worden op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Mechelen.
- Jaarrekeningen en jaarverslagen worden elk jaar naar de aandeelhouders op naam gezonden en kunnen aangevraagd worden op de zetel van SIREF.
- Beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van leden van de Raad van Bestuur van SIREF worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
- De overige voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de zetel van SIREF en op de maatschappelijke zetel van Fortis Bank (Warandeberg 3, 1000 Brussel).

2. DOEL

SIREF heeft als hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed. Onder vastgoed wordt begrepen :

- i) onroerende goederen zoals gedefinieerd in de Artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek evenals zakelijke rechten op onroerende goederen;

- ii) aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii) optierechten op onroerende goederen;
- iv) rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in Artikel 120, §1, 2 of Artikel 137 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten;
- v) vastgoedcertificaten zoals omschreven in Artikel 106 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten;
- vi) rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven; en
- vii) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen of vastgoed worden gedefinieerd door de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten voorzover van toepassing op vastgoedbevaks.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in Artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag SIREF zich inlaten met:

- i) de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
- ii) het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig Artikel 51 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- iii) het in leasing nemen van onroerende goederen, met of zonder koopoptie, overeenkomstig Artikel 46 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks; en
- iv) het in leasing geven van onroerende goederen, met of zonder koopoptie, overeenkomstig Artikel 47 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

SIREF mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- i) ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig Artikel 41 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. Deze beleggingen zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Gemeenschap of op de effectenbeurzen van Hong Kong, New York, Singapore, Sydney, Tokio, Toronto en Zurich, Euro NM, EASDAQ en NASDAQ. De liquiditeiten kunnen in alle munten worden gehouden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- ii) hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met Artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- iii) kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van SIREF, die tevens beleggingsinstelling is.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks mag SIREF

- i) alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben, en
- ii) door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

3. DUUR

Onbeperkt.

4. BOEKJAAR

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 76.800.000 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 2.082.889 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/2.082.889 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. SIREF heeft geen eigen aandelen in portefeuille. Een dochteronderneming van SIREF, Duffel Real Estate NV (waarvan Siref 999 van de 1.000 aandelen aanhoudt), bezit echter wel 1.425 aandelen in SIREF.

6. AANDEELHOUDERSCHAP

Na de inbreng in Intervest Offices van 575.395 aandelen in handen van de referentieaandeelhouders ziet het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Intervest Offices	27,62%
Publiek	72,38%

7. BEHEERS-, DIRECTIE- EN TOEZICHTSORGANEN

Raad van Bestuur	– Bart Verhaeghe, Voorzitter
	– Paul Christiaens, Gedelegeerd Bestuurder, Onafhankelijk bestuurder
	– Francis Hendrickx, Gedelegeerd Bestuurder
	– CVBA Francis Vanderhoydonck, <i>vertegenwoordigd door de Heer Francis Vanderhoydonck</i> , Onafhankelijk Bestuurder
	– BVBA Transhypo, <i>vertegenwoordigd door de Heer Willy Winkelmans</i> , Onafhankelijk Bestuurder
	– Jurgen Bresser, <i>Bestuurder van vennootschappen</i> , Onafhankelijk Bestuurder
Commissaris	– KPMG Bedrijfsrevisor Burg. CVBA, <i>vertegenwoordigd door de Heer Erik Clinck</i>
Depothoudende Bank	– Fortis Bank
Vastgoedexpert	– Healey & Baker Real Estate Consultants VOF, <i>vertegenwoordigd door de Heren Eric Peeters en Jean-Paul Ducarme</i>
Vastgoedbeheer	– Specialists in Property Management NV (SPM), <i>vertegenwoordigd door de Heer Freddy Hoorens</i>

8. ACTIVITEITEN EN ALGEMENE INFORMATIE

Op 12 maart 1999 noteerde SIREF voor het eerst op Euronext Brussels.

SIREF is een vastgoedbevak die zich op semi-industrieel vastgoed richt. Semi-industriële gebouwen bestaan voor het grootste deel uit opslagruimte met bijhorende kantoren en worden vooral voor opslag en distributie gebruikt.

SIREF heeft enkel multifunctionele semi-industriële gebouwen, gelegen op toplocaties in haar portefeuille.

De portefeuille bestaat uit 18 kwalitatief hoogstaande gebouwen die voldoen aan de meest strenge eisen van de logistieke industrie. Het gaat om gebouwen met een grote vrije hoogte en vrije overspanning, een voldoende aantal laad- en loskades, maximale vloerbelasting en dit alles op topliggingen. Het gaat om recente gebouwen met gemiddelde leeftijd van ca. 7 jaar die mede door een streng provisioneringsbeleid continu in uitstekende staat worden gehouden. De meeste huurcontracten hebben een lange looptijd (gemiddeld 6,4 jaar tot de eindvervaldag) en werden afgesloten met gerenommeerde logistieke groepen. Gelet op het feit dat de gebouwen op toplocaties gele-

gen zijn en er in de markt een nijpend tekort is aan goedgelegen, kwalitatief hoogstaande semi-industriële gebouwen, beschikt SIREF op termijn over een belangrijk meerwaardepotentieel.

Het investeringsbeleid van SIREF, als beschreven in het beursintroductieprospectus van maart 1999 luidde als volgt : het management zal pas groei van de portefeuille nastreven in de mate dat dit aanleiding kan geven tot een groei in het resultaat per aandeel. Dit brengt met zich mee dat groeiopportuniteiten grondig zullen worden onderzocht en dat groei van de portefeuille geen doel op zich is.

In ieder geval zal de toekomstige groei zich realiseren in semi-industrieel vastgoed, met een goede bereikbaarheid en een constante kwaliteit van gebouwen. Het management van SIREF zoekt vooral naar groeiopportuniteiten in het segment van de grote distributiecentra, omdat de beschikbare terreinen hiervoor schaars worden, wat meerwaarden op lange termijn laat verhopen.

SIREF zou dan ook bij voorkeur investeren in gebouwen :

- i) die gemakkelijk bereikbaar zijn over de weg ;
- ii) die gelegen zijn in de nabijheid van een belangrijke logistieke pool ;
- iii) die gelegen zijn in industrie- of ambachtelijke zones ;
- iv) waarvan de kantoren uitgedrukt in vierkante meter minder dan 30% van de totale bebouwde oppervlakte uitmaken ;
- v) die minder dan 10 jaar oud en in goede staat van onderhoud zijn.

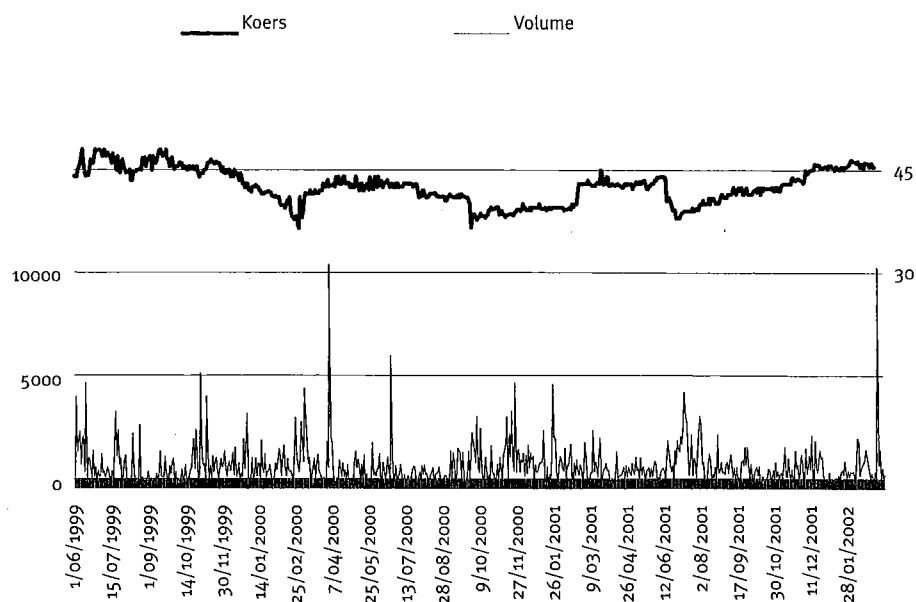
Het is mogelijk dat in de toekomst gebouwen in de portefeuille worden opgenomen gelegen in een andere lidstaat van de Europese Unie, voor zover deze gebouwen voldoen aan de hoger genoemde criteria.

SIREF heeft twee volle dochtervennootschappen : Duffel Real Estate NV, die eigenaar is van de grond gelegen te Duffel, Notmeir, en Wommelgem Logistic Center NV, die eigenaar is van de grond gelegen te Wommelgem, Industriezone Kapelleveld.

Vermits deze vennootschappen geen andere activiteit ontwikkelen dan het in eigendom houden van deze gronden, moeten er in deze vennootschappen geen speciale beslissingen genomen worden.

9. EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

De aandelen SIREF noteren op Euronext Brussels sinds 12 maart 1999 (dubbele fixing sinds 4 mei 2001). De tabel hier-na geeft de evolutie van de beurskoers en van het verhandelde volume.

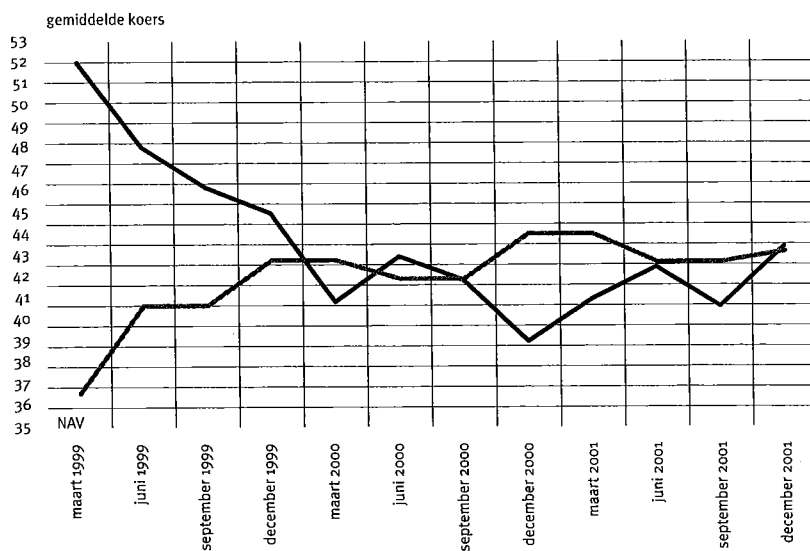


Vergelijkende tabel van de evolutie van de beurskoers en de inventariswaarde (gecumuleerde winst inbegrepen):

Per einde kwartaal	Gemiddelde koers	Inventariswaarde
	over het kwartaal	NAV(*)
	in EUR	in EUR
Maart 1999	52,03	36,60
Juni 1999	48,07	40,68
September 1999	46,18	40,68
December 1999	44,99	42,79
Maart 2000	40,85	42,79
Juni 2000	42,96	41,92
September 2000	41,86	41,92
December 2000	39,00	44,01
Maart 2001	40,98	44,01
Juni 2001	42,46	42,69
September 2001	40,62	42,69
December 2001(**)	43,41	43,18

(*) NAV inclusief de voorzieningen, behalve voor het kwartaal per einde maart 1999. SIREF werd pas als vastgoedbevak erkend en de op de beurs geïntroduceerde aandelen deelden pas in het resultaat vanaf 1 maart 1999. Bij de erkenning als vastgoedbevak diende een exit-taks op de meerwaarde op de gebouwen betaald te worden. De rekening per 30/09/1998 bevatte als voorzieningen de exit-tax, die tijdens het daaropvolgende boekjaar betaald werd. Gezien deze exit-tax een te betalen belasting was, mocht deze niet in rekening worden genomen voor de bepaling van de netto actuele waarde per aandeel.

(**) De NAV wordt alleen per eind van elk kwartaal berekend. Na eind december 2001 zijn geen cijfers beschikbaar.



HOOFDSTUK VI : FINANCIËLE GEGEVENS OVER INTERVEST OFFICES

1. PRO FORMA⁽⁶⁾ BALANSEN EN RESULTATENREKENINGEN OVER DE BOEKJAREN 1999, 2000 EN 2001⁽⁷⁾1.1. PRO FORMA BALANS NA WINSTVERDELING⁽⁸⁾ (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999 ⁽⁹⁾
VASTE ACTIVA	396.727	67.891	67.192
I. Oprichtingskosten	0	191	385
IV. Materiële vaste activa	396.727	67.700	66.807
A. Terreinen en gebouwen	396.727	67.700	66.807
VLOTTENDE ACTIVA	9.094	1.599	196
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	133	0	0
A. Handelsvorderingen	133	0	0
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.825	90	2
A. Handelsvorderingen	2.579	87	2
B. Overige vorderingen	246	3	0
IX. Geldbeleggingen	223	1.438	0
A. Eigen aandelen	0	0	0
B. Overige beleggingen	223	1.438	0
X. Liquide middelen	5.879	67	81
XI. Overlopende rekeningen	34	4	113
TOTAAL DER ACTIVA	405.820	69.490	67.388

6 In 2001 wordt voor het eerst een geconsolideerde jaarrekening opgesteld daar de deelnemingen van Intervest Offices verworven zijn naar aanleiding van diverse fusies in 2001. Als vergelijkende cijfers worden de enkelvoudige cijfers per 31 december 2000 en 1999 van PeriFund CVA (thans Intervest Offices), herwerkt naar het afwijkend schema van Intervest Offices, weergegeven. De geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices die neergelegd zal worden bij de Nationale Bank van België zal geen openingsbalansen hebben, daar 2001 het eerste jaar van de consolidatie is.

7 Geconsolideerde cijfers voor 2001 onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van 8 mei 2002; ex PeriFund enkelvoudige cijfers voor 2000 en 1999, na herwerking van deze bedragen naar het afwijkend schema van Intervest Offices. Zie eveneens commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening hierna.

8 Als openingsbalans werden de bedragen van de enkelvoudige jaarrekening van PeriFund CVA van 2000 genomen, na herwerking van deze bedragen naar het afwijkend schema van Intervest Offices.

9 Eerste boekjaar als vastgoedbevak.

PASSIVA		31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999
EIGEN VERMOGEN		217.333	51.803	50.427
I.	Kapitaal	78.950	2.403	2.403
	A. Geplaatst kapitaal	78.950	2.403	2.403
II.	Uitgiftepremies	5.715	19.462	19.462
IV.	Geconsolideerde reserves	132.668	29.938	28.562
VIII.	MINDERHEIDSBELANGEN	50	0	0
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		19	46	0
IX.	A. Voorzieningen voor risico's en kosten	19	46	0
	4. Overige risico's en kosten	19	46	0
SCHULDEN		188.418	17.641	16.961
X.	Schulden op meer dan één jaar	87.666	13.699	13.634
	A. Financiële schulden	87.615	13.634	13.634
	4. Kredietinstellingen	87.615	0	0
	5. Overige leningen	0	13.634	13.634
	D. Overige schulden	51	65	0
XI.	Schulden op ten hoogste één jaar	100.149	3.529	2.898
	B. Financiële schulden	89.590	105	0
	1. Kredietinstellingen	89.590	105	0
	2. Overige leningen			
	C. Handelsschulden	1.293	132	409
	1. Leveranciers	1.293	132	409
	E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	357	56	0
	1. Belastingen	357	56	0
	F. Overige schulden	8.909	3.236	2.489
XII.	Overlopende rekeningen	603	413	429
TOTAAL DER PASSIVA		405.820	69.490	67.388

1.2. RESULTATENREKENING (in duizenden EUR)

	31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	17.436	5.722	4.957
A. Huur	16.623	5.381	4.819
C. Andere bedrijfsopbrengsten	813	341	138
II. Bedrijfskosten	-1.970	-1.313	-985
A. Diensten en diverse goederen	1.251	837	624
C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	191	187	195
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	7	0
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+) bestedingen en terugnemingen (-))	-266	46	0
F. Andere bedrijfskosten	794	236	166
III. Bedrijfswinst/Verlies	15.466	4.409	3.972
IV. Financiële opbrengsten	426	38	56
B. Opbrengsten uit vlottende activa	394	11	56
C. Andere financiële opbrengsten	32	27	0
V. Financiële kosten	-5.432	685	841
A. Kosten van schulden	5.207	684	840
C. Andere financiële kosten	225	1	1
VI. Belastingen	0	-55	-3.875
A. Belastingen (-)	0	-56	-3.875
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	0	1	0
VII. Operationele winst (verlies)	10.460	3.707	-688
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
IX. Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, de aanschaffingswaarde)	-3.094	819	27.876
A. Onroerende goederen (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	-3.094	819	27.876
1. <i>Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen</i>	-3.094	0	0
- <i>Meerwaarden</i>	3.239	819	27.876
- <i>Minderwaarden</i>	-6.333	0	0
X. Winst/(verlies) op de portefeuille	-3.094	819	27.876
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	0	0	95
B. Andere uitzonderlijke resultaten	0	0	95
XV. Winst van het boekjaar	7.366	4.526	27.283
Aandeel van de groep	7.316	0	0
Minderheidsbelangen	50	0	0

1.3. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001

Teneinde een volledig beeld te geven van het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices volstaat het de geconsolideerde jaarrekening op te nemen in dit Prospectus. Inderdaad, de gronden van drie kantoorgebouwen van Intervest Offices zijn ondergebracht in drie afzonderlijke vennootschappen, met name Mechelen Research Park, NV, Mechelen Business Center, NV en Aartselaar Business Center, NV. Deze vennootschappen bezitten geen andere substantiële activa. De aandelen van deze vennootschappen zijn voor resp. 99,99%, 99,00% en 99,00% in handen van Intervest Offices.

BIJKOMENDE TOELICHTING M.B.T. DE VERGELIJKBAARHEID VAN DE CIJFERS

Gezien de toepassing van het afwijkend schema ertoe leidt dat de cijfers van het boekjaar 2001 niet vergelijkbaar zijn met de cijfers van het vorig boekjaar – zoals neergelegd – is Artikel 83 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen, toegepast.

Dit houdt in dat de bedragen van de boekjaren 2000 en 1999 zoals hier weergegeven aangepast zijn met het oog op hun vergelijkbaarheid met de bedragen van het boekjaar 2001.

Aanpassing van de bedragen (in duizenden EUR) van het boekjaar 1999 :

- De afschrijvingen op terreinen en gebouwen, ten belope van 258 werden uit de resultatenrekening genomen en geboekt ten opzichte van de overgedragen winst;
- Aangezien Perifund CVA in maart 1999 het statuut van een vastgoedbevak verkreeg, werd de waarde van het vastgoed per 31 december 1999 opgewaardeerd tot de marktwaarde vrij op naam van 66.807. Hiertoe werd een herwaarderingsmeerwaarde van 28.134 rechtstreeks op het passief geboekt. Door het terugnemen van de afschrijvingen wordt de boekwaarde van het onderliggend vast actief hoger en de herwaarderingsmeerwaarde kleiner. Teneinde de cijfers te herwerken naar het afwijkend schema, wordt de herwaarderingsmeerwaarde – na aftrek van de teruggenomen afschrijvingen – van 27.876 geboekt in de resultatenrekening onder “Veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille”. Het gevolg van die behandeling is dat de herwaarderingsmeerwaarde naar de onbeschikbare reserves van het eigen vermogen wordt overgeheveld.

Aanpassing van de bedragen (in duizenden EUR) van het boekjaar 2000 :

Vergelijkbaar aan de aanpassingen van 1999 wordt de wijziging in de marktwaarde van de portefeuille van 819 via de resultatenrekening onder “Veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille” geboekt.

1.4. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001 (alle bedragen in duizenden EUR)

SCHEMA VAN DE CONSOLIDATIE

Aangezien Intervest Offices van oordeel is dat het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg zij op 11 juni 2001 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen. Die afwijking geldt voor het boekjaar 2001.

Het voornaamste kenmerk van het afwijkende schema is de herstructurering van de resultatenrekening rondom twee kernhoofdstukken :

Het deel over de operationele resultaten

Het is bedoeld om het recurrente operationele resultaat weer te geven dat door het beheer van de vastgoedportefeuille wordt voortgebracht. Bijgevolg omvat het de financiële opbrengsten en kosten, alsook de resterende belastingkosten (belasting op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en -kosten is in die zin vereenvoudigd dat de niet toepasselijke rubrieken werden weggelaten (wijzigingen in de goederen in bewerking; aankopen en wijziging in de voorraden). De rubriek afschrijvingen is behouden, aangezien het speciale geval dat door de vennootschap wordt gevormd, wil dat kantoormaterieel voor eigen gebruik van de vennootschap dat reeds vóór haar erkenning als vastgoedbevak bestond, verder volgens plan wordt afgeschreven.

Het deel over de resultaten van de portefeuille

Het is bedoeld om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave ervan. De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc. Het gevolg van die behandeling is dat de rubriek herwaarderingsmeerwaarde van het eigen vermogen verdwijnt en naar de onbeschikbare reserves wordt overgeheveld.

Het resultaat van het boekjaar is dus wel degelijk gedefinieerd als de som van de operationele resultaten, van de resultaten op portefeuille en van de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de weglating van bepaalde posten die voor een vastgoedbevak niet toepasselijk zijn. In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang het verloop van de geschatte waarden, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (XVII), die boven de lijn voor het operationeel resultaat van het boekjaar wordt gebracht. De beperkingen en verplichtingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de vastgoedbevaks voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.

De Raad van Bestuur heeft beslist dat gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van vaste activa worden toegewezen aan de onbeschikbare reserves daar zij van oordeel is dat deze herbelegd worden binnen de vier jaar.

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen van 12/02/2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen".

Aangezien het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken onroerende goederen, moet het eerder in resultaat genomen deel van de gerealiseerde meerwaarde (op dat moment nog een latente meerwaarde) echter worden tegengeboekt omdat het anders een tweede keer in resultaat zou worden genomen.

In die optiek zal rubriek X "Winst (verlies) op de portefeuille" de hele evolutie weerspiegelen van de waarde van de portefeuille tijdens het boekjaar; rubriek X zal volgende drie bestanddelen bevatten:

- 1) meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (VIII bis)
- 3) verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (IX).

MAATSTAF VAN DE CONSOLIDATIE

De consolidatie omvat de volgende dochtervennootschappen, die integraal worden geconsolideerd (Hoofdstuk IV, Afdeling 2 van het Koninklijk Besluit van 31 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen):

Naam en adres van de dochtervennootschap	BTW of Nationaal nummer	Deel van het kapitaal in bezit (in %)
Aartselaar Business Center N.V. Uitbreidingstraat 18 - 2600 Antwerpen	466.516.748	99,00
Mechelen Business Center N.V. Uitbreidingstraat 18 - 2600 Antwerpen	467.009.765	99,00
Mechelen Research Park N.V. Uitbreidingstraat 18 - 2600 Antwerpen	465.087.680	99,99

De drie hierbovenvermelde vennootschappen zijn naakte eigenaars van een aantal gronden waarop een opstalrecht is verleend ten gunste van Intervest Offices, en dit in het kader van onroerende leasingovereenkomsten.

WETTELIJK SCHEMA VAN DE TOELICHTING

VII. STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN		31.12.2001
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar		191
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Nieuwe kosten van het boekjaar		
Afschrijvingen		-191
Omrekeningsverschillen		
Andere		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar		0
<hr/>		
IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Terreinen en gebouwen		
a) Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar		41.596
Mutaties tijdens het boekjaar:		
– Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		332.121
Per einde van het boekjaar		373.717
b) Meerwaarden		
Per einde van het vorige boekjaar		28.953
Mutaties tijdens het boekjaar :		
– Geboekt		3.239
– Afgeboekt (-)		-6.333
Per einde van het boekjaar		25.859
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Per einde van het vorige boekjaar		2.849
Per einde van het boekjaar		2.849
d) Nettowaarde per einde boekjaar (a)+(b)-(c)		396.727
<hr/>		
XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES		
Per einde van het vorige boekjaar		29.938
Geconsolideerd resultaat		7.316
Dividenden		-8.679
Veranderingen als gevolg van de fusies		104.093
Per einde van het boekjaar		132.668
<hr/>		
XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN		
		Schulden met een resterende looptijd van
		1. Hoogstens 2. Meer dan één 3. Meer dan
		één jaar jaar doch 5 jaar
		hoogstens 5 jaar
<hr/>		
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar naar gelang hun resterende looptijd		
Financiële schulden		0 73.981 13.634
4. Kredietinstellingen		73.981 13.634
5. Overige leningen		
Overige schulden		51
Totaal		51 73.981 13.634

XIV. RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR**D. Belastingen op het resultaat**

Intervest Offices geniet sedert 15 maart 1999 het fiscale stelsel dat eigen is aan de vastgoedbevaks naar Belgisch recht.

XVII. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET DE BESTUURDERS VAN DE GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAP

A. Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van één enkel identificeerbaar persoon

– aan bestuurders en zaakvoerders 5.610

1.5. WAARDERINGSREGELS EN BOEKHOUDMETHODEN**1.5.1. ALGEMENE PRINCIPES**

De waarderingsregels zijn opgemaakt in overeenstemming met de algemene boekhoudbeginselen die in België gelden, en meer bepaald op grond van de bepaling van het Boek II van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001, het Koninklijk Besluit van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal aandelen en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Voor de waardering van haar patrimonium en in het bijzonder van haar vastgoedpatrimonium zal de marktwaarde van het patrimonium als basis worden genomen (mark to market). De marktwaarde van het vastgoedpatrimonium is de waarde, toegekend door de vastgoeddeskundige met het oog op het opmaken van de inventaris of op een geplande verrichting. De waarderingsregels zijn opgemaakt in het vooruitzicht van de continuïteit van de onderneming (going concern).

De marktwaarde, die in de rekeningen is opgenomen, is de waarde vrij op naam, d.w.z. de waarde voor de belegger, inclusief de registratierechten en de notariskosten. Dit is de waarde die de belegger zou dienen te betalen indien hij de betreffende onroerende goederen rechtstreeks wenst te kopen.

Aangezien Intervest Offices van oordeel is dat het wettelijk schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, heeft Intervest Offices een afwijking van het schema van haar jaarrekening gevraagd en op 11 juni 2001 bekomen door de Minister van Economie, voor het boekjaar 2001.

1.5.2. BIJZONDERE PRINCIPES**(i) ACTIVA****1. Oprichtingskosten**

De oprichtingskosten worden ten laste genomen van het boekjaar waarin ze werden gemaakt. Indien ze echter 125.000 EUR overschrijden, kan de Raad van Bestuur beslissen ze af te schrijven over een periode van 5 jaar. Als het gaat om kosten in verband met de uitgifte van een lening, mag de afschrijving ook over de looptijd van de lening worden gespreid.

III. *Materiële vaste activa*

Onroerende goederen (inclusief de in onroerende leasing gegeven onroerende goederen)

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare BTW.

De commissielonen betreffende de aankopen van de gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen, en in het actief van de balans geboekt zoals de aankoopprijs, de registratierechten en de aktekosten, die samen de investeringswaarde vormen. Wanneer de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit – en consultingkosten eveneens als bijkomende kosten van de verwerving beschouwd en in het actief van de balans geboekt.

De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-afrekbare BTW. Indien deze waarde substantieel afwijkt van de realisatiewaarde, wordt een correctie toegepast.

De vastgoeddeskundigen waarden op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de materiële vaste activa :

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Intervest Offices of, in voorkomende geval, door de vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft ;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Intervest Offices of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan ;
- de rechten uit contracten waarbij aan Intervest Offices, of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggende goed.

Deze waarderings zijn bindend voor Intervest Offices wat de opstelling van haar jaarrekening betreft.

Daarboven actualiseren de vastgoeddeskundigen op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van Intervest Offices en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

In afwijking van het bepaalde in artikelen 67, §1, 64, §2 en 57, §1 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001 worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt telkens als de inventaris wordt opgemaakt overeenkomstig het bepaalde onder artikel 57, §1 laatste lid en artikel 57, §3 van het voormeld Koninklijk Besluit.

De geboekte minderwaarden en meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt.

In afwijking van artikelen 64, §1 en 65 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001, schrijft Intervest Offices de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan Intervest Offices in leasing gegeven goederen niet af.

Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden lineaire afschrijvingen toegepast, die beginnen in het jaar waarin ze in de boeken opgenomen worden, waarbij dat jaar als een volledig jaar beschouwd wordt. Als het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen pro rato temporis berekend.

De volgende percentages zijn van toepassing:

– Installaties, machines en uitrusting	20 %
– Meubilair en rollend materieel	25 %
– Informatica-materieel	33 %

Aankopen voor een eenheidsbedrag van minder dan 2.500 EUR, exclusief BTW worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen. Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd niet beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Desgevallend kunnen hierop ook herwaarderingsmeerwaarden geboekt worden.

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die erop betrekking hebben, uit de rekeningen verwijderd en worden meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

IV. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van hun marktwaarde. Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die opgenomen worden in de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of bijkomende kosten geactiveerd moeten worden en over welke periode ze in voorkomend geval moeten afgeschreven worden.

In afwijking van artikelen 66, §2 1^{ste} lid en 57, §1 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen worden de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de jaarrekening geïnventariseerd.

De artikelen 10 en 14 §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

Artikel 57, §2 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30/01/2001 is niet van toepassing.

Artikelen 10, 14, §1 en 5, 15, 1^{ste} lid, 16, §1, 1^{ste} lid, en §2, 1^{ste} lid, van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op Interinvest Offices.

V. en VII. Vorderingen

Deze vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde op de datum van afsluiting van het boekjaar. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in Euro aan de slotkoers op balansdatum. De vorderingen geven aanleiding tot waardeverminderingen indien er voor een gedeelte of voor een geheel van de vorderingen onzekerheid bestaat omtrent de betaling op de vervaldag en wanneer hun realisatiewaarde lager ligt dan hun boekwaarde.

VIII. *Geldbeleggingen*

Elke geldbelegging wordt geboekt tegen haar aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening verwerkt worden. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De vastrentende effecten in portefeuille waarvoor geen liquide markt bestaat, worden gewaardeerd op grond van de rentevoet van de toepasselijke markt.

Waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde lager is dan de marktwaarde op de dag van de afsluiting.

X. *Overlopende rekeningen*

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen worden geboekt op basis van een evenredige regel.

De inkomsten en fracties van inkomsten die pas in de loop van één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar met het desbetreffende boekjaar moeten worden verbonden, worden geboekt voor het bedrag van het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar.

(ii) PASSIVA

VII. *Voorzieningen voor risico's en kosten*

De Raad van Bestuur onderzoekt elke jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd of nog aangelegd moeten worden ter dekking van risico's en kosten waarmee de onderneming te maken heeft en voert de nodige aanpassingen uit.

- Verbintenissen en verhalen

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen waarden tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals in het contract vermeld wordt; bij gebrek aan nominale waarde of voor grensgevallen worden ze pro memorie vermeld.

- Boeking van de werken aan gebouwen

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren behandeld, naargelang hun aard.

- De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen noch het comfortniveau van het gebouw optrekken, worden als kosten uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationeel resultaat. Bijv.: vervanging van vensterramen (glas).
- Daarentegen komen op het actief van de balans de kosten in verband met grote renovaties: die welke normaliter om de 10 à 15 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige vernieuwing van delen van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw deels als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen. Bijvoorbeeld: vernieuwing van dak en parking.

VIII. en IX. *Schulden*

De schulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op datum van afsluiting van het boekjaar. Schulden in vreemde valuta worden omgezet in Euro aan de slotkoers op balansdatum.

(II) RECHTEN EN PLICHTEN BUITEN BALANS

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Bij gebrek aan nominale waarde en ingeval een waardering mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

Derogatie op de voorstelling van de jaarrekening

Op 11 juni 2001 verleende de Minister van Economische Zaken aan de Intervest Offices de toelating om de jaarrekening op te stellen en te publiceren volgens het afwijkend schema. Deze toelating werd verleend voor het boekjaar 2001. In het verlengde van deze afwijking worden de herwaarderingsmeerwaarden in de balans onder de post "Onbeschikbare reserves" opgenomen.

2. HERKOMST EN BESTEDING VAN DE MIDDELEN MET BETREKKING TOT DE BOEKJAREN 2000 EN 2001

Gezien de fusies d.d. 29 juni 2001 en de fusies en de inbreng in natura d.d. 21 december 2001 en de boekhoudkundige verwerking daarvan, kunnen de cijfers met betrekking tot het jaar 2001 slechts in zeer beperkte mate vergeleken worden met de cijfers van het jaar 2000.

	2001	2000
Resultaat van het boekjaar	7.366	3.707
Afschrijvingen en waardeverminderingen	3.258	233
Economische cash-flow	10.624	3.940
Stijging handelschulden	1.161	-
Daling overlopende activa	-	110
Stijging overlopende passiva	190	-
Stijging overige schulden op meer dan 1 jaar	-	65
Stijging overige schulden	145	85
Stijging te betalen belastingen	301	56
Totaal herkomst uit operationele activiteiten (1)	1.797	316
Stijging handelsvorderingen	-	-88
Stijging vorderingen op meer dan 1 jaar	-133	-
Stijging vorderingen op ten hoogste 1 jaar	-2.735	-
Stijging overlopende activa	-30	-
Daling handelschulden	-	-276
Daling overlopende passiva	-	-16
Daling overige schuld op meer dan 1 jaar	-14	-
Totaal bestedingen operationele activiteiten (2)	-2.912	-380
Per saldo beschikbaar uit operationele activiteiten (1) - (2) (a)	-1.115	-64
Investeringskosten in		
- oprichtingskosten	-	5
- materiële vaste activa	-332.120	-74
Totaal investeringen (b)	-332.120	-69

Stijging kapitaal	76.547	-
Stijging herwaarderingsmeerwaarden/reserves	104.092	-
Daling uitgiftepremies	-13.747	-
Daling overige leningen op meer dan 1 jaar	-13.634	-
Stijging bankschuld op meer dan 1 jaar	87.615	105
Stijging bankschuld op minder dan 1 jaar	89.485	-
Totaal financieringsactiviteiten (c)	330.358	105
Uitbetaling dividend (d)	-3.150	-2.489
Mutatie in liquide middelen en geldbeleggingen (e)	4.597	1.423

OVERZICHT

Economische cash-flow	10.624	3.940
Per saldo beschikbaar uit operationele activiteiten (a)	-1.115	-64
Totaal investeringen (b)	-332.120	-69
Totaal financieringsactiviteiten (c)	330.358	105
Uitbetaling dividend (d)	-3.150	-2.489
Mutatie in liquide middelen en geldbeleggingen (e)	4.597	1.423

HOOFDSTUK VII : FINANCIËLE GEGEVENS OVER SIREF

1. GECONSOLIDEERDE BALANSEN NA WINSTVERDELING PER 31 DECEMBER 1999, 2000 EN 2001 (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2001 ⁽¹⁰⁾	31/12/2000	31/12/1999
VASTE ACTIVA	108.176	103.982	95.033
IV. Materiële vaste activa	108.160	103.966	95.017
A. Terreinen en gebouwen	108.160	103.966	95.017
V. Financiële vaste activa	16	16	16
B. Andere ondernemingen	16	16	16
2. <i>Vorderingen en borgtochten</i>	16	16	16
VLOTTENDE ACTIVA	3.611	6.086	12.624
VIII. <i>Vorderingen op ten hoogste 1 jaar</i>	978	1.916	1.935
A. <i>Handelsvorderingen</i>	388	271	437
B. <i>Overige vorderingen</i>	590	1.645	1.498
IX. <i>Geldbeleggingen</i>	2.203	3.554	9.862
A. <i>Eigen aandelen</i>	63	63	0
B. <i>Overige beleggingen</i>	2.140	3.491	9.862
X. <i>Liquide middelen</i>	419	604	793
XI. <i>Overlopende rekeningen</i>	11	12	34
TOTAAL DER ACTIVA	111.787	110.068	107.657

PASSIVA	31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999
EIGEN VERMOGEN	82.340	81.703	80.963
I. Kapitaal	76.800	76.800	76.695
A. Geplaatst kapitaal	76.800	76.800	76.695
III. Herwaarderingsmeerwaarden	21	21	0
IV. Geconsolideerde reserves	5.519	4.882	4.268
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	3.749	2.623	2.223
IX. Voorzieningen en uitgestelde belastingen	3.749	2.623	2.223
A. Voorzieningen voor risico's en kosten			
2. <i>Belastingen</i>	920	0	0
3. <i>Grote herstellingen en onderhoudswerken</i>	2.693	2.375	1.960
4. <i>Overige risico's en kosten</i>	136	248	263
SCHULDEN	25.698	25.742	24.471
X. Schulden op meer dan één jaar	17.353	17.353	17.353
A. Financiële schulden			
4. <i>Kredietinstellingen</i>	17.353	17.353	17.353
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	8.058	8.123	6.701
C. Handelsschulden	174	111	252
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten			
1. <i>Belastingen</i>	17	518	202
F. Overige schulden	7.867	7.494	6.247
XII. Overlopende rekeningen	287	266	417
TOTAAL DER PASSIVA	111.787	110.068	107.657

2. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN OVER DE BOEKJAREN 1999, 2000 EN 2001 (in duizenden EUR)

A. OPERATIONELE RESULTATEN		31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999
I.	Bedrijfsopbrengsten	9.737	9.156	8.896
	A. Omzet	9.031	8.670	8.351
	C. Andere bedrijfsopbrengsten	706	486	545
II.	Bedrijfskosten	-1.436	-1.337	-1.744
	B. Diensten en diverse goederen	652	466	796
	E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen+, terugnemingen -)	6	0	106
	F. Voorzieningen voor risico's en kosten	205	400	527
	G. Andere bedrijfskosten	573	471	315
III.	Bedrijfswinst	8.301	7.819	7.152
IV.	Financiële opbrengsten	277	331	173
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	276	328	167
	C. Andere financiële opbrengsten	1	3	6
V.	Financiële kosten	-763	-777	-1.066
	A. Kosten van schulden	763	776	1.066
	C. Andere financiële kosten	0	1	0
VI.	Belastingen	-733	26	-650
	A. Belastingen	-920	0	-1.072
	B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	187	26	422
VI Bis.	Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen			215
VII.	Operationële winst	7.082	7.399	5.824
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE				
VIII.	Meer- of minwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille	0	0	3.629
	A. Onroerende goederen			3.858
	– Meerwaarden			
	– Minwaarden			-229
IX.	Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	1.157	545	730
	A. Onroerende goederen			1.239
	– Meerwaarden	1.352	843	
	– Minwaarden	-195	-298	-509
X.	Winst op de portefeuille	1.157	545	4.359

C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN				
XI.	Uitzonderlijke opbrengsten	0	109	10
	E. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	0	108	0
	F. Andere uitzonderlijke opbrengsten	0	1	10
XII.	Uitzonderlijke kosten	0	-48	0
	F. Andere uitzonderlijke kosten		48	0
XIII.	Uitzonderlijke winst	0	61	10
XIV.	Winst van het boekjaar	8.239	8.005	10.193

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2001

I. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of NATIONAAL NUMMER	Toegepaste methode ⁽¹⁾	Gehouden deel van het kapitaal ⁽²⁾ (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal (t.o.v. het vorige boekjaar)
DUFFEL REAL ESTATE NV Schaliënhoevedreef 20A 2800 Mechelen BELGIE BE 464.415.115	I	100	0
WOMMELGEM LOGISTIC CENTER NV Schaliënhoevedreef 20A 2800 Mechelen BELGIE BE 464.420.954	I	100	0

VI. WAARDERINGSREGELS EN METHODES VOOR DE BEREKENING VAN DE FISCALE LATENTIES

A. Opgave van de gehanteerde criteria voor de waardering van de verschillende posten van de geconsolideerde jaarrekening, inzonderheid :

- voor de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten, alsmede voor de herwaarderingen (*in toepassing van artikel 69 VI.a. van het Koninklijk Besluit van 6 maart 1990*).
- voor de omrekeningsgrondslagen van de bedragen die in een andere munt zijn of oorspronkelijk waren uitgedrukt dan de munt waarin de geconsolideerde jaarrekening is opgesteld en van de boekhoudstaten van dochterondernemingen en van geassocieerde ondernemingen naar buitenlands recht (*in toepassing van artikel 69 VI.b. van het Koninklijk Besluit van 6 maart 1990*).

¹¹ I : Integrale consolidatie

¹² Deel van het kapitaal van deze ondernemingen dat wordt gehouden door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en door personen die in eigen naam optreden maar voor rekening van deze ondernemingen.

Samenvatting van de waarderingsregels

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de doelstellingen en bepalingen van het Koninklijk Besluit op de vastgoedbevaks.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten van SIREF werden volledig ten laste genomen door de promotoren.

Materiële vaste activa

De waardering van de vaste activa gebeurt "akte in de hand" en op basis van het verslag van een onafhankelijk deskundige, op het einde van het boekjaar.

Onroerende goederen in aanbouw worden op analoge wijze gewaardeerd, met toepassing van een percentage van uitvoering dat de stand van de werken aangeeft.

Onverminderd artikel 7 van de Wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen om ten minste één maal per jaar de inventaris op te maken, maakt SIREF de inventaris op per 31 december van elk jaar, en telkens zij aandelen uitgeeft of anders dan ter beurse inkoop.

Een deskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de materiële vaste activa :

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen die door SIREF worden aangehouden of in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover SIREF de controle heeft ;
- de optierechten op onroerende goederen aangehouden door SIREF of, in voorkomend geval door een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan ;
- de rechten uit contracten waarbij aan SIREF of, in voorkomend geval aan een vastgoedvennootschap waarover SIREF de controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing heeft gegeven, alsook het onderliggend onroerend goed.

Deze waarderingsregels zijn bindend voor SIREF wat betreft de opstelling van haar jaarrekening.

Bovendien actualiseert de vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van SIREF en in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover SIREF de controle uitoefent, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

Waarde "akte in de hand" houdt in dat de kosten, registratierechten en honoraria in de waarde zijn begrepen.

In afwijking van het bepaalde in artikelen 67, 64§2 en 57§1 KB W. Venn. worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt, telkens als de inventaris wordt opgemaakt, overeenkomstig het bepaalde onder art. 57§1 tweede lid en art. 57§3 van voormeld KB.

De uitgedrukte min- en meerwaarden op het onroerend goed worden dus op de resultatenrekening geboekt (zonder echter gevolg te hebben op de uit te keren nettowinst). Deze boekingswijze wordt verantwoord door een afwijking die werd bekomen op de Wet van juli 1975 m.b.t. de boekhouding en de jaarrekening.

De vaste activa worden niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

De deelnemingen en aandelen worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs of inbrengwaarde, rekening houdend met de eventueel nog te storten bedragen onder aftrek van de waardeverminderingen die erop betrekking hebben. De bijkomende kosten met betrekking tot het aanschaffen van financiële vaste activa wor-

den ten laste genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan. Op het einde van elk boekjaar wordt een afzonderlijke waardering van elke post verricht teneinde de toestand, de rentabiliteit en de vooruitzichten van de betrokken vennootschap zo goed mogelijk weer te geven.

Vorderingen

De vorderingen worden geboekt tegen hun nominale waarde. Zij vormen het voorwerp van waardeverminderingen ingeval hun realisatiewaarde op het einde van het boekjaar lager is dan hun boekwaarde. Ook wanneer er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid bestaat over de betaling ervan op de vervaldag, worden er waardeverminderingen geboekt.

Geldbeleggingen

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening worden opgenomen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden geboekt tegen hun nominale waarde.

Voorzieningen

De Raad van Bestuur legt voorzieningen aan voor herstelling van de gebouwen en voor groot onderhoud op volgende wijze :

- provisie voor onderhoud daken : volledige vervanging na 15 jaar bij daken in roofing, 20 jaar bij daken in PVC, 20 jaar bij daken in golfpanelen;
- provisie voor onderhoud parkings : heraanleg van de bovenlaag na 10 jaar bij asfaltparkings, 10 jaar bij klinkers, 30 jaar bij betonparkings;
- provisie voor vernieuwing poorten : volledige vervanging na 20 jaar;
- provisie voor tenant improvement : provisie voor kosten die met de wisseling van huurders gepaard gaat.

Schulden op meer dan één jaar en schulden op ten hoogste één jaar

Deze schulden worden op het passief van de balans geboekt tegen hun nominale waarde. Zij bevatten geen schulden op lange termijn zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Activa en passiva in vreemde valuta

Monetaire posten worden gewaardeerd tegen de laatste wisselkoers van het boekjaar. De omrekeningsverschillen op monetaire posten buiten liquide middelen en rekeningen die de aard hebben van liquide middelen worden geglobaliseerd per munt en, naargelang het geval, in financiële kosten of in de overlopende rekeningen op het passief geboekt. Omrekeningsverschillen op liquide middelen en op rekeningen die de aard hebben van liquide middelen worden in de financiële kosten of de financiële opbrengsten geboekt.

Wisselresultaten

Wisselresultaten worden naar gelang het geval in de financiële kosten of de financiële opbrengsten geboekt, tenzij zij rechtstreeks worden toegewezen aan de kosten of opbrengsten waarop zij betrekking hebben.

In navolging met de bekomen afwijking op artikel 15 van de wet van 17 juli 1975, worden hierbij de cijfers opgenomen, overeenkomstig het in de afwijking opgelegd schema.

(in duizenden EUR)		Boekjaar	Vorig boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
I.	Bedrijfsopbrengsten	9.737	9.156
	A. Omzet	9.031	8.670
	C. Andere bedrijfsopbrengsten	706	486
II.	Bedrijfskosten	-1.436	-1.337
	A. Diensten en goederen	652	466
	D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	6	-
	E. Voorzieningen voor risico's en kosten	205	400
	F. Andere bedrijfskosten	573	471
III.	Bedrijfswinst	8.301	7.819
IV.	Financiële opbrengsten	277	331
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	276	328
	C. Andere financiële opbrengsten	1	3
V.	Financiële kosten	-763	-777
	A. Kosten van schulden	763	776
	C. Andere financiële kosten	-	1
VI.	Belastingen	-733	26
	A. Belastingen	-920	-
	B. Regularisering van belastingen en terugnemings van fiscale voorzieningen	187	26
VII.	Operationele winst	7.082	7.399
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
IX.	Schommeling in de marktwaarde van de portefeuillebestanden		
	A. Vastgoed (in de zin van K.B. van 10.04.95)		
	1. <i>Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen</i>	1.157	545
	- <i>meerwaarden</i>	1.352	843
	- <i>minderwaarden</i>	-195	-298
X.	Winst op de portefeuille	1.157	545
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI.	Uitzonderlijke opbrengsten	-	109
	E. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	-	108
	F. Andere uitzonderlijke opbrengsten	-	1
XII.	Uitzonderlijke kosten	-	-48
	B. Andere uitzonderlijke kosten	-	48
XIII.	Uitzonderlijke winst	-	61
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN		8.239	8.005

IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA		
		Terreinen en gebouwen
a)	AANSCHAFFINGSWAARDE	
	Per einde van het vorige boekjaar	77.018
	Mutaties tijdens het boekjaar:	
	Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	3.035
	Per einde van het boekjaar	80.055
b)	MEERWAARDEN	
	Per einde van het vorige boekjaar	34.711
	Mutaties tijdens het boekjaar:	
	– Geboekt	1.352
	– Afgeboekt	(195)
	Per einde van het boekjaar	35.868
c)	AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN	
	Per einde van het vorige boekjaar	7.763
	Per einde van het boekjaar	7.763
d)	NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) – (c)	108.160
X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
	2. Vorderingen	Andere ondernemingen
	NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	16
	NETTO-BOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	16
XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES		
	Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+)(-)	4.882
	Wijzigingen tijdens het boekjaar:	
	– Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+)(-)	8.239
	Bruto dividendschuld	(7.602)
	Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+)(-)	5.519
XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN		
		Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar
A.	Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd	
	Financiële schulden	17.353
	4. Kredietinstellingen	17.353
	TOTAAL	17.353

XIV. RESULTATEN			
		Boekjaar	Vorig boekjaar
A.	NETTO-OMZET		
A.2.	Totale omzet van de groep in België	9.031	8.670
C.	UITZONDERLIJKE RESULTATEN		
C.1.	Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN, indien het belangrijke bedragen betreft		
	Meerwaarde herwaardering onroerende goederen	1.352	843
	Overige	-	1
C.2.	Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN, indien het belangrijke bedragen betreft		
	Minderwaarde herwaardering onroerende goederen	195	298
	Acquisitiekosten en overige	-	48
XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN			
C.	Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen		
	Ten gevolge van fiscale controles, werden bijkomende aanslagen ontvangen voor een totaal bedrag van 4.524.914,93 EUR. Er werd voor de totaliteit van deze aanslagen bezwaar ingediend. SIREF meent op ernstige basis deze aanslagen te betwisten en heeft de volledige aanslagen als "betwiste aanslagen" geboekt. Uit voorzichtigheid echter werd een voorziening aangelegd van 919.799,95 EUR.		
XVII. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING			
A.	Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen, inclusief het bedrag van de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen		16

HOOFDSTUK VIII : VASTGOEDPATRIMONIUM VAN INTERVEST OFFICES EN SIREF OP 31 DECEMBER 2001

1. ALGEMENE OPMERKING

De Raad van Bestuur van Intervest Offices verklaart dat zij met betrekking tot de panden behorende tot de huidige portefeuille van Intervest Offices geen kennis heeft van elementen betreffende de eigendomstitel en/of de technische, structurele, stedenbouwkundige en kadastrale situatie van de gebouwen in portefeuille die de waardebepalingen door de vastgoeddeskundigen aanzienlijk kunnen beïnvloeden, met uitzondering van de gegevens die dienaangaande in dit prospectus worden vermeld.

De Raad van Bestuur van Intervest Offices verklaart tevens dat Intervest Offices op heden niet betrokken is bij belangrijke geschillen, andere dan over achterstallen van huurgelden of gemeenschappelijke lasten.

2. BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT⁽¹³⁾

2.1. DE MARKT DER KANTOORGEBOUWEN

DE BRUSSELSE KANTORENMARKT IN HET ALGEMEEN EN DE PERIFERIE

De marktsituatie zoals weergegeven in dit hoofdstuk is de situatie begin november 2001. In vergelijking met de marktsituatie op 30 juni 2001 kan gesteld worden dat in de huidige conjunctuur de spelers in de markt voorzichtiger zijn geworden, vooral met betrekking tot de periferie van Brussel waar een zekere spanning is waar te nemen.

Het aanbod

De voorbije 10 jaar heeft de periferie van Brussel een sterke groei gekend ten gevolge van haar goede bereikbaarheid, het aantrekkelijk kader en de voordelige belastingen ten opzichte van Brussel centrum. Gebruikers zijn overwegend bedrijven uit de nieuwe technologie. Het totale kantoraanbod in de periferie van Brussel wordt vandaag geschat op meer dan 1,3 miljoen m², waarvan meer dan de helft in de nabijheid van de luchthaven (Zaventem, Diegem en Machelen).

De beschikbaarheidsgraad van de globale Brusselse markt is de voorbije 12 maanden met 26% afgenomen tot 5,53% begin augustus 2001 (ongeveer 616.000 m²). Dit bevestigt de tendens van de voorbije 2 jaar. Wanneer men echter alleen de periferie in beschouwing neemt, stelt men vast dat de beschikbaarheidsgraad sterk is toegenomen tot bijna 14% (ongeveer 180.000 m²). De situatie in de periferie is dan ook sterk verschillend van het centrum van Brussel en is deels te verklaren door de momenteel teruglopende activiteiten in de TMT-sector, traditioneel de bedrijven in deze zone.

Een andere reden is de hoeveelheid aan nieuwe projecten die werden gestart in deze regio. De confrontatie van deze beide factoren heeft de voorbije 12 maanden een toename van de leegstand veroorzaakt.

De vraag

Na twee exceptionele jaren, 1999 en 2000, waar de take-up voor de totale Brusselse markt respectievelijk 686.000 m² en 768.000 m² bedroeg, zal het jaar 2001 met ongeveer 586.000 m² eindigen. De periferie heeft in 2001 een opname gerealiseerd van ongeveer 112.000 m² (luchthaven en ring), wat een marktaandeel vertegenwoordigt van 19%, maar aanzienlijk lager ligt dan haar beste prestatie van het jaar ervoor. Men dient er zich ook van bewust te zijn dat we komen van enkele uitzonderlijke jaren. Een sterke terugval was te voorzien in de kantoorzone rond de luchthaven (Diegem-Zaventem). Andere zones aan de ring van Brussel kenden echter soms een toename, wat erop zou kunnen wijzen dat bijvoorbeeld de verkeersproblemen een belangrijke factor zouden kunnen zijn. Vooral oude kantoren in de periferie hebben vandaag sterk te lijden onder deze problemen. Groot voorbeeld daarvan is de oude fase van de Kei-

berg, waar het voorbije jaar veel huurders vertrokken zijn. Mogelijk kunnen de geplande infrastructuurwerken in deze regio daar in de toekomst verandering in brengen.

Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen in Brussel hebben voor nieuwe gebouwen een stijging gekend van 10% in het jaar 2000. Dit was vooral voor het hoogste segment van de markt, waar het enkele uitzonderlijke transacties betrof. In 2001 konden deze uitzonderlijke prijzen dan ook niet altijd gehandhaafd blijven. Desondanks liggen deze cijfers aanzienlijk lager dan in andere Europese grootsteden.

De gemiddelde huurprijzen in de totale Brusselse regio zijn echter wel stabiel gebleven.

De periferie zag haar huurprijzen de voorbije jaren eveneens toenemen, met de hoogste huren rond 161 EUR/m². Het aanzienlijk aantal projecten doet echter het aanbod toenemen, bij een afnemende vraag. Het risico bestaat aldus dat promotoren in de periferie hun prijzen verlagen om kandidaat huurders aan te trekken uit het centrum van de stad en zo de gehele markt ontwrichten.

Een ander scenario zou erin bestaan dat de promotoren een afwachtende houding aannemen tot de conjunctuur opnieuw beter wordt. In dit geval kunnen de huurprijzen redelijk stabiel blijven, mede dankzij de internationale instanties die zich in de regio Brussel bevinden.

De eerste 6 maanden van 2001 zochten de investeerders naar een tweede adem na het uitzonderlijke jaar 2000, maar de tweede helft van 2001 was opnieuw zeer actief; vooral op de Brusselse markt. Sinds begin 2000 zijn de bevaks de belangrijkste investeerders, en gezien hun toegestane verhoging van de schuldgraad tot 50% kunnen de meeste onder hen hun portefeuilles in de komende jaren nog vergroten.

Andere investeerders zijn onder meer de Duitse en, vooral in 2001, de Nederlandse fondsen. In de periferie kocht Oppenheim dit jaar het project 'Cluster Park', bestaande uit drie gebouwen voor een totaal van 20.000 m², voor een bedrag van ongeveer 44,6 miljoen EUR en een geschat rendement van 7,1%. RSE Grundbesitz heeft vorig jaar de ontwikkeling Twin Square gekocht met een totale oppervlakte van 39.000 m². De totale investering bedroeg 117,75 miljoen EUR aan een rendement van 6,9%.

De spanning in de periferie is echter de voorbije maanden snel toegenomen en dit zowel met betrekking tot de verhuringen als de investeringen.

MARKTRAPPORT ANTWERPEN EN OMGEVING

Het aanbod

Tijdens de eerste helft van 2001, bedroeg het globale kantoorbestand in Antwerpen ongeveer 1,7 miljoen m², tegenover 1,675 miljoen m² in 2000.

Deze verhoging is toe te schrijven aan de komst van nieuwe gebouwen op de markt tijdens het jaar 2000, in het bijzonder de ontwikkeling "de Veldekens" gelegen aan de Singel (de zuidelijke ringweg).

De onmiddellijk beschikbare kantoorruimtes besloegen in juli 2001 81.500 m², wat overeenstemt met een beschikbaarheidsgraad van 4,8%.

Het merendeel van deze kantoorruimtes is ouder dan 5 jaar, terwijl de "nieuwe" kantoorruimtes (minder dan 5 jaar oud) slechts 12% vertegenwoordigen. De leegstaande kantoorruimtes zijn voornamelijk gelegen in het stadscentrum en in het havengebied. In de omgeving van de Singel (de zuidelijke ringweg) daarentegen, is het aantal beschikbare kantoorruimtes beduidend lager.

Momenteel lijken de bedrijven de voorkeur te geven aan deze zone boven het stadscentrum, dat te kampen heeft met een tekort aan kwaliteitsvolle ruimtes en parkeerplaatsen, en dat bovendien met de wagen moeilijk te bereiken is.

Momenteel zijn een groot aantal projecten in een voorbereidende fase of op weg om gerealiseerd te worden. Dit geldt vooral voor de Singel (zuidelijke ringweg) en de periferie. Na 2004 zullen wellicht in het stadscentrum ook een aantal ambitieuze projecten gerealiseerd worden.

De vraag

De opname van kantoorruimtes kende een absoluut hoogtepunt in 1998 en 1999, waarin zij de 100.000 m²/jaar bereikte en zelfs overschreed. Het cijfer voor het jaar 2000 bedroeg ongeveer 90.000 m². Volgens de eerste ramingen zal de opname gedurende de eerste 6 maanden van 2001 ongeveer 38.000 m² bedragen, wat een kleine afname is ten opzichte van 2000.

Nochtans betekent deze vermindering niet dat de vraag teruggelopen is tijdens deze periode, maar dat veeleer het aanbod van kwaliteitsvolle kantoorruimtes onvoldoende was om aan de vraag van de bedrijven te beantwoorden. In sommige gevallen hebben deze bedrijven gekozen voor alternatieve oplossingen zoals Mechelen.

Wat betreft de meest interessante transacties van dit voorjaar, noteert men de ingebruikname van bijna 11.000 m² door Belgacom in het project "de Veldekens" (Singel).

Om te besluiten is ook de eerste voorverhuur van het nieuwe Antwerp Ring Center project vermeldenswaardig, waarvan reeds 1.700 m² werd opgenomen door de Van Looy Group tegen een huurprijs van ± 136 EUR/m².

Huurprijzen en rendementen

Wanneer men de verschillende Antwerpse wijken bekijkt, stelt men in het stadscentrum een stabilisering vast. De huurprijzen schommelen tussen ± 74 EUR/m² en 112 EUR/m².

Vele bedrijven zoeken een nieuwe locatie omwille van de moeilijke bereikbaarheid, de beperkte parkeermogelijkheden en het vooruitzicht van belangrijke wegenwerken, maar stuiten op een te gering aanbod aan de Singel en de zuidelijke periferie.

In het havengebied zijn de huurprijzen vrij stabiel en liggen om en bij de 87 EUR/m². Er dient te worden opgemerkt dat de wijk "t Eilandje" momenteel meerdere interessante renovaties kent, waarvoor huurprijzen van ± 112 EUR/m² kunnen worden verwacht.

De Singel blijft echter veruit de meest gegeerde locatie. Het te kleine aanbod blijft de huurprijzen verder opdrijven, die momenteel schommelen tussen ± 124 EUR/m² en 136 EUR/m².

De zuidelijke periferie kent een ondersteunde vraag, maar de huurprijzen blijven er stabiel. De huurprijzen schommelen hier tussen ± 99 EUR/m² en 130 EUR/m².

De laatste drie jaren worden gekenmerkt door een stijging van de vastgoedmarkt in Antwerpen. In 1999 en 2000 werd er aanzienlijk geïnvesteerd. Deze tendens kan verklaard worden door de groei van de plaatselijke economie, het beperkte aanbod van kwaliteitsvolle kantoorruimtes evenals door de interessante rendementen.

Momenteel schommelt het rendement voor moderne gebouwen gelegen in de zuidelijke periferie en aan de Singel tussen 7,6% en 8%; voor deze gelegen in het stadscentrum en het havengebied varieert het rendement van 8% tot 10%.

MARKTRAPPORT GENT EN OMGEVING

Het aanbod

De belangrijkste kantoorgebouwen groter dan 1.000 m² beslaan een totale oppervlakte van ongeveer 320.000 m². Deze kantoren bevinden zich voornamelijk in het gebied centrum, Binnenring E17 en Buitenring E40. Bovendien merkt men, zowel in het centrum als aan de rand van de stad, een ruime aanwezigheid op van meer dan 15 jaar oude gebouwen. In de omgeving van de snelweg E40 zijn de kantoorgebouwen veel recenter.

Als derde grootste stad op het gebied van bevolking beschikt Gent dan ook over een redelijk beperkte kantoormarkt. De sterke vraag en de stijgende interesse van de vastgoedpromotoren hebben logischerwijze tot een tekort geleid. In het totaal staan er meer dan 500.000 m² kantoorruimten in de steigers waarvan er slechts 60.000 m² in de loop van 2002 en 2003 zullen opgeleverd worden. De belangrijkste projecten zijn onder meer het Axxes Business park (fase 1 reeds afgewerkt en verhuurd), de regio rond Flanders Expo (gemengde zone van 130.000 m²), een project tussen de Kortrijksesteenweg en de Driekoningsstraat (15.000 m²), het project aan de Fabiolalaan (Sint-Pietersstation 130.000 m²), de UCO-site (60.000 m²) en de Kasteellaan (35.000 m²).

De vraag

In de loop van het jaar 2000 werd er in Gent en omgeving ongeveer 40.000 m² kantooroppervlakte in gebruik genomen. Volgens onze eerste schatting zal dit cijfer tot ongeveer 30.000 m² gaan in 2001. De jaren voordien schommelde dit cijfer meestal tussen 10.000 m² en 15.000 m².

Momenteel zijn de kwalitatieve kantoren in Gent nagenoeg uitgeput, terwijl de voorverhuur van kantoorprojecten hoogtij viert. Het huidige succes van het Axxes Business Park en de snelle voorverhuur van De Schelde II door Ernst & Young getuigen hiervan.

Ondanks een relatief bescheiden kantoormarkt lijkt Gent, zoals de sterke toename van de opname bewijst, bij de spelers van deze markt duidelijk aan interesse te winnen.

Dankzij de bouw van volwaardige business parken, is Gent goed op weg om de komende jaren een bevoorrechte locatie in België te worden.

Men dient echter te vermijden dat een massale toename van nieuwe gebouwen op de markt zal leiden tot een overaanbod en een daling van de huurprijzen. In oktober 2001 werd 2.294 m² kantoren verhuurd aan Electrabel in het Axxes Business Park aan 114 EUR/m². Zeer recent ondertekende Scansoft, de multinational die onlangs de spraaktechnologie van Lernout & Hauspie overnam, een contract voor 2000 m² kantoren in Paviljoen D tegen een huurprijs van 142 EUR/m². Deze kantoren hebben airco en verhoogde vloeren en waren reeds gedeeltelijk ingericht door de vorige huurder (wat de hogere huurprijs verklaart). Het contract ging in op 15 januari 2002.

Huurprijzen en rendementen

Voor de conventionele kantoorgebouwen in Gent liggen de huurprijzen tussen 87 en 99 EUR/m². Voor moderne of nieuwe gebouwen van goede kwaliteit ('prime') en met uitstekende locaties, variëren de gangbare huurprijzen van ± 118 EUR/m² tot ± 130 EUR/m².

Met betrekking tot de rendementen kan gezegd worden dat Leasinvest in de eerste helft van 2001 2 paviljoenen van het Axxes Business Park heeft verworven voor een bedrag van 12 miljoen EUR, aan een onmiddellijk rendement van 7,79%. In het laatste kwartaal van 2001 heeft Leasinvest nog twee andere paviljoenen (behalve het gelijkvloers van één) gekocht voor een bedrag van meer dan 10 miljoen EUR. Hierdoor is Leasinvest nu de (bijna) unieke eigenaar van de eerste fase van het Axxes Business Park (7 gebouwen) met een onmiddellijk rendement van 7,6 à 7,8%. Rendementen voor gemiddelde kantoorpanden in de regio Gent liggen tussen 8 à 8,5%.

MECHELEN EN OMGEVING

Het aanbod

Mechelen heeft een sterke ontwikkeling gekend in het voorbije decennium. Terwijl er vroeger geen echte kantoormarkt in deze regio was, kwamen er de voorbije jaren zeer ambitieuze projecten tot stand.

De totale Mechelse markt omvat ongeveer 440.000 m² kantoren, magazijnen en laboratoria, verspreid over overwegend twee zones: de zone Mechelen Noord met vooral bedrijven uit de nieuwe economie en biotechnologie, en Mechelen Zuid, eerder georiënteerd op industrie en logistiek. Het aanbod in het centrum van de stad is eerder beperkt. Het zijn overwegend kantoorparken die zich richten tot kandidaat huurders, terwijl de overige gebouwen zich vaak richten tot eigenaargebruikers. Indien men enkel de kantoren beschouwt, beschikt Mechelen over een totaal aanbod van ongeveer 185.000 m².

Het onmiddellijk beschikbare aanbod aan kantoren ligt rond de 27.000 m². Dit cijfer omvat wel reeds het meest recente gebouw van het Mechelen Office Park (Mechelen Zuid) met een oppervlakte van 14.500 m², dat eind 2001 beschikbaar is gekomen. Midden december heeft KBC ook haar kantoren verlaten aan de Zwartzustervest op de ring rond het centrum (tot op heden eigen gebruik). Mogelijk zal dit gebouw op de verhuurmarkt komen, wat een bijkomend aanbod van meer dan 5.000 m² kan geven.

De komende jaren is er nog een aanzienlijk aantal projecten dat nog kan gerealiseerd worden. Het totaal aantal projecten in aanbouw of onder studie bedraagt voor de volgende 5 jaar ongeveer 180.000 m². Dit cijfer omvat onder meer het project Mechelen Campus voor een totale oppervlakte van ongeveer 55.000 m² (met reeds meer dan 15.000 m² voltooid en in gebruik) en de Mechelen Business Tower II naast de E19. Dit zijn beiden projecten van Eurinpro (Verelst).

De vraag

De ingebruikname van kantoren in de regio Mechelen lag rond de 30.000 m² voor het jaar 2000. In 2001 werd een opname genoteerd die iets lager ligt. In december 2001 heeft Eurinpro (Verelst) met betrekking tot Mechelen Campus 3 nieuwe contracten voor meer dan 2.000 m² ondertekend. In oktober 2001 werd reeds aan EMC Belgian Development Group 1.445 m² verhuurd aan 123 EUR/m².

Steeds meer zijn er geïnteresseerde partijen uit Antwerpen en de rand van Brussel die beslissen om zich in Mechelen te vestigen. De vraag zal de komende jaren afhankelijk kunnen zijn van het aantal projecten dat op de markt komt. Hierdoor kunnen er grote schommelingen ontstaan. Men zal echter moeten opletten dat er geen te grote hoeveelheden kantoren gelijktijdig op de markt komen, die zouden kunnen drukken op de huurprijzen.

Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen in Mechelen benaderen sterk de prijzen van het betere marktsegment van Antwerpen, maar zijn nog steeds goedkoper dan de huurprijzen in de rand van Brussel. Conventionele kantoren worden verhuurd rond de 99 EUR/m², hightech kantoren schommelen tussen 116 EUR/m² en 124 EUR/m², waarbij 'prime' kantoorgebouwen prijzen halen van 124 EUR/m² à 130 EUR/m² (uitzonderlijk 136 EUR/m²).

Rendementen variëren tussen 7,4% voor de beste projecten, 8% voor de hightech gebouwen en 8,5% voor conventionele kantoren met een zekere ouderdom. In september 2001 werd het Office Park Mechelen gekocht door de Bevak Cofinimmo voor een bedrag van 68,1 miljoen EUR aan een rendement van 7,5% (met huurgarantie).

LEUVEN EN OMGEVING

Het aanbod

Leuven en haar omgeving beschikken over een aantal troeven die haar een aantrekkelijke locatie maken voor nationale en internationale bedrijven. De aanwezigheid van de universiteit en de hogescholen geeft de stad een bijzondere uitstraling en verzekert de aanwezigheid van hooggeschoolde werknemers. De aanleg van de hoge snelheidstrein, de aansluiting op het GEN-net van Brussel en een rechtstreeks treinverbinding Leuven – Zaventem zullen de toegankelijkheid van de stad vergroten.

De huidige kantorenmarkt in Leuven kan geschat worden op ongeveer 500.000 m². Grootste gebruikers zijn KBC (130.000 m²), Interbrew (130.000 m²), de KU Leuven (90.000 m²) en de Stad Leuven.

Tussen 1997 en 2000 is de jaarlijkse bijkomende bruto-vloeroppervlakte voor bedrijven gestegen van 23.000 m² naar 92.000 m² in 2000. Momenteel is de beschikbare kantoorruimte in Leuven eerder beperkt. Enkel Ubicenter kon de laatste maanden de vraag naar kwaliteitsruimte invullen. Om aan de vraag te kunnen beantwoorden is het wachten tot de verschillende projecten die zich momenteel in uitvoerings- of onderzoeksfase bevinden, afgewerkt zijn.

De vraag

Een belangrijk deel van de vraag naar kantoorruimte in Leuven is afkomstig van de spin-offs en andere onderzoeksgelateerde bedrijven. Per jaar worden 5 à 10 spin-offs opgericht. Samen met de bedrijven die van buiten Leuven worden aangetrokken, betekent dit 15 à 20 bijkomende bedrijven per jaar rond de universiteit. De behoefte aan ruimte voor deze bedrijven wordt op 30.000 m² per jaar geschat.

In eerste instantie vestigen deze spin-offs zich op de wetenschapsparken zoals Arenberg en Termunckveld, die hiervoor voorzien zijn.

Eens de spin-offs een bepaalde productiecapaciteit bereikt hebben, horen zij echter niet meer thuis op deze wetenschapsparken en dienen ze te verhuizen naar andere bedrijventerreinen of kantorenparken.

Huurprijzen en rendementen

Momenteel variëren de huurprijzen voor conventionele en gerenoveerde kantoren in het centrum en kantoren in de randgemeenten tussen 99 en 112 EUR/m². Voor een modern kantorencomplex bedraagt de huurprijs 124 EUR/m² à 136 EUR/m².

Weinig transacties hebben de voorbije jaren plaatsgevonden vanwege het beperkte aanbod. Rendementen liggen echter rond de 8% en kunnen lager gaan voor de beste projecten.

2.2. DE MARKT DER SEMI-INDUSTRIËLE GEBOUWEN⁽¹⁴⁾

REGIO'S

De meest dynamische regio inzake semi-industrieel vastgoed in België is de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent. De centrale ligging van bovenvermelde driehoek in België is een belangrijke reden voor tal van bedrijven om zich er te vestigen. De vlotte verbindingen met het internationale autosnelwegennet, het spoor- en waterwegverkeer, de nabijheid van de havens van Antwerpen en Gent en de luchthaven te Zaventem, maken van de regio Brussel-Antwerpen-Gent een ideale vestigingsplaats voor zowel nationale als Europese distributiecentra.

Regio's die gelegen zijn aan de rand van de voormelde driehoek, zoals Waals-Brabant, hebben sedert enkele jaren, onder invloed van het geringe aanbod tussen Brussel, Antwerpen en Gent, eveneens aan belang gewonnen.

VRAAG EN AANBOD

Het aanbod van kwaliteitsvolle semi-industriële gebouwen, die zowel qua ligging als technische kenmerken beantwoorden aan de normen van de hedendaagse gebruikers, is in 2000 verder geslonken.

Het leegstandspercentage in de Brusselse regio einde 2000 bedroeg gemiddeld ca. 2,5 %. In de Antwerpse regio werd de leegstand einde 2000 op ca. 3,5 % van de totale voorraad geraamd.

Dit geringe aanbod geldt voor alle oppervlaktecategorieën. Waar enkele jaren geleden ruim 70 % van de vraag naar semi-industriële gebouwen betrekking had op inhuurname, merkt men dat hierin, voornamelijk voor relatief kleine gebouwen met oppervlakten tot gemiddeld 2.500 m², sedert enkele jaren een ommekeer gekomen is. In 2000 maakte, voor sommige regio's, het aandeel van de vraag voor de aankoop van semi-industrieel vastgoed ruim 60 % van de totale vraag uit. Gebruikers van grotere oppervlakten met een polyvalent karakter daarentegen geven meer en meer de voorkeur aan het huren van een pand. Het aanbod is voornamelijk ontoereikend in beide voormelde segmenten, nl. enerzijds relatief kleine gebouwen in verkoop en anderzijds grote oppervlakten, d.w.z. moderne opslagruimten, die beantwoorden aan de huidige criteria voor distributie en logistiek (min. 10 m vrije hoogte, gesprinklerd, een groot aantal laadkaden, enz).

Eersterangs gebouwen, die in 2000 op de markt aangeboden werden, vonden doorgaans zeer snel een bestemming. Het aantal speculatieve ontwikkelingen is reeds sedert enkele jaren zeer gering. Dit is voornamelijk het gevolg van een gebrek aan geschikte gronden met voldoende oppervlakte. Gezien in de eerstvolgende jaren geen belangrijke toename in het aanbod van gronden verwacht wordt, zal slechts een beperkt aantal speculatieve ontwikkelingen op de markt komen.

Nieuwe distributiecentra worden momenteel gerealiseerd te Puurs (ca. 40.000 m²), te Bornem (ca. 5.000 m²) en te Herstal (ca. 40.000 m²). Een nieuw speculatief semi-industrieel bedrijvenpark, met een bebouwde oppervlakte van ca. 35.000 m², staat momenteel op stapel en zal, indien daartoe de nodige vergunningen bekomen zullen worden, te Overijse ingeplant worden.

De vraag ging in 2000 voornamelijk uit van bedrijven die actief zijn in opslag en distributie, behandeling en verpakking van goederen en lichte atelieractiviteiten.

In 2000 viel hierbij op te merken de grote vraag van telecombedrijven naar gebouwen, die hen toelaten om er telehousing-activiteiten in onder te brengen. Deze bedrijven zoeken bij voorkeur bestaande gebouwen (omwille van de mogelijkheid tot snelle ingebruikname), bestaande uit grote open ruimten met een minimale hoogte van ca. 8 m en een voldoende draagkrachtige vloer, gelegen nabij het traject van een optische glasvezelkabel. Voornamelijk de regio Brussel-Diegem-Zaventem heeft recentelijk talrijke bedrijven uit de telecom-branche aangetrokken.

Ca. 30 % van de totale opname van de semi-industriële gebouwen had in 2000 betrekking op panden met een oppervlakte tot 2.500 m². 26 % van de opname had betrekking op transacties voor gebouwen groter dan 10.000 m².

PRIJSNIVEAUS

De schaarste aan beschikbare gronden van goede kwaliteit heeft in 2000 geleid tot een gemiddelde huurprijsstijging van ca. 10 %. Gezien verwacht mag worden dat het aanbod in de nabije toekomst niet zal toenemen, worden verdere huurprijsstijgingen in het vooruitzicht gesteld.

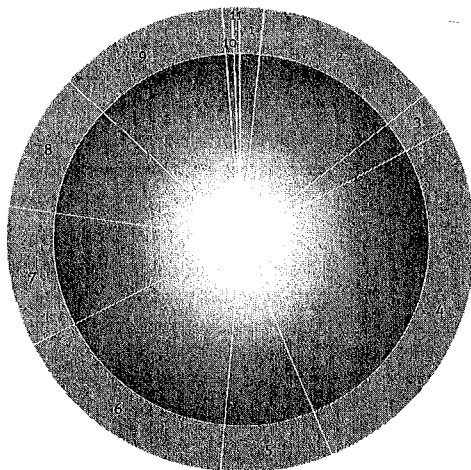
VOORUITZICHTEN

De belangrijkste tendensen voor de nabije toekomst zijn :

- het aanbod van vrije gronden zal verder afnemen, voornamelijk in de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent. Dit zal leiden tot een verdere stijging van de prijzen en zal gebruikers van voornamelijk grote oppervlakten ertoe dwingen om zich buiten bovenvermelde driehoek te vestigen, op liggingen waar nog voldoende terreinen beschikbaar zijn aan relatief lage prijzen.
- de groeiende interesse vanwege ontwikkelaars, bevaks en andere investeerders voor semi-industrieel vastgoed, gepaard gaande met een gering aanbod, zal vermoedelijk leiden tot verdere huurprijsstijgingen.
- zowel in als buiten de driehoek Antwerpen-Brussel-Gent zal meer aandacht besteed worden aan de renovatie van oudere industriële complexen of de recuperatie ervan door de afbraak van de bestaande constructies en de vervanging door nieuwbouwprojecten.

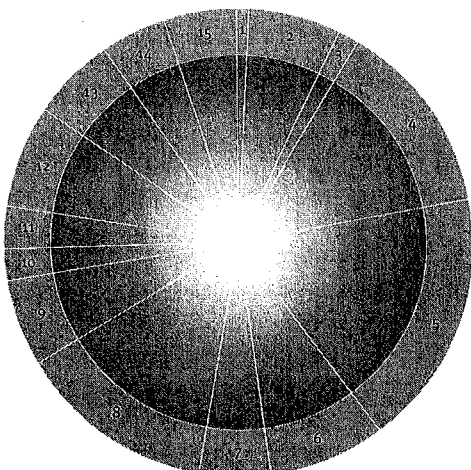
3. GLOBAAL OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE MET EN ZONDER SIREF

Geanalyseerd volgens de *economische activiteit* van de huurders is de spreiding van de verhuurde oppervlaktes van de bestaande portefeuille van Intervest Offices als volgt :



1	1,7%	overheid
2	12,6%	gezondheid
3	2,8%	banken, verzekeringen, financiën
4	26,6%	consulting (ICT, adm., jur)
5	7,8%	verkoop computers en aanverwante artikelen
6	16,0%	software (verkoop en ontwikkeling)
7	9,8%	telecommunicatie (incl. media en televisie)
8	9,6%	andere handel
9	11,9%	andere diensten
10	0,7%	transport en logistiek
11	0,5%	productiebedrijven

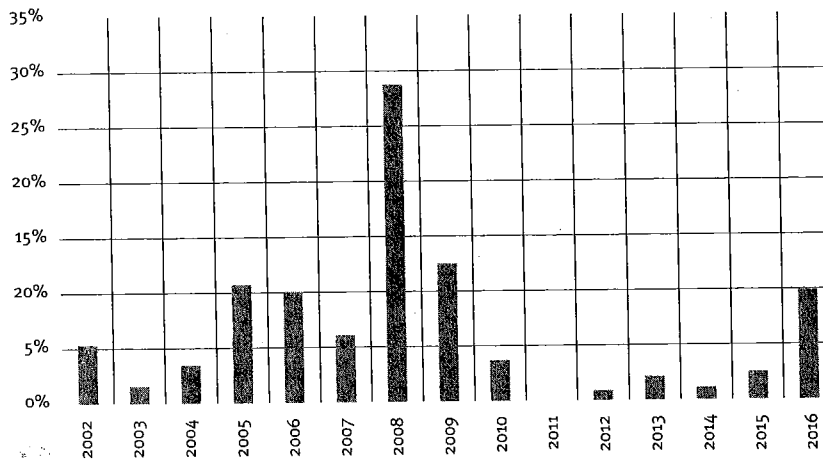
Na de geplande Fusie met SIREF zal deze normaliter als volgt zijn :



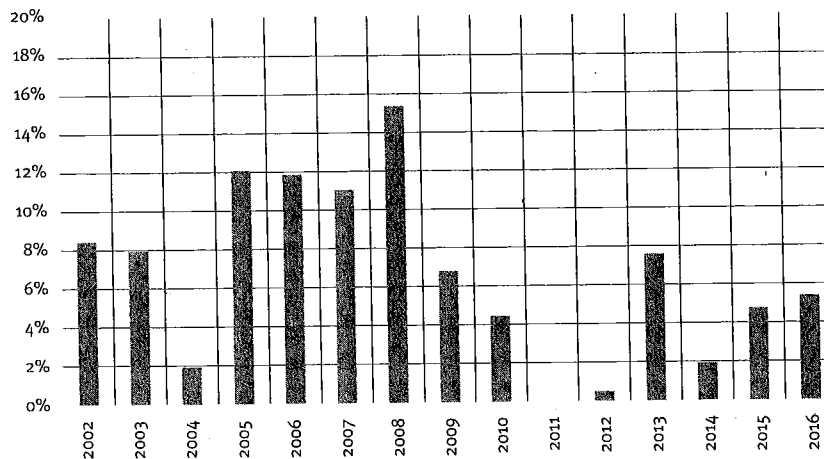
1	0,9%	overheid
2	6,4%	gezondheid
3	1,4%	banken, verzekeringen, financiën
4	13,4%	consulting (ICT, adm., jur)
5	17,8%	verkoop computers en aanverwante/ elektronica
6	8,1%	software (verkoop en ontwikkeling)
7	4,9%	telecommunicatie (incl. media en televisie)
8	13,6%	andere handel
9	6,0%	andere diensten
10	2,2%	transport en logistiek
11	3,0%	productiebedrijven
12	7,0%	doe het zelf
13	5,8%	consumentengoederen
14	4,5%	producentengoederen
15	5,0%	voeding

Interessant te vermelden is de verbetering in de verspreiding van de risico's over verschillende economische sectoren met 4 nieuwe sectoren als huurders, zijnde voeding met 5%, consumentengoederen met 6%, doe-het-zelf met 7% en producentengoederen met 5%. Men bemerkt ook de forse daling van het relatieve belang van de sectoren software (van 16% naar 8,5%) en van telecom (van 10% naar 5%).

Geanalyseerd volgens de *resterende looptijd tot de eindvervaldagen* van de huurovereenkomsten op basis van de bovengrondse oppervlakten is de spreiding van de bestaande portefeuille van Intervest Offices de volgende:

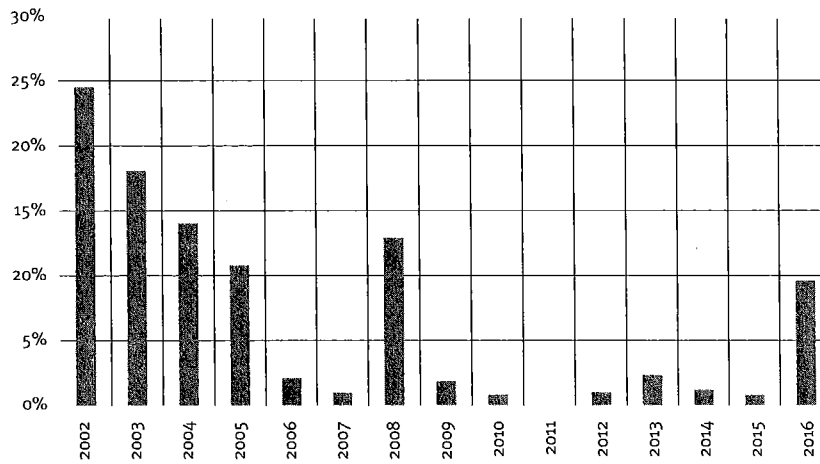


Na de geplande Fusie met SIREF zal deze normaliter als volgt zijn:

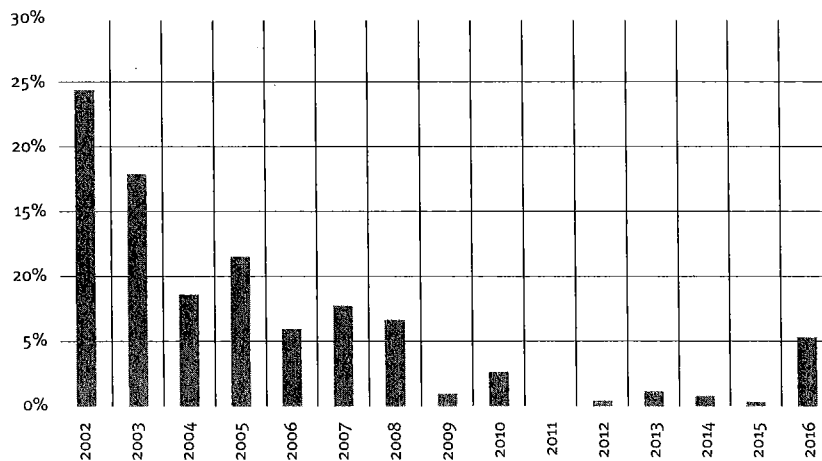


Men bemerkt een verkorting van de resterende looptijd tot de eindvervaldagen van de huurcontracten.

Geanalyseerd volgens de *resterende looptijd tot de eerstvolgende tussentijdse vervaldagen* van de huurovereenkomsten op basis van de bovengrondse oppervlakten is de actuele portefeuille als volgt gespreid :

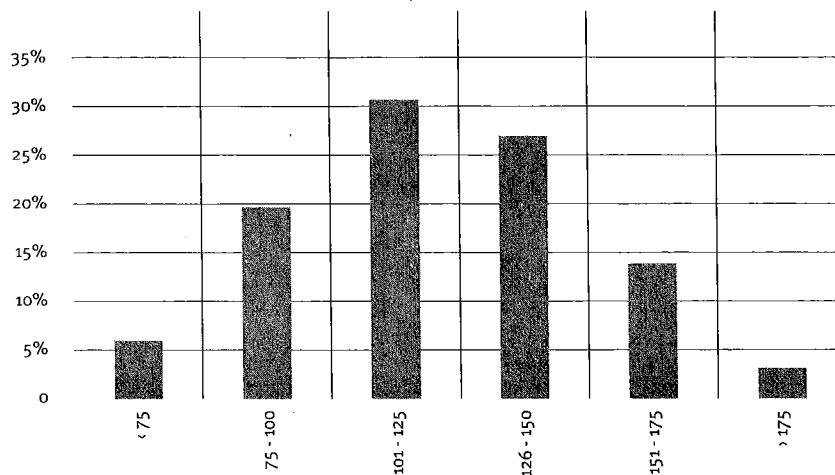


Na de geplande Fusie met SIREF zal deze normaliter als volgt zijn :

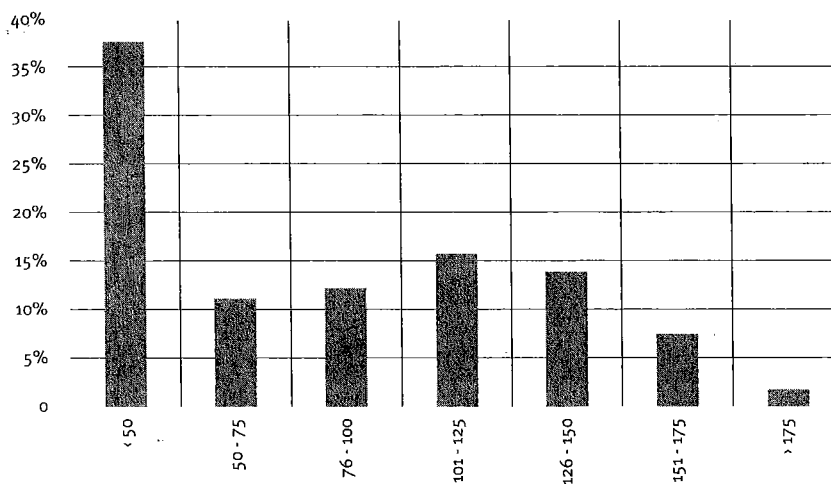


Men bemerkt een stabilisatie van de resterende looptijd tot de eerstvolgende tussentijdse vervaldagen van de huurcontracten.

De verdeling volgens de huurprijs (in EUR/m²) van de bestaande portefeuille van Intervest Offices op basis van de bovengrondse oppervlakten is de volgende :

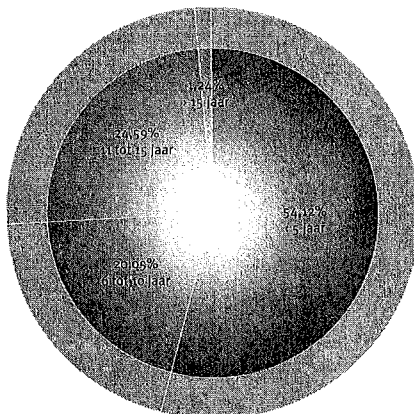


Na de geplande Fusie met SIREF zal deze normaliter als volgt zijn :

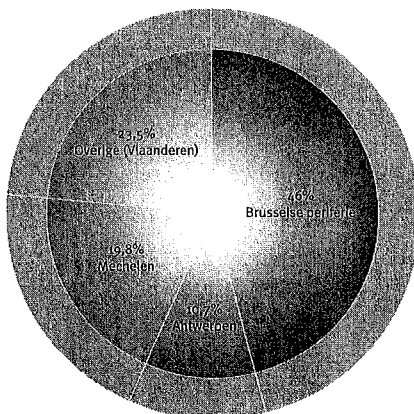


Bovenstaande verschuiving in de huurprijzen wordt verklaard door het feit dat de portefeuille van SIREF voornamelijk bestaat uit semi-industriële hallen, welke uitgedrukt per m² een lagere huur genereren. Dit betekent echter geenszins dat ook het rendement als percentage op de waarde der gebouwen lager zou liggen.

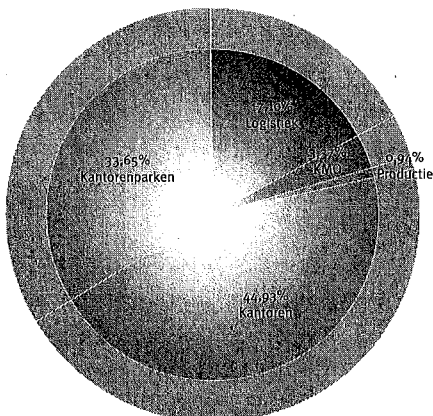
De leeftijdsstructuur van de gezamenlijke portefeuille van Interinvest Offices en SIREF, gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen, bestaat voor ongeveer drie vierde uit gebouwen jonger dan tien jaar, zoals volgende grafiek aantoont.



Naar geografische spreiding van de gezamenlijke portefeuille van Interinvest Offices en SIREF op basis van de marktwaarde van de gebouwen kan gesteld worden dat bijna de volledige portefeuille is gelegen in de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen.



De verdeling van de gezamenlijke vastgoedportefeuille naar type gebouwen, op basis van de waarde der gebouwen, toont aan dat ruim drie kwart van de gebouwen kantoorgebouwen zijn.



4. BESCHRIJVING VAN DE PORTEFEUILLE KANTOORGEBOUWEN VAN INTERVEST OFFICES (31.12.2001)

4.1. OVERZICHTSTABEL MET KERNCIJFERS

Benaming	Gemeente	type gebouw	jaar (1)	Oppervlakte terrein (m ²)	Oppervlakte kantoren (m ²)	Andera oppervlakten (2) (m ²)	Brutohuur (3) (EUR)	Bezettingsgraad (4) (%)	Investeringswaarde (5) (EUR)	Mittelse aanschaffingsprijs (6)	Bruttorendement (3)/(5) (%)	% van het patrimonium (7)	Liften	Verlaagde plafonds	Verhoogde vloeren	Bodemattest (8)
Airway Park	Brussels North-East (Zaventem - Diegem area)			105.619	98.712	6.515	16.172.636	96,47	206.641.499	204.673.289	7,80	20,93				
Lozenbergstraat 18-23 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe	Lozenberg	kantorenpark	1989	22.445	24.182	171	3.993.633	98,50	48.661.499	45.426.488	8,21	9,64	x	x	x	x
Wolluwedal 18-22 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe	Lozenberg	gebouw	2000	10.997	24.081	993	4.573.502	100,00	66.050.000	67.179.145	6,92	13,08	x	x	x	x
Lozenberg	Lozenberg	gebouw	1990	4.749	4.717	48	665.227	100,00	8.290.000	8.428.380	8,02	1,64	x	x	x	x
Imperiastraat 12 te 1930 Zaventem	Imperiastraat	gebouw	1990	3.547	3.024	864	487.315	100,00	5.110.000	5.354.500	9,54	1,01	x	x	x	x
Atlas Park	Atlas Park	kantorenpark	88-94	33.548	9.157	3.990	1.696.533	93,400	19.810.000	18.815.119	8,56	3,92	x	x	x	x
Park Station	Wolluwelaan 148-150 te 1831 Machelen-Diegem	gebouw	2000	4.384	8.619	284	1.217.083	100,00	13.740.000	14.303.456	8,86	2,72	x	x	x	x
Airport Business Park	Berkenlaan 6 te 1831 Machelen-Diegem	gebouw	1990	6.000	7.787	0	562.498	100,00	6.220.000	6.172.549	9,04	1,23	x	x	x	x
Pegasus Park Fase II	Berkenlaan 8a te 1831 Machelen-Diegem	gebouw	2000	4.416	3.664	0	1.135.693	100,00	16.330.000	16.683.234	6,95	3,23	x	x	x	x
Orion Bedrijvenpark	Nijverheidslaan 3-5 te 1853 Strombeek-Bever	gebouw	1999	4.833	4.724	165	662.283	83,80	7.960.000	8.056.540	8,32	1,58	x	x	x	x
3-T Estate	Luchthavenlaan 25-27 te 1800 Vilvoorde	gebouw	1998	10.700	8.757	0	1.132.669	89,01	14.470.000	14.253.878	7,83	2,87	x	x	x	x
Inter Access Park	Brussels North-East (Zaventem - Diegem area)			5.538	8.869	0	978.897	100,00	11.840.000	11.774.942	8,28	2,35				
Pontbeekstraat 2 & 4 te 1702 Groot-Bijgaarden	Inter Access Park	gebouw	2000	5.518	6.869	0	979.897	100,00	11.840.000	11.774.942	8,28	2,35	x	x	x	x
Terhulpssteenweg	Brussels South (Pepery)			6.008	5.694	107	544.211	100,00	6.630.000	6.668.336	8,21	1,31				
Terhulpssteenweg 6A te 1560 Hoeilaart	Terhulpssteenweg	gebouw	1994	4.008	2.694	107	544.211	100,00	6.630.000	6.668.336	8,21	1,31	x	x	x	x
De Arend	Antwerpen (Pepery)			27.445	27.289	156	3.907.991	100,00	47.970.000	47.936.001	8,73	8,42				
Prins Boudewijnlaan 45-49 te 2650 Edegem	De Arend	gebouw	1997	10.235	7.273	151	960.866	100,00	12.120.000	12.221.151	7,93	2,40	x	x	x	x
Uitbreidingsstraat 66 en Jan Breydelstraat 42, 2600 Berchem	Sky Building	gebouw	1988	2.455	5.698	2	659.459	100,00	7.990.000	7.957.382	8,25	1,58	x	x	x	x
Brusselsestraat 53-61 en Montignystraat 72-94, 2018 Antwerpen	Gateway House	gebouw	93-94	2.473	11.318	0	1.429.533	100,00	16.840.000	17.030.285	8,49	3,34	x	x	x	x
Kontichsesteenweg 54 te 2630 Aartselaar	Kontichsesteenweg	gebouw	2000	12.252	3.000	1.000	453.940	100,00	5.620.000	5.627.183	8,08	1,11	x	x	x	x
Intercity Business Park	Brussels North-East (Zaventem - Diegem area)			82.203	50.419	4.610	7.149.695	96,75	88.495.000	87.419.651	8,08	17,53				
Generaal De Wittelaan 11-19 te 2800 Mechelen	Intercity Business Park	kantorenpark	93-00	52.095	38.718	3.394	5.096.623	93,50	60.875.000	59.903.470	8,37	12,06	x	x	x	x
Blaerenberglaan 2C te 2800 Mechelen	Mechelen Business Tower	gebouw	2001	10.108	11.701	1.216	2.053.072	100,00	27.620.000	27.516.181	7,43	5,47	x	x	x	x
Latem Business Park	Brussels North-East (Zaventem - Diegem area)			20.859	24.378	2.917	2.423.148	99,97	40.550.000	40.580.170	8,44	8,03				
Xavier De Cocklaan 66-72 te 9830 Sint-Martens-Latem	Latem Business Park	kantorenpark	92-93	9.550	5.350	0	476.727	100,00	6.430.000	6.098.181	7,41	1,27	x	x	x	x
Interleuvenlaan 15 te 3001 Haasrode (Leuven)	Greenhill Campus	kantorenpark	1999	21.309	19.028	2.912	2.946.421	98,50	34.120.000	34.481.989	8,64	6,76	x	x	x	x
Totaal	Totaal			235.622	210.361	15.297	31.271.857	97,00	398.726.499	393.933.889	8,00	7,9				

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie
 (2) Archiefuimte en polyvalente ruimtes
 (3) Lopende bruto huuropbrengsten, met inbegrip van de huurgaranties en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes (parkings inbegrepen)
 (4) Gemiddeld jaarlijks percentage over het boekjaar
 (5) Marktwaarde "akte in de hand". De nettowaarde, alias waarde "kosten koper" of nog liquiditeitswaarde bedraagt EUR 352.896.631
 (6) De in aanmerking genomen waarde in hoofde van de Bevak ten tijde van de beursgang. Fusie of inbreng in natura
 (7) Aandeel van het gebouw in de waarde van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices in SIREF samen
 (8) Een bodemattest werd ooit afgeleverd waarin stond dat er voor de desbetreffende gronden geen gegevens over vervuiling waren in de gegevensbank van Oyam of waaruit bleek dat (na een oriënterend bodemonderzoek) niet diende overgegaan te worden tot sanering

4.2. BESCHRIJVING PER GEBOUW

A. Airway Park

Ligging	Aftakking van de Leuvensesteenweg langs de E40 autosnelweg Brussel-Leuven. Het complex is door zijn ligging langs een belangrijke invalsweg van de hoofdstad goed zichtbaar vanaf de autosnelweg.
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat zes gebouwen die, samen met een zevende gebouw van dezelfde promotie, in 1993 rond een rotonde met een fontein werden gebouwd. De gebouwen zijn in 4 à 5 bouwlagen opgetrokken en hebben daarnaast een technische verdieping en een ondergrondse parkeerverdieping. Het complex voorziet daarenboven nog in een parkinggebouw en externe parkeerplaatsen. Hierdoor is er 1 parkeerplaats per 41 m ² kantoorruimte beschikbaar.
Kenmerken	De gevelbekleding bestaat uit architectonisch beton voorzien van aluminium vliesgevelstructuren met dubbel weerkaatsend glas. De inkomhallen zijn afgewerkt met niet-gepolijste graniet. De verlaagde plafonds zijn aangebracht in mineraal platen met ingewerkte lichtpunten. Liften zijn aanwezig.
Bezettingsgraad	98,5 %
Voornaamste huurders	Sybase, Dialogic, Wanadoo, BIT (17 in totaal)

B. Woluwe Garden E, F en G

Ligging	Uitstekende ligging op enkele kilometers van Brussel en vlotte bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de autosnelweg E40 Brussel-Leuven-Luik en de Ring rond Brussel. Dit prestigieuze complex heeft een zichtlocatie op Woluwedal en is gelegen in een hoogwaardige kantooromgeving.
Beschrijving	Het gebouwencomplex is opgevat als één prestigieus hoofdgebouw waarin alle facilitaire diensten zijn ondergebracht en twee kleinschaligere gebouwen met een moderne doch meer functionele afwerking. Het hoofdgebouw is voorzien van 3 ondergrondse bouwlagen die voornamelijk dienen als parking. Op het gelijkvloers zijn er onder meer een bankkantoor, reisagentschap en uitgebreide restaurantfaciliteiten voorzien. Bij de voorlopige oplevering werd gemerkt dat er waterinsijpeling is in de ondergrondse bouwlagen, wat het gebruik van een beperkt aantal parkeerplaatsen belemmert. Bij de definitieve oplevering zal deze problematiek op gepaste wijze worden benaderd.
Kenmerken	De afwerking van de gevel is uitgevoerd in marmeren panelen, in combinatie met aluminium structuurelementen. De inkompartij van het hoofdgebouw is opgevat als een atrium in structural glazing. Valse plafonds aanwezig. De meeste vloeren zijn uitgerust met een verhoogde vloer. De gebouwen beschikken over airconditioning en liften.
Bezettingsgraad	100 %
Huurders	PWC, Bogaert – Vandemeulebroecke

C. Lozenberg

Ligging	Het gebouw grenst aan het hoogwaardige kantorencomplex Airway Park te Sint-Stevens-Woluwe (eveneens eigendom van Intervest Offices). Het gebouw is gunstig gelegen en goed bereikbaar dankzij de directe nabijheid van de autosnelweg E40 Brussel-Leuven-Luik en de Ring rond Brussel. Het project heeft een uitstekende zichtlocatie langsheen voorvermelde autosnelweg.
Beschrijving	Het gebouw maakt deel uit van een groter kantorenpark, nl. het Airway Park. Het geheel bestaat uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een ondergrondse parkeerruimte.

Kenmerken	De buitengevels van het gebouw werden bekleed met metalen panelen. Men heeft een inkomhal in travertin marmer. De ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica. Het gebouw beschikt over airconditioning.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurders	Sun Microsystems Belgium, KPN Orange Belgium

D. Imperiastraat

Ligging	Het kantoorgebied is gekend als het Keiberg Business Park. Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik met aansluiting op E19 Brussel-Antwerpen.
Beschrijving	Het gebouw maakt deel uit van een groter kantorenpark (Keiberg Business Park). De eenheid bestaat uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en 2 ondergrondse verdiepingen.
Kenmerken	De buitengevels van het gebouw bestaan uit metselwerk in façadesteen en stroken architectonisch beton. Men heeft een inkomhal in carrara marmer.
Eigendom	Het O.C.M.W. van Zaventem is eigenaar van dit perceel. De erfpacht werd op 23 mei 1989 voor 35 jaar toegekend aan Rebux NV (thans Intervest Offices), aldus eindigend in 2024, doch kan geheel of gedeeltelijk verlengd worden tot de volle duur van 99 jaar (i.e. tot 2088).
Bezettingsgraad	100%
Huurders	Atos, Origin

E. Atlas Park

Ligging	Te Zaventem, in een multifunctionele omgeving van kantoren en high-tech gebouwen, baanwinkels, talrijke semi-industriële gebouwen en ook woningen. Het complex is goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de uitrit 21 (Sterrebeek) op de E40 autosnelweg Brussel-Leuven-Luik. Het Atlas Park is gelegen in de welbekende bedrijvzone "Weveld".
Beschrijving	Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke eerste verdieping.
Kenmerken	De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelementen zijn van architectonisch beton. De gevels zijn geïsoleerd en hebben een binnenafwerking met thermogyp platenbekleding of een gelijkwaardig materiaal. De beglazing bestaat uit aluminium ramen met een thermische onderbreking en is dubbel en isolerend. De muren van de inkomhallen van gebouw F zijn bekleed met marmer en decoratieve krispel pleister. In de inkomhallen, de trappenhuisen en de kantoren bedekt een thermische isolatie de akoestisch verlaagde plafonds. Deze plafonds zijn aangebracht in mineraalplaten op zichtbaar regelwerk en in de sanitaire ruimten zijn de verlaagde plafonds uitgevoerd in gelakte metaallamellen.
Bezettingsgraad	93,4%
Voornaamste huurders	VT4, DEBIS IT Services Benelux (18 in totaal)

F. Park Station

Ligging	Het onroerend goed is gelegen te Machelen op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertslaen vlak aan het station van Diegem. Gunstige ligging in een hoogwaardige kantorenzone te Diegem (Machelen). Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen.
Beschrijving	Een nieuw kantoorgebouw met een gelijkvloers en 4 verdiepingen, opdeelbaar in 2 gelijke delen, en 2 ondergrondse verdiepingen met parkeer- en archief ruimten.

Kenmerken	Het gebouw heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnewerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit gepatineerde zink. Tussen de 2 vleugels van het gebouw heeft men in de inkomhal een passerelle op de hoogte van de 1ste verdieping met aan beide zijden een vide. In de burelen heeft men overal valse plafonds en airco.
Huursituatie	Tot op heden werd er één huurovereenkomst afgesloten voor het onroerende goed, nl. met Thomas Cook, ingaand op 1 april 2002 voor 759 m ² . De initiële eigenaars van de aandelen van Diegem Airway Park NV (behorend tot de Verelst-groep) stelden een huurgarantie voor één jaar vanaf 1 juli 2001 ten bedrage van 1.217.082,84 EUR voor het hele gebouw. Voor de periode vanaf 1 juli 2002 tot 30 juni 2003 zullen de vorige aandeelhouders van Diegem Airway Park NV (behorend tot de VastNed-Groep) instaan voor een minimum huur voor een bedrag van 1.115.520,86 EUR.

G. Airport Business Park

Ligging	Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen. Het centrum van Brussel is vlot bereikbaar via de Leopold III-laan.
Kenmerken	Het gebouw heeft een betonnen structuur. De representatieve inkomhal is afgewerkt in travertin. Alle niveaus zijn volledig ingericht met tussenwanden en met twee personenliften. Er is een conventionele verwarming voorzien. Een beperkt aantal ruimtes, onder meer, de volledige 3de verdieping, beschikt over airco. De modulatie is voorzien op 1,20 m en 1,80 m, wat een flexibele indeling mogelijk maakt. Verder is er een inbraak-alarmsysteem voorzien.
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Deloitte Consulting

H. Pegasus Park Fase II

Ligging	Het gebouw is gekend als Gebouw 1 van het Pegasus Park Fase II en maakt tevens onderdeel uit van het Airport Business Park. Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen. Het centrum van Brussel is vlot bereikbaar via de Leopold-III laan.
Beschrijving	Het pand is gebouwd in "V"-vorm, waardoor een aangename werkomgeving ontstaat met aanpasbare individuele eenheden.
Kenmerken	De ramen zijn geluidsisolierend.
Huursituatie	Via onroerende leasing eindigend op 1 januari 2016 waarbij Deloitte & Touche over een aankoopoptie beschikt voor een prijs gelijk aan de marktwaarde van de grond en het gebouw, geschat één jaar voor de aankoopdatum, doch met een minimum van 14.526.560 EUR (te indexeren).
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Deloitte & Touche

I. Orion Bedrijvenpark

Ligging	Het goed maakt deel uit van het bedrijvenpark Orion. Het betreft een goed gelegen bedrijvenpark met vlotte toegang tot de autosnelwegen A12 Brussel-Antwerpen en E40 (Ring) Zaventem-Luik-Charleroi. Het gebouw grenst aan het centrum van Strombeek-Bever.
---------	---

Beschrijving	Het pand is gebouwd in "H"-vorm en bestaat uit 3 bouwlagen. Het pand is opgetrokken uit een combinatie van een beige en rode gevelsteen. Het gebouw is voorzien van een zadeldak.
Kenmerken	De ramen hebben dubbele beglazing. Op het gelijkvloers is er een centrale inkomhal. Er zijn twee personenliften ter beschikking.
Bezettingsgraad	83,80%
Voornaamste huurder	Whirlpool

J. 3-T Estate

Ligging	Het complex ligt in een multifunctionele omgeving van hoofdzakelijk kantoren. Het complex is zeer goed bereikbaar via de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, afrit 12 (Vilvoorde) en via de Woluwelaan. Het complex bevindt zich op wandelafstand van het treinstation van Vilvoorde en grenst aan de internationale luchthaven van Zaventem. Het complex bevindt zich in een kantorenzone die in volle ontwikkeling is.
Beschrijving	De betreffende 2 kantoorgebouwen maken deel uit van een recent kantorencomplex dat bestaat uit 3 eenheden. Het grootste bureelgebouw bestaat uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen en het naastliggende afzonderlijke gebouw telt een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping.
Kenmerken	De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen. Voor de grootste eenheid is het metselwerk gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoversteken in hout. De kleinere eenheid kenmerkt zich door grote ronde betonnen kolommen op het gelijkvloers en een dak in zink. De ramen zijn in aluminium. De burelen hebben overal valse plafonds.
Bezettingsgraad Huurders	87,95 % Ingram Micro en Fleet Logistics Belgium

K. Inter Access Park

Ligging	Gelegen in het Dilbeek Inter Access Park, op de grens van Groot-Bijgaarden en Dilbeek langs de Brusselse Ring, aan afrit 10. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de verkeersader met aansluiting op de autosnelweg Gent-Oostende/Bergen-Charleroi.
Bouwvergunning	De Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams Brabant kende op 10 juni 1999 aan Priveco NV een bouwvergunning toe houdende de oprichting van 3 kantoorgebouwen, magazijn en aanleg van een buitenparking met 232 plaatsen. De bouwvergunning werd verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de gebouwen enkel kunnen aangewend worden ter huisvesting van bedrijven die behoren tot de nieuwsoortige industrie, waarvan de activiteiten niet limitatief te omschrijven zijn als research & development, lichte productie en assemblage, laboratoria en ondersteunende magazijn- en kantoorfunctie. Er werd op 29 oktober 1999 door derden een verzoek tot nietigverklaring van deze vergunning ingediend bij de Raad van State. Men wacht momenteel op advies van de auditeur. In deze zaak werd bijgevolg tot op heden geen uitspraak gedaan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2000 is het goed gelegen in een industriegebied.
Beschrijving	Twee nieuwe kantoorgebouwen die deel uitmaken van een kantoorcomplex, genaamd Inter Access Park. De kantoren bestaan uit een gelijkvloers en 3 verdiepingen en een ondergrondse parkeerruimte.

Kenmerken	De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en deels vliesgevels. De ramen bestaan uit aluminium met dubbele beglazing die half-spiegelend is. Kantoren zijn voorzien van airco en liften.
Bezettingsgraad	100 %
Voornaamste huurders	Advalvas, Vacature, Mercuri Urval

L. Terhulpssteenweg

Ligging	Ligging in een bosrijke omgeving, voornamelijk residentieel. Goed bereikbaar door de nabijheid van de autosnelweg E411 Brussel – Namen – Luxemburg.
Beschrijving	Een modern kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een groter geheel bestaande uit een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een ondergrondse parkeer- en archiefruimte.
Kenmerken	Het gebouw heeft een voorgevel in metselwerk met gevelsteen in combinatie met verticale elementen in architectonisch beton en vliesgevels met ramen in half-spiegelend glas. Men heeft een inkomhal in marmer en trappen in granito. De ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica.
Bezettingsgraad	100 %
Huurder	Ebone Network Services

M. De Arend

Ligging	Te Edegem op ongeveer 800 meter van de grens met Kontich. Het betreft een uitstekende ligging ten zuiden van Antwerpen waar de voorbije jaren meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd werden. Het gebouw is goed bereikbaar met de wagen langs de Prins Boudewijnlaan, die vlot toegang geeft tot de ring rond Antwerpen en de E19 naar Brussel.
Beschrijving	Een recent kantorencomplex bestaande uit 3 bureelgebouwen met 2 verdiepingen en technische verdieping en voor 2 eenheden een ondergrondse verdieping met parking en verder parkeergelegenheden voor de gebouwen.
Kenmerken	De 3 gebouwen zijn gelijkaardig van afwerking. De buitengevels bestaan uit metselwerk in façadesteen met grote partijen in marmer en ramen in natuurkleurig aluminium. Op de dakverdieping heeft men archiefruimten. De derde eenheid beschikt niet over een ondergrondse parking.
Bezettingsgraad	100 %
Huurders	Alcatel Bell, Euromex

N. Sky Building

Ligging	De Sky Building is gelegen te Berchem, Uitbreidingstraat 66, met een bijgebouw geschikt voor gebruik als archiefruimte, gelegen aan de Jan Breydelstraat (voorheen nummer 42). Deze locatie bevindt zich tussen Generaal Lemanstraat en de Grote Steenweg. De Uitbreidingstraat loopt parallel met de Binnensingel en heeft een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Antwerpse ring. Het geheel heeft een zeer goede bereikbaarheid met de wagen, met een vlotte verbinding naar Nederland, Gent of Hasselt via de ring en richting Brussel via de Craeybeckxtunnel (E19). Naast het goed bevindt zich het Rubenscomplex, één van de meest geslaagde kantoorprojecten van Antwerpen in de voorbije jaren. In de nabijgelegen Generaal Lemanstraat zullen de komende jaren enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden.
Beschrijving	Een modern kantoorgebouw bestaande uit een gelijkvloers, 5 verdiepingen, technische verdieping en een ondergrondse parkeer- en archiefruimte.
Kenmerken	Het gebouw heeft een voorgevel deels in blauwe steen en metalen panelen en een portiek in graniet, de achtergevel is volledig in metselwerk in gevelsteen. De ramen zijn allen

	schuiframen en bestaan uit gelakt aluminium met dubbele beglazing met een zonnewering aan de straatzijde.
Bezettingsgraad	100 %
Voornaamste huurders	Lease Plan Fleet Management, Wagon Lits Travel, B.D.O. Services

O. Gateway House

Ligging	Het Gateway House ligt ter hoogte van de Singel in Antwerpen. De Amerikalei bevindt zich op enkele honderden meters. Directe aansluiting op de Singel van Antwerpen en autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel, E19 Brussel-Antwerpen-Breda en E17 Antwerpen-Gent. Het stadscentrum van Antwerpen is vlot bereikbaar via de leien. In de onmiddellijke omgeving wordt het nieuwe gerechtsgebouw opgetrokken, hetgeen gepaard gaat met ingrijpende infrastructuurwerken. Dit garandeert een nog betere ligging en zichtbaarheid in de toekomst.
Beschrijving	Het betreft een kantorencomplex uit de beginjaren '90 (1993-1994) met een traditionele structuur in gewapend beton. Het complex heeft één gebouw aan de Montignystraat en één gebouw aan de Brusselsestraat. De twee delen zijn onderling verbonden via de centrale kern met liften en trap, en gelijkvloers dat de volledige terreinoppervlakte in beslag neemt. De 2 lagen ondergrondse parkings zijn toegankelijk via 2 automatische poorten aan de Montignystraat.
Kenmerken	De verlaagde plafonds bestaan uit minerale vezelplaat. De technische installaties bevinden zich op het dak waar zich de koeltorens en de stookplaats bevinden.
Bezettingsgraad	100 %
Voornaamste huurders	Alcatel Bell, Kuwait Petroleum

P. Kontichsesteenweg

Ligging	Het gebouw is vlot bereikbaar dankzij haar ligging tussen de autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel en de E19 Antwerpen-Brussel. Het gebouw is gelegen in een gemengde omgeving (residentieel en industrieel). Het centrum van Wilrijk, Edegem, Kontich en Aartselaar ligt op enkele kilometers afstand.
Beschrijving	Het betreft een recent kantoorgebouw gekoppeld aan een magazijnruimte. Het kantoorgebouw bestaat uit het gelijkvloers en een verdieping en is verbonden via een overbouwde doorgang aan het magazijn waarvan ook een gedeelte gebruikt is als bureel.
Kenmerken	Het bureel heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met vliesgevels. De ramen bestaan uit gelakt aluminium met dubbele half spiegelende beglazing aan de binnenzijde voorzien van een zonnewering. Kantoren zijn voorzien van airco en lift. De magazijnruimte bestaat uit een metalen skelet met wanden in sandwichpanelen. Men heeft een vloer in polybeton, dak in steeldeck met lichtstraten en 2 sectionele elektrisch bediende poorten.
Onroerende leasing	Aartselaar Lease Company NV (thans Intervest Offices) verkreeg een opstalrecht voor 18 jaar en 11 maanden, met ingang op 1 december 1999, van de vennootschap Aartselaar Business Center NV, grondeigenaar. Aartselaar Business Center verzaakte aan het recht van natrekking ten voordele van de opstalhouder, die bovendien een voorkeurrecht tot aankoop heeft aan het einde van het opstalrecht op 31 oktober 2018. Aartselaar Business Center NV is een dochtervennootschap van Intervest Offices, dat 99 van de 100 aandelen bezit. De <i>lessee</i> , APV Benelux NV, behorend tot de Invensys Group, verkreeg een aankoopoptie op het goed, te lichten in de zesde maand voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 30 november 2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van 5.453.657,54 EUR (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de <i>lessee</i> over een optie tot verlenging van de huur met drie jaar.

Q. Intercity Business Park

Ligging	Op het industrieterrein van Mechelen Noord, langs de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Goed zichtbaar van op de snelweg en uitstekend bereikbaar. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand. De voorbije jaren is deze omgeving een echte kantooromgeving geworden, o.a. door de bouw van Mechelen Business Tower (aan de overzijde van de autosnelweg en verhuurd aan EDS), thans eveneens eigendom van Intervest Offices, en Mechelen Campus, een project van ruim 65.000 m ² .
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat 9 gebouwen die, samen met 3 gebouwen van dezelfde promotie die echter niet tot de huidige eigenaar behoren, tussen 1993 en 2000 werden gebouwd. Bepaalde delen dienen als opslagruimte, showroom of laboratorium. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 of 3 bouwlagen.
Kenmerken	De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk). De ramen bestaan uit dubbele beglazing en geverfde aluminium frames. Platte daken, meestal bedekt met Trocal (PVC) en roofing. Inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans geen verhoogde vloeren.
Bezettingsgraad	93,50%
Voornaamste huurders	Alcatel Bell, Virco-Tibotec, LabCorp en Galapagos

R. Latem Business Park

Ligging	Tussen de E40 autosnelweg Gent-Brugge en de E17 autosnelweg Gent-Kortrijk, langs de drukke nationale weg Gent-Kortrijk, in een voornamelijk residentiële omgeving, waar tevens diverse baanwinkels te vinden zijn.
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat 4 aparte gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 bouwlagen.
Kenmerken	De gevels bestaan uit architectonisch beton en gekleurd glas. De gebouwen hebben platte daken. De inkomhallen zijn in graniet. Er zijn geen verhoogde vloeren.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurder	IBS

S. Blarenberglaan, Mechelen

Ligging	Het torengedouw bevindt zich langs de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, ter hoogte van de afrit Mechelen-Noord. Door haar ligging langs de autosnelweg geniet het gebouw van een perfecte zichtbaarheid en bereikbaarheid. Deze locatie is erg gegeerd, gelet op de centrale ligging tussen Antwerpen en Brussel en de makkelijke toegankelijkheid. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.
Bouwvergunning	De stad Mechelen leverde op 3 augustus 1999 en op 8 februari 2001 aan World Chartering NV een bouwvergunning af met betrekking tot het perceel. Het gebouw werd voorlopig opgeleverd op 16 november 2001.
Beschrijving	Het complex bestaat uit het torengedouw en een lager gelegen uitbouw bestaande uit 3 blokken. Het geheel is aan elkaar gekoppeld door een indrukwekkend atrium dat dienst doet als ontvangstruimte en refter. Het complex is voorzien van een 3-ondergrondse lagen parking en een buitenparking met specifieke zone voor bezoekers.
Kenmerken	Het torengedouw is opgevat als een staalstructuur, rondom een betonnen kern die dienst doet als verticale circulatieruimte.
Eigendom	Mechelen Business Tower NV (thans gefuseerd met Intervest Offices) verkreeg een opstalrecht voor 19 jaar en 5 maanden, met ingang op 22 oktober 1999, van de vennootschap Mechelen Business Center NV, grondeigenaar. Mechelen Business Center NV verzaakte aan het recht van natrekking ten voordele van de opstalhouder, die bovendien een voorkeurrecht tot aankoop heeft aan het einde van het opstalrecht op 21 maart 2019.

Mechelen Business Center NV is een dochtervennootschap van Intervest Offices, dat 99 van de 100 aandelen bezit.

Teneinde de waterdichtheid van de kelders te bewerkstelligen werden tot voor kort door de aannemer injecties uitgevoerd. Tot op heden is het niet te beoordelen of deze injecties voldoende zullen zijn. Deze aangelegenheid wordt met de nodige zorg gevolgd.

Onroerende leasing

De *lessee*, Electronic Data Systems-Belgium NV (E.D.S.), verkreeg een aankoopoptie op het recht van opstal en het gebouw, te lichten uiterlijk zes maanden voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 31 maart 2016, voor een prijs gelijk aan de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het verhuurde goed, doch met een minimum van 6.197.338,11 EUR (te indexeren).

T. **Greenhill Campus**

Ligging

Gelegen in de industriezone Haasrode Researchpark, langs de E40 autosnelweg Brussel-Luik, aan afrit 23 (Haasrode), op enkele kilometers van het centrum van Leuven.

Beschrijving

Het kantorencomplex omvat 9 aparte gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in 3 à 4 bouwlagen.

Kenmerken

De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk met beton) met granieten decoratieve elementen. De ramen bestaan uit reflecterende dubbele beglazing en geverfde aluminium frames. Afhellende daken in zink. Inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans geen verhoogde vloeren.

Bezettingsgraad

98,53 %

Voornaamste huurders

Regus, Regie der Gebouwen, Hercules Europe, Evisor

5. BESCHRIJVING VAN DE PORTEFOLIE SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED VAN SIREF (31.12.2001)

5.1. OVERZICHTSTABEL MET KERNCIJFERS

Benaming	Jaar (1)	Terrain m ²	Oppervlakte opslaghal m ²	Oppervlakte kantoren m ²	Vrije hoogte m	Vrije overspanning m	Draaglast ton/m ²	Brutohuur (2) EUR	Bezatzingsgraad (3) %	Investeringswaarde (4) EUR	Initiele aanschaffingsprijs (5)	Brutorendement (2)/(4) %	% van het patrimonium (6) %
Regio A12 (Brussel/Antwerpen)													
Dijkstraat 1A te 2630 Aartselaar	1994	12.021	7.269	793	9,0	24,0	4,5	352.783	100,00	4.020.000	3.966.296	8,78	0,80
Neerland 1	1986	26.700	12.584	0	8,0	25,0	6,0	549.901	100,00	6.270.000	6.147.759	8,77	1,24
Neerland 2	1989	36.180	15.952	632	10,0	25,0	6,0	705.287	100,00	8.390.000	8.130.908	8,41	1,66
Brandekensweg	1994	8.423	1.872	1.122	8,0	16,0	6,0	245.164	100,00	2.000.000	2.082.306	12,26	0,40
Molenberglei	1993	15.652	6.400	1.600	10,0	25,0	10,0	407.823	100,00	4.520.000	4.561.241	-9,02	0,90
Krekelenberg	2000	41.741	23.663	700	10,0	34,2	5,0	959.802	100,00	11.750.000	8.552.327	8,17	2,33
Regio E19 (Brussel/Antwerpen)													
Stodetlaan	1998	40.168	23.435	240	9,6	30/40	5,0	856.766	100,00	10.550.000	10.287.581	8,12	2,09
Notreir	1995	16.624	8.861	250	7,9	27/30	4,0	430.867	100,00	4.550.000	4.586.030	9,47	0,90
Intercity Industrial Park	1999	26.000	15.000	252	10,0	30,0	5,0	694.726	100,00	8.140.000	8.502.748	8,53	1,61
Ragheno	1998	10.826	4.002	612	6,0	20,0	3,5	307.652	100,00	3.440.000	3.272.195	8,94	0,68
Regio Ring Antwerpen													
Kapelleveld 1	1998	36.217	22.949	1.770	10,0	30,0	7,5	1.309.189	100,00	15.170.000	15.146.294	8,63	3,00
Kapelleveld 2	1999	12.108	3.767	1.094	11,0	25	→6	335.903	100,00	3.630.000	3.495.299	9,25	0,72
Kaalen 218-220	1997	8.178	5.500	0	7,0	50,0	4,0	135.401	100,00	1.410.000	1.412.993	9,60	0,28
Oostkaal	1989	18.470	11.969	3.287	5,7 of 8	12,5/20,5	4,0	611.461	89,29	6.650.000	6.246.917	9,19	1,32
Overgegevens													
Transportzone	1990	13.033	7.348	271	6,0	28,0	3,5	274.647	100,00	2.520.000	2.429.357	10,90	0,50
Berchem Technology Center	1992	6.234	3.703	2.760	6,0	24,0	3,0	577.734	100,00	7.070.000	6.246.917	8,17	1,40
Klein Boom	1989	18.746	9.204	2.080	6,0	20,0	3,2	463.561	100,00	4.770.000	4.635.609	9,72	0,94
Eigenlo	92 en 94	13.610	6.535	1.328	5,5	20,0	3,5	301.980	100,00	3.310.000	3.173.037	9,12	0,66
Totaal													
		340.717	67.740	748.477				3.220.759	100,00	36.950.000	35.448.836	8,72	2,92

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie
 (2) Lopende bruto huurobrengsten, met inbegrip van de huurgaranties en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes
 (3) Gemiddeld jaarlijks percentage over het boekjaar
 (4) Marktwaaarde "akte in de hand": De nettowaarde, alias waarde "kosten koper" of nog liquidatiewaarde bedraagt EUR 95.350.000
 (5) De in aanmerking genomen waarde in hoofde van de Bevak ten tijde van de beursgang of Fusie
 (6) Aandeel van het gebouw in de waarde van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices en SIREF samen

5.2. **BESCHRIJVING PER GEBOUW**1. **REGIO A12 (BRUSSEL – ANTWERPEN)*****Dijkstraat – Aartselaar***

Ligging	Op de as Brussel-Antwerpen. Bereikbaar via de A12 of de E19.
Beschrijving hallen	Staalconstructie; wanden: silexplaten geïsoleerd; dak: steeledek met roofing-dichting
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten, 8 laadkades, rookluiken en rookschermen
Gebruiker	New Wave Enterprise NV
Opgeslagen producten	Vooral elektronica
Terbeschikkingstellingscontract	Tot 31 december 2006 met opzegmogelijkheid op 31/12/2003
Bezettingsgraad	100%

Neerland 1 – Wilrijk

Ligging	Langs de A12 autoweg.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, wanden in betonpanelen en bardageplaat met binnendozen, dak in geprofileerde staalplaat met isolatie
Uitrusting	8 gelijkgrondse poorten, 12 laadkades, rookkoepels en brandhaspels
Huurder	Brico Belgium NV (Distrilog)
Opgeslagen producten	Bouw- en doe-het-zelf-materialen
Gewoon huurcontract	Tot 31 januari 2015 met opzegmogelijkheid op 31/12/2003
Bezettingsgraad	100%

Neerland 2 – Wilrijk

Ligging	Langs de A12 autoweg met directe toegang tot de A12.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, wanden in betonpanelen en bardageplaat met binnendozen, dak in geprofileerde staalplaat met isolatie.
Uitrusting	4 gelijkgrondse poorten, 17 laadkades, rookkoepels en brandhaspels
Huurders	Brico Belgium NV Sumitomo Warehouse GmbH
Opgeslagen producten	Doe-het-zelfmaterialen voor Brico Allerhande materialen voor Sumitomo
Gewone huurcontracten	Tot 30 april 2015 voor Brico met opzegmogelijkheid op 31/12/2003 Tot 15 november 2002 voor Sumitomo, in bespreking, en ook optie voor Brico
Bezettingsgraad	100%

Brandekensweg – Schelle

Ligging	In een KMO-zone langs de A12 autoweg.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, muren in betonpanelen en bardageplaat met binnendozen, dak in galva steeledek met roofing
Uitrusting	10 gelijkgrondse poorten, brandmuren, brandhaspels, 2 rolbruggen van max. 5 ton
Huurder	Bestmat NV
Opgeslagen producten	Graafmachines
Gewoon huurcontract	Tot 01/10/2003
Bezettingsgraad	100%

Molenberglei – Schelle

Ligging	In een KMO-zone langs de A12.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, wanden in binnendozen afgewerkt met aluminium bardageplaat en baksteen rond de laadkades en kantoren, dak steeldeck met PVC
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten, 11 laadkades, rookkoepels, brandmuren en brandhaspels,
Huurders/gebruikers	NDB Logistics NV Info Support NV (huurt alle kantoren)
Opgeslagen producten	Diverse
Terbeschikkingstellers- en gewone huurcontracten	<ul style="list-style-type: none"> – Tot 31 augustus 2006, door NDB verbroken op 31/12/2001. Op korte termijn voor de helft verhuurd aan BVBA Jafra. – Vergevoerde onderhandelingen met een kandidaat voor de totale oppervlakte – Tot 30/06/2007 voor Info Support met opzegmogelijkheid op 30/06/2004
Bezettingsgraad	100 %

Krekelenberg – Boom

Ligging	In een industriezone langs de A12 autoweg.
Beschrijving hallen	Idem als Intercity Business Park
Uitrusting	21 laadkades met poort en 4 gelijkvloerse poorten, brandmuren, brandkoepels, hydranten en brandmeldinstallatie, rookluiken, sprinklerinstallatie
Gebruiker	JVC Logistics Europe NV
Opgeslagen producten	Elektronica
Terbeschikkingstellingscontract	31/03/2005
Bezettingsgraad	100 %

2. REGIO E19 (BRUSSEL – ANTWERPEN)

Stocletlaan – Duffel

Ligging	Op de as Brussel-Antwerpen op 5 km van de afrit Duffel.
Beschrijving hallen	Staalstructuur; wanden: bardageplaat met binnendozen; dak: galva steeldeck met PVC-dichting
Uitrusting	17 laadkades met leveller en shelter, 1 binnenliggende laadkade met 3 levellers, brandmuren, brandkoepels en hydranten, brandmeldinstallatie
Huurder	TDS NV
Opgeslagen producten	Voornameelijk papierwaren
Terbeschikkingstellingscontract	Eindigt op 15 april 2007
Bezettingsgraad	100 %

Notmeir – Duffel

Ligging	Op de as Brussel-Antwerpen op 4 km van de afrit.
Beschrijving hallen	Staalstructuur; wanden: bardageplaat met binnendozen; dak: galva steeldeck met PVC-dichting
Uitrusting	5 toegangspoorten, rolbruggen, brandmuren en brandhaspels
Lessees	Corus Building Systems NV, Corus Aluminium Service Center NV. De terreinen zijn in eigendom van de dochtervennootschap van SIREF, Duffel Real Estate NV, die een opstalrecht toekende aan SIREF.

De lessees (Corus Aluminium Service Center NV en Corus Building Systems NV) hebben bij het einde van de onroerende leasing, een aankoopoptie op de zake-lijke rechten die de lessor bezit op het in leasing gegeven goed, voor een prijs gelijk aan 80% van de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het in leasing gegeven goed. Indien de aankoopoptie niet gelicht wordt hebben de lessees het recht de onroerende leasing met een periode van 5 jaar te verlengen.

Opgeslagen producten	Aluminium
Onroerende leasings	Tot 31 december 2010
Bezettingsgraad	100%

Intercity Industrial Park – Mechelen

Ligging	Op de industriezone Noord, bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Noord.
Beschrijving hallen	Staalconstructie : wanden ; geprofileerde staalplaat met binnendozen – silex panelen ; dak : steeldeck met PVC-dichting
Uitrusting	8 gelijkgrondse toegangspoorten, 16 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten, sprinklerinstallatie
Huurder	Schenker BTL NV
Opgeslagen producten	Voeding (verpakt)
Terbeschikkingstellingscontract	Tot 14/07/2002 momenteel voorstel voor 3/6/9 of 5 jaar vast
Bezettingsgraad	100%

Ragheno – Mechelen

Ligging	Op de industriezone Park Ragheno, bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Zuid.
Beschrijving hallen	Betonstructuur, wanden in witte cellenbetonpanelen en architectonisch beton, dak in geprofileerde staalplaat met houten liggers
Uitrusting	4 gelijkgrondse toegangspoorten, brandmeldinstallatie, rookkoepels
Gebruiker	Otto Wolf Benelux NV (behorende tot de Thyssen-Groep)
Opgeslagen producten	Kunststoffen
Terbeschikkingstellingscontract	Loopt tot 30 november 2007
Bezettingsgraad	100%

3. REGIO RING ANTWERPEN

Kapelleveld 1 – Wommelgem

Ligging	Op de industriezone Kapelleveld. Bereikbaar via de E34/E313 autosnelweg Antwerpen-Hasselt op 3 km van de afrit Wommelgem, op 10 km van de Antwerpse haven.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, wanden: geprofileerde staalplaat met binnendozen ; dak : steeldeck met PVC-dichting
Uitrusting	3 gelijkgrondse poorten en 20 laadkades met leveller en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten
Gebruiker	MSAS
Opgeslagen producten	Voornamelijk elektronica
Terbeschikkingstellingscontract	Tot 31 januari 2013, met eerste opzegmogelijkheid op 31 januari 2003
Bezettingsgraad	100%

Kapelleveld 2 – Wommelgem

Ligging	Op de industriezone Kapelleveld. Bereikbaar via de E34/E313 autosnelweg Antwerpen-Hasselt.
Beschrijving hallen	Staalstructuur, wanden: geprofileerde staalplaat met binnendozen; dak: steeldeck met PVC-dichting
Uitrusting	3 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten
Lessee	Fenner Verboven NV De terreinen zijn eigendom van een dochtervennootschap van SIREF, Wommelgem Logistic Center NV, die een opstalrecht toekende aan SIREF. De lessee (FTP-Verboven) heeft bij het einde van de onroerende leasing, een aankoopoptie op de zakelijke rechten van de lessor op het in leasing gegeven goed, voor een prijs die gelijk is aan 80 % van de op dat ogenblik geldende venale waarde van het in leasing gegeven goed. Indien de aankoopoptie niet gelicht wordt heeft de lessee het recht de onroerende leasing met een periode van 5 jaar te verlengen.
Opgeslagen producten	Tandwielen
Onroerende leasing	12/07/2014 met opzegmogelijkheid op 12/07/2004
Bezettingsgraad	100 %

Kaaien 218-220 – Antwerpen

Ligging	In de haven van Antwerpen.
Beschrijving hallen	Staalconstructie, wanden: betonpanelen; dak: steeldeck met PVC-dichting.
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten en 4 laadkades met leveler en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten.
Gebruiker	Völlers Belgium NV.
Opgeslagen producten	Commodities (koffie, cacao, rubber, ...).
Terbeschikkingstellingscontract	Tot 31 december 2006 met opzegmogelijkheid op 31/12/2003. Het gebouw is opgericht op concessiegrond van het Havenbedrijf van Antwerpen. De concessie eindigt op 14 juni 2038.
Bezettingsgraad	100 %

Oostkaai – Merksem

Ligging	Tussen de Bredabaan en het Albertkanaal op 1 km van de afrit Merksem aan de Antwerpse Ring, Oostkaai 25, Griffinstraat 1 tot 13 (onpare nummers) en Glasstraat 15 tot 29 (onpare nummers) te 2170 Merksem.
Beschrijving hallen	Staalstructuur met kolommen om de 5 meter, wanden in geïsoleerde metalen gevelbedekking, hellend dak in gegalvaniseerde metalen profielplaten
Uitrusting	22 poorten, poederblussers, brandhaspels en rookkoepels
Huurders/gebruikers	AACT, Auximeca, De Bruyn, Ropapin, Classa Trading, Personal Upgrade, Rauwers, Sigga, Saval, Europa Trading, Java Import & Export, Thornhill Service Belgium, IMES, Triman Dayton Technology, Van de Castele, Otto York, Vans Bunkers, Montawest
Opgeslagen producten	Diverse
Terbeschikkingstellings- en gewone huurcontracten	Duur en opzegmogelijkheden verschillen naar gelang de huurder
Bezettingsgraad	89,29 %

4. ANDERE REGIO'S

Transportzone – Meer

Ligging	In Hoogstraten op een speciale transportzone met eigen op- en afrit naar de E19 Antwerpen-Breda.
Beschrijving hallen	Staalstructuur met wanden in geprofileerde staalplaat op een betonnen plint, zadeldak in geprofileerde staalplaat.
Uitrusting	10 gelijkgrondse poorten, brandwerende muren en brandhaspels.
Gebruiker	Danzas Consumer Solutions NV
Opgeslagen producten	Allerhande
Terbeschikkingstellingscontract	31/12/2003
Bezettingsgraad	100 %

Berchem Technology Center – St. Agatha Berchem

Ligging	Op 500 m van de Brusselse Grote Ring en de E40 autosnelweg Gent-Brussel.
Beschrijving hallen	Betonstructuur, dak in steeldeck met roofing, wanden in geïsoleerde metalen gevelbekleding.
Uitrusting	6 gelijkgrondse poorten, brandhaspels en rookdetectie.
Huurders	Diverse (Lavold, Shop on the Net, Proxima, Vlaamse Gemeenschapscommissie, Rexel Belgium)
Opgeslagen producten	Diverse
Gewone huurcontracten	Verschillen naar gelang de huurder
Bezettingsgraad	100 %

Klein Boom – Putte

Ligging	Op de KMO-Zone Klein Boom, aan de N15 Mechelen-Heist op den Berg, ongeveer op 10 km van Mechelen.
Beschrijving hallen	Staalstructuur; wanden: cellen- en sandwichpanelen; dak: steeldeck met roofing-dichting
Uitrusting	5 gelijkgrondse poorten, brandmuren, rolbruggen
Huurders	Industriebouw Verelst NV Staalbouw Verelst NV
Opgeslagen producten	Staalprofielen, bouwmachines
Gewone huurcontracten	Tot 30 juni 2006
Bezettingsgraad	100 %

Eigenlo – Sint-Niklaas

Ligging	Op het industriegebied Noord in Sint-Niklaas, makkelijk bereikbaar via afrit 15 van de E17.
Beschrijving hallen	Staalstructuur; wanden: cellen- en sandwichpanelen; dak: steeldeck met roofing-dichting
Uitrusting	8 gelijkgrondse poorten, 2 laadkades, brandhaspels, rolbruggen
Huurders/gebruikers	Diverse (Van Oekel, Edor Benelux, Sarens, Nicky-D, Hunt Imaging LLC)
Opgeslagen producten	Diverse
Terbeschikkingstellings- en gewone huurcontracten	Duur en opzegmogelijkheden verschillen naar gelang de huurcontracten
Bezettingsgraad	100 %

6. VASTGOEDVERSLAGEN DOOR DE VASTGOEDEXPERTEN

6.1. VASTGOEDVERSLAG OVER DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN INTERVEST OFFICES PER 31 DECEMBER 2001

VASTGOEDTAXATIES

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices werd uitgevoerd door DTZ Winssinger Tie Leung, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, met uitzondering van het Airway Park, uitgevoerd door de Crombrugghe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugghe en het Atlas Park, uitgevoerd door Healey & Baker, vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme.

DTZ WINSSINGER TIE LEUNG

Vastgoeddeskundige DTZ Winssinger Tie Leung analyseert op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends correct in te schatten op basis van de werkelijke gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken (met onder meer een databank met de huur- en verkoopprijzen en de bijhorende rendementen), in functie van de volgende parameters:

- de ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer, parkeerfaciliteiten, dichtheid van de bebouwing,...);
- ouderdom en type gebouw;
- de staat van onderhoud (gevels, daken, sanitair, verwarming,...) en comfort (verhoogde vloeren, airconditioning, zonnewering, verlichting,...);
- het architecturaal en bouwkundig aspect (uitstraling, modulering, draagkracht vloeren, vrije hoogtes,...).

Op basis van deze kennis wordt elk gebouw geschat volgens één of meerdere van volgende waarderingmethoden:

Eerste methode: actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist bruto-rendement vertegenwoordigt) op de geschatte huurwaarde (ERV), gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie. En dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten,...) voor de leegstaande delen.

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

Tweede methode: éénheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van éénheidsprijzen van het goed per m² voor kantoorruimte, opslagruimte, archieven, aantal parkeerplaatsen,... en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en bouwanalyse.

Derde Methode: "discounted cash flow analysis"

Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebeoordelingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract

gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse cash flows over de duurtijd van het contract.

De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discontering volgens een financiële intrestvoet) samen met de waarde waartegen het goed op het eind van het contract verkocht zou kunnen worden (gebaseerd op de vrije marktwaarde op dat moment en verdisconteerd met een kapitalisatievoet) in het geval dat de leasingnemer (of huurder) een aankoopoptie heeft op het einde van het contract.

De vrije marktwaarde op het einde van het leasingcontract wordt berekend met behulp van de hierboven genoemde eerste methode (actualisatie van de geschatte huuropbrengsten).

Uiteindelijke waarde

De uiteindelijke verkoopwaarde is één van de of het gemiddelde van de hierboven vermelde evaluatiemethodes.

De investeringswaarde is gelijk aan de vrije verkoopwaarde (Open Market Value) waarbij de transactiekosten (registratie, notaris,...) nog opgeteld dienen te worden.

DE CROMBRUGGHE & PARTNERS

Bij de waardebepaling van een investeringsobject volgt de Crombrugghe & Partners de verschillende redeneringen die actoren in de betrokken markt er op na zouden houden om bepaalde verkoopsresultaten te vergelijken. De huurwaarde-kapitalisatiemethode bleek doorslaggevend voor de door de Crombrugghe & Partners gebruikte waarderingen.

De marktwaarde rekening houdend met de bestaande huurovereenkomsten is daarom in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de opstallen, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement steunt op de beoordeling van de markt, de locatie en het onroerend goed en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren.

Markt:

- vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling

Locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen- en openbaar vervoer
- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen,...
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

Onroerend goed:

- gebruiks- en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- leeftijd
- locatie en representatie
- huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden

De contante waarde van het verschil van de actuele huuropbrengst en de getaxeerde markthuurwaarde is verdiscon- teerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits- reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

HEALEY & BAKER

De vastgoeddeskundige Healey & Baker vergelijkt het geschatte object met gelijkaardige onroerende goederen en hanteert bijgevolg een vergelijkbare methode als de bovengenoemde vastgoedexperten. Er wordt eerst een schatting gemaakt van de huurwaarde rekening houdend met de huidige marktsituatie. Er wordt een onderscheid gemaakt tus- sen gebouwen volledig uitgerust met airconditioning, gebouwen met topcooling en gebouwen met een klassiek luchtverversingssysteem.

Door het toepassen van de verschillende éénheidshuurwaarden op de betrokken oppervlakten wordt de totaal geschatte huurwaarde verkregen. Vervolgens wordt een door een koper vereist brutorendement vooropgesteld (yield of kapitalisatievoet), waardoor de totaal geschatte huurwaarde gedeeld dient te worden om een waarde vrij op naam vóór correcties te krijgen.

Wat correcties betreft, dient inderdaad rekening gehouden te worden met de werkelijke huurinkomsten en met de huurleegstand. Het verschil tussen de werkelijke huurinkomsten en de geschatte huurinkomsten wordt geactualiseerd over een periode die eindigt op de datum van de volgende opzegging van het huurcontract. Deze berekening wordt dus uitgevoerd voor elke huurovereenkomst. De huurleegstand wordt bovendien beschouwd als negatieve cash flow en in mindering gebracht van de waarde van het gebouw. De totale correcties kunnen al dan niet positief of negatief zijn, afhankelijk van de werkelijke toestand van de huurinkomsten ten opzichte van de geschatte markthuurwaarde.

De beleggingswaarde die uiteindelijk in aanmerking wordt genomen, is de resultante van de beide methodes, name- lijk van de huurwaarde-kapitalisatiemethode en van de methode van de eenheidshuurwaarde. Het betreft een waarde "vrij op naam."

WAARDE VAN DE INTERVEST OFFICES PORTEFEUILLE OP 31 DECEMBER 2001

Schatter	Geschat pand	Marktwaarde vrij op naam (EUR)	Waarde kosten koper (EUR)
DTZ Winssinger Tie Lung	Quasi volledige portefeuille	328.255.000	292.072.545
Healey & Baker	Atlas Park	19.810.000	17.590.000
de Crombrughe & Partners	Airway Park	48.661.499	43.234.086
TOTAAL		396.726.499	352.896.631

Ter vergelijking, op 30 juni 2001 bedroeg de marktwaarde van deze portefeuille 399.515.120 EUR en op 30 september 2001 bedroeg de marktwaarde 398.424.389 EUR.

6.2. VASTGOEDVERSLAG HEALEY & BAKER OVER DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN SIREF PER 31 DECEMBER 2001

"Wij hebben de eer U onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van SIREF op 31 december 2001 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door U verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huuropbrengsten en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op datum van de schatting.

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de marktparameters, indien beschikbaar op de schattingsdatum.

Volgende punten werden volledig in aanmerking genomen in onze analyse :

1. Het patrimonium bestaat voor 100 % uit semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in de driehoek, Brussel-Antwerpen-Gent ;
2. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 99,31%, rekening houdend met een kleine leegstand op Oostkaai-Merksem ;
3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 5,42 % hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen SIREF een investeringswaarde bepaald (akte in handen), op 31 december 2001, van 108.160.000 EUR en een nettowaarde (kosten koper) van 95.350.000 EUR.

Op deze basis bedraagt het lopend rendement op de geïnde huurprijzen met inkomstenwaarborgen 8,74 %.

Healey & Baker
Kris Peetermans

Jean-Paul Ducarme "

7. RISICO'S VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Investerings in onroerend goed ondergaan steeds de evolutie van de vastgoedmarkt. Dit is dan ook meteen één van de voornaamste risico's waaraan dergelijke investeringen onderworpen zijn. De cycli in de vastgoedmarkt volgen grotendeels de economische conjunctuurcycli, weliswaar met enige vertraging.

De totstandkoming van de prijs op de vastgoedmarkt hangt af van verschillende factoren. Enerzijds zijn er algemeen economische factoren die een rol spelen. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan inflatie, rentevoeten en algemene economische groei. Anderzijds kunnen ook een aantal typische factoren aangehaald worden: evolutie van de huurmarkt, interesse en strategieën van investeerders en ligging.

De schommelingen die de vastgoedmarkt ondergaat, kunnen door een vastgoedbevak als Intervest Offices opgevangen worden door een vastgoedportefeuille samen te stellen die voldoende gespreid is, zowel geografisch als sectorieel en door een strategie op zowel lange termijn als korte termijn uit te stippelen.

Tenslotte wordt de belegger er op gewezen dat de beurskoers van een vastgoedbevak in sterke mate kan afwijken van de intrinsieke waarde.

HOOFDSTUK IX : BUSINESS PLAN INTERVEST OFFICES EN SIREF 2002-2006

1. STRATEGIE EN ACTIVITEITEN

1.1. INVESTERINGSBELEID VAN INTERVEST OFFICES

De statutaire bepalingen inzake investeringen luiden als volgt:

- Intervest Offices belegt haar activa in onroerende goederen, zoals gedefinieerd in artikel 4 van de statuten. Intervest Offices mag bijkomend of tijdelijk ook beleggen in roerende waarden, andere dan vastgoed en liquiditeiten aanhouden.
- De beleggingspolitiek wordt uitgestippeld met het oog op een adequate spreiding van de risico's die voortvloeien uit de plaatsing van haar activa, en rekening houdend met het feit dat:
 - artikel 43, § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 de bevak verbiedt meer dan 20% van haar activa te beleggen in onroerende goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens afwijking toegestaan door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. Met "één enkel vastgoed geheel" wordt bedoeld één of meer goederen waarvan het investeringsrisico moet worden beschouwd als één enkel risico voor Intervest Offices.
 - artikel 44 van het genoemd Koninklijk Besluit bepaalt dat de enige toegelaten investeringen in vastgoedcertificaten die zijn welke worden bedoeld in artikel 106 van de wet van 4 december 1990.
- Intervest Offices zal haar investeringen als volgt oriënteren:
 - verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed op periferische locaties rond Brussel-Hoofdstad en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed op periferische locaties van andere grote steden in België.
- Beleggingen mogen bijkomend of tijdelijk worden gedaan in andere effecten dan onroerende goederen en liquiditeiten, voorzover:
 - het bezitten van effecten verenigbaar is met de voortzetting op korte of lange termijn van de hierboven gedefiniëerde beleggingspolitiek;
 - de effecten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie.
- Intervest Offices mag ook elke overeenkomst van onroerende leasing sluiten als leasingnemer, voorzover de waarde in kapitaal van de uit dat contract voortvloeiende rechten op het ogenblik van de totstandkoming ervan niet meer dan 10% van haar activa bedraagt.
- Intervest Offices mag als bijkomende activiteit één of meer onroerende goederen in leasing geven, met of zonder koopoptie.

1.2. COMMENTAAR EN BEMERKINGEN OMTRENT HET IN DE STATUTEN VERMELDE INVESTERINGSBELEID

De strategie van Intervest Offices richt zich op de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, verbetering van de risicospreiding en verhoging van de liquiditeit van het aandeel.

I. UITBREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kan men mogelijke geografische schommelingen in de markt opvangen. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten;
- door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de portefeuille op een meer efficiënte manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst kan uitgekeerd worden door rationalisatie van de kosten van property management, de kosten van onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.;
- wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt de onderhandelingspositie van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.;
- het laat toe dat men een gespecialiseerd management-team, door haar verregaande know-how van de markt, een innovatief en creatief beleid laat voeren, wat resulteert in toenemende aandeelhouderswaarde. Het laat niet enkel toe

om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

De Raad van Bestuur zal nauwgezet toekijken dat elke groei gebeurt in het uitsluitend belang van de aandeelhouders. Met name zal zij nauwlettend toekijken op elke vorm van belangenconflict.

Elke acquisitie zal getoetst dienen te worden aan de volgende criteria :

Vastgoedcriteria :

- kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings);
- ligging/toegankelijkheid/zichtbaarheid;
- kwaliteit van de huurders;
- respect van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.);
- perifere ligging rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of andere grote steden voor kantoorgebouwen of ligging aan verkeersknooppunten en autosnelwegen voor semi-industrieel vastgoed .

Financiële criteria :

- stijging van resultaat per aandeel;
- ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke waarde vrij op naam;
- voorkomen van dilutie van het dividendrendement.

II. VERBETERING VAN DE RISICOSPREIDING

Intervest Offices tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie. Het overwicht van de TMT-sector, de consulting kantoren en de O&O-activiteiten wordt hoe langer hoe meer karakteristiek voor de kantoren gelegen op perifere liggingen. Anderzijds wordt door de bevak getracht dit overwicht binnen het eigen huurdersbestand terug te dringen naar de toekomst toe. Verder is er eveneens een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

III. VERHOOGING VAN DE LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

De liquiditeit wordt bepaald in de mate waarin de aandelen kunnen verhandeld worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de mogelijkheid om te groeien bevordert. Een goede liquiditeit laat toe dat men makkelijker nieuwe aandelen kan uitgeven (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies) wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Vermeulen-Raemdonck (ING Groep) effectief vanaf 16 november 2001. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevak is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn -zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float- om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

Een verdere consolidatie van de Belgische vastgoedbevak lijkt zich dan ook op te dringen.

Een eerste aanzet hiertoe werd gegeven door de fusie van een aantal vastgoedvenootschappen uit de VastVed Groep met PeriFund en de daarop volgende naamswijziging van deze laatste in Intervest Offices in juni 2001. In het najaar van 2001 fuseerden eveneens Befimmo en Cibix. Tenslotte was het in december opnieuw Intervest Offices die de overname van SIREF, een vastgoedbevak gespecialiseerd in semi-industrieel vastgoed, aankondigde.

Het is de bedoeling om in de toekomst de portefeuille te spreiden over kantoren ($\pm 75\%$) en semi-industrieel vastgoed ($\pm 25\%$).

2. VOORUITZICHTEN

Op basis van het vastgoedpatrimonium beschreven in Hoofdstuk VIII, werden in dit hoofdstuk de prospectieve resultatenrekeningen en prospectieve balansen voor boekjaren 2002 tot en met 2006 van Intervest Offices, alsook de kerncijfers per aandeel en de dividendpolitiek die zal worden gevolgd, opgenomen.

2.1. INLEIDING

Dit plan werd opgesteld onder de assumpties van een volledig geslaagd Bod op alle uitstaande aandelen SIREF (100%), gevolgd door een fusie tussen Intervest Offices en SIREF, en het verkrijgen van de aandelen van drie vastgoedvennootschappen, eigenaar van drie semi-industriële panden, gelegen te Puurs, Merchtem en Willebroek, zoals hierna omschreven.

Volgende werkhypothese werden bij het opstellen van de prognoses gebruikt:

Het overgangsjaar 2002: de Fusie zal een retroactieve uitwerking hebben op boekhoudkundig vlak op 1 januari 2002, hetgeen impliceert dat per 1 januari 2002 het eigen vermogen van SIREF geïntegreerd wordt in de boekhouding van Intervest Offices.

Indien de aankoopoptie met VastNed Offices Belgium gelicht wordt (zie hierna punt 2.2.), komen vanaf 1 april 2002 de huurinkomsten van twee bijkomende semi-industriële gebouwen (Puurs en Merchtem) in het patrimonium van de bevak. Daarnaast heeft Intervest Offices de mogelijkheid de aandelen van een vastgoedvennootschap, eigenaar van een semi-industrieel pand in aanbouw, te Willebroek, te verwerven.

Onderstaande cijfers en beoogde rendementen hebben dus betrekking op de situatie na succesvolle afronding van het Bod, na de geplande Fusie en na de aankoop van de drie hierna vermelde semi-industriële panden.

2.2. VERWERVING VAN DRIE SEMI-INDUSTRIËLE PANDEN

Bij wetslagen van het Bod, i.e. na verwerving van de controle in rechte over SIREF, heeft Intervest Offices de mogelijkheid om onder meer drie semi-industriële gebouwen, gelegen te Puurs, Merchtem en Willebroek te verwerven. De gebouwen te Puurs en Merchtem leveren huurinkomsten op vanaf 1 april 2002, het gebouw te Willebroek vanaf 1 januari 2003. Intervest Offices heeft een optieovereenkomst afgesloten met VastNed Offices Belgium NV, met betrekking tot de aankoop van de aandelen van de twee vastgoedvennootschappen, die thans eigenaar zijn van de gebouwen te Puurs en te Merchtem, met naleving van de procedure voorgeschreven door artikel 524, §1 Wetboek van Vennootschappen. Indien deze opties worden gelicht, zal dit na het wetslagen van het Bod en na de Fusie gebeuren, voor zover de Fusie wordt goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Intervest Offices en SIREF, en uiterlijk op 31 december 2002 (vervaldag van de toegekende opties). Intervest Offices betaalde aan VastNed Offices Belgium NV een bedrag van 1 EUR voor de toekenning van de opties op de aandelen van deze vastgoedvennootschappen.

Intervest Offices dient, ingeval besloten wordt de opties op de aandelen van deze twee vastgoedvennootschappen te lichten, een bedrag te betalen gelijk aan de contractueel vastgestelde prijs voor de aandelen van deze vastgoedvennootschappen.

Voor deze vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van de panden te Puurs en Merchtem dient deze prijs verhoogd te worden met een intrest gelijk aan de Euribor-rentevoet op 3 maanden verhoogd met 10 basispunten. De te betalen intrest dient als compensatie voor het feit dat de huurinkomsten van de betrokken vastgoedvennootschappen bij aankoop reeds per 1 april 2002 ten goede komen aan Intervest Offices, terwijl de overnameprijs voor de aandelen op latere datum wordt betaald.

De aandelen van de vastgoedvennootschap, eigenaar van het nog in oprichting zijnde gebouw te Willebroek, kunnen normaliter pas verworven worden op 1 januari 2003.

Teneinde over de eventuele verwerving van de aandelen in deze drie vastgoedvennootschappen te kunnen beslissen, gaf de Raad van Bestuur van Intervest Offices opdracht een aantal due diligenceonderzoeken door te voeren.

Zo werd reeds een due diligence doorgevoerd met betrekking tot de stedenbouwkundige en milieurechtelijke aspecten van deze gebouwen, hun bodemsituatie, evenals aangaande de door de betrokken vennootschappen afgesloten

huurovereenkomsten. Deze gedeeltelijke due diligenceonderzoeken deden geen pijnpunten aan het licht komen die de overdracht van de aandelen in de weg zou staan.

De Raad van Bestuur heeft de intentie om over te gaan tot de aankoop van de aandelen van deze vastgoedvennootschappen, mits de nog door te voeren aanvullende fiscale due diligence werkzaamheden geen andere knelpunten aan het licht zullen brengen. Voor de opstelling van het business plan werd evenwel reeds vertrokken van de premisse dat de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschappen verworven zullen worden (in 2002 voor Puurs en Merchtem en in 2003 voor Willebroek).

BESCHRIJVING VAN DE DRIE BETROKKEN SEMI-INDUSTRIËLE PANDEN:

Puurs

Ligging	Vlak naast de A12 Antwerpen-Brussel te Puurs
Beschrijving hallen	42.000 m ² met metaalstructuur vrije overspanningen van 34m vrije hoogte van 10m stalen dak en wanden betonvloer met draagkracht van 5 ton/m ²
Uitrusting	Aerothermische units met ventilatoren, 37 laad- en loskaden, sprinklersysteem, branddeuren, 1.600 m ² kantoren.
Gebruiker	Fiege Kalf
Opgeslagen producten	Voeding
Type contract	Terbeschikingsstelling
Bezettingsgraad	100 %

Willebroek (in aanbouw)

Ligging	Industriezone langsheen Zeekanaal Antwerpen-Brussel, op slechts 500 meter van de A12.
Beschrijving hallen	44.000 m ² met metaalstructuur vrije overspanningen van 30m vrije hoogte van 10m dak in PVC-dakdichting met rotswol isolatie, betonvloer met draagkracht van 5 ton/m ²
Uitrusting	Brandmuren in cellenbeton, ultramodern rookdetectie en -evacuatiesysteem, isolatie en verwarming, loskades met 40 loading docks, volledige omheining, 420 m ² kantoren.
Huurder	Brant Logistic Service (TDS)
Opgeslagen producten	Diverse producten
Type contract	Terbeschikingsstelling
Bezettingsgraad	100 %

Merchtem

Ligging	Industriezone op 6 km van A12 (afrit Meise) en 7 km van Ring Brussel
Beschrijving hallen	6.500 m ² grotendeels vrij overspannen polybetonvloer met draagkracht van max. 5 ton/m ² ,
Uitrusting	300 m ² kantoren, rookdetectiesysteem met rookluiken en -schermen, geïsoleerde en verwarmde ruimtes, 9 laadkades, volledige omheining.
Huurder	Artsen Zonder Grenzen
Opgeslagen producten	Medische apparatuur en medicijnen
Type contract	Terbeschikingsstelling
Bezettingsgraad	100 %

2.3. RESULTATENREKENING

- een constante inflatievoet van 1,7 % op jaarbasis ;
- assumpties m.b.t. de leegstand :
 - de huidige leegstaande ruimten zullen verhuurd zijn per 1 augustus 2002 ; de ruimten waarvoor momenteel een opzegging/beëindiging van het contract ontvangen is of redelijkerwijze verwacht kan worden, kennen een leegstand gedurende 6 maanden, waarna de ruimte marktconform verhuurd wordt ;
 - een bijkomend constant forfaitair leegstandspercentage van 10% voor Gateway House, Airway Park, Atlas Park en Intercity Business Park ; 2 % voor alle andere kantoorgebouwen met uitsluiting van de gebouwen die verhuurd zijn voor een periode van minstens 9 jaar vast : Woluwe Garden EFG, Pegasus Park Fase II, Kontichsesteenweg (Aartse-laar), Blarenberglaan (Mechelen) waarvoor 0% genomen wordt ; 3 % voor het patrimonium van SIREF en de drie bijkomende semi-industriële panden. Voor de huidige portefeuille van de bevak gelden deze bijkomende leegstandspercentages vanaf het laatste trimester van 2002 ;
 - als leegstandskosten worden respectievelijk 17 % van de gedeerde huuropbrengsten voor de kantoorgebouwen en 13 % voor de semi-industriële gebouwen vooropgesteld. Met deze leegstandsvooruitzichten werd rekening gehouden in de verwachte huurinkomsten en in de vooropgestelde leegstandskosten ;
 - een jaarlijkse voorziening voor dubieuze debiteuren van 1% van de huurgelden ;
- 3 % van de nettohuren (i.e. brutohuren min leegstandsderiving) worden courant besteed aan onderhouds- en herstellingswerken ;
- letting fees worden begroot op 18,15 % (incl. 21% BTW) van 10 % van de huurgelden voor de kantoorpanden en op 18,15% (incl. 21% BTW) van 5 % van de huurgelden voor de semi-industriële gebouwen ;
- jaarlijkse vergoeding aan Intervest Management van circa 500.000 EUR + 4 % op de nettohuurgelden van het SIREF-patrimonium en de drie bijkomende semi-industriële panden (zie uitleg in Hoofdstuk IV, punt 8.5.) ;
- de kosten verbonden aan deze transactie worden beschouwd als aanschaffingskosten ; het business plan houdt evenwel geen rekening met de taks op de beursverrichtingen m.b.t. het Bod, te dragen door Intervest Offices, in orde van grootte van circa 100.000 EUR ;
- abstractie van eventuele recuperatie van BTW op de bedrijfskosten ;
- financiering :
 - 2/3 lange termijn schulden ; 1/3 korte termijn schulden ;
 - lange termijn : behoud van de bestaande leningen, bijkomende leningen aan IRS-5 jaar + 90 bp ;
 - korte termijn : de geprojecteerde financiële last gaat uit van Euribor 3m + 90 bp.
- er wordt een constant uitkeringspercentage van 100 % voorzien (zie evenwel punt 3. Dividendbeleid hierna) ;
- door de overname van het patrimonium van SIREF en de integratie van de drie bijkomende semi-industriële gebouwen in de bevak, zal Intervest Offices kunnen genieten van schaalvoordelen. De proportionele belangrijke verhoging van de huurgelden wordt slechts ten dele gevolgd door een verhoging van de kosten, in mindere proportie. Het resultaat is dat door de aangroei van de vastgoedportefeuille de relatieve verhoging van de operationele winst over de ganse periode van het business plan de relatieve verhoging van de huurgelden overtroeft. Inderdaad, door de aangroei van de vastgoedportefeuille stijgen de huurgelden met circa 45 % t.o.v. de vorige vooruitzichten van de bevak ; de economies of scale worden geïllustreerd door een toename van de operationele winst met circa 50 %.

2.4. BALANS

- de waarde van de materiële vaste activa wordt geherwaardeerd volgens de vooropgestelde inflatievoet (1,7%);
- in het verlengde van de toelating die Intervest Offices op 11 juni 2001 heeft verkregen om de jaarrekening volgens het afwijkend schema te publiceren worden de herwaarderingsmeerwaarden in de balans onder de post “Onbeschikbare reserves” opgenomen;
- geconsolideerde balansen;
- afbouw van de kaspositie; cash flows worden opgevangen met een schommeling van de KT-schulden;
- relatie tussen herwaarderingsmeerwaarden en de materiële vaste activa: de evolutie van de herwaarderingsmeerwaarden wordt verklaard door het inflatie-effect op de vaste activa. De waardeëvolutie van de materiële vaste activa is te verklaren door enerzijds het effect van de gefaseerde aankoop van de drie panden en anderzijds door het hoger genoemde inflatie-effect.
De boekhoudkundige integratie tussen Intervest Offices en SIREF gebeurt retroactief per 1 januari 2002, terwijl de cijferreeks in het Prospectus pro forma de integratie reeds toont per 31 december 2001;
- de geldbeleggingen en liquide middelen staan in de balans op nul begroot omdat bij het opstellen van het business plan geopteerd werd om de korte termijnschulden maximaal af te bouwen met beschikbare kasmiddelen;
- tussen de schuldgraad en de financiële kosten is er geen noodzakelijke band: de schuldgraad wordt berekend op het balanstotaal, en is dus bijgevolg een momentopname. De financiële kosten worden echter bepaald door de evolutie van de schulden over het boekjaar.

VOOROPGESTELDE RESULTATENREKENING

In duizenden EUR	1/1/2002 – 31/12/2002	1/1/2003 – 31/12/2003	1/1/2004 – 31/12/2004	1/1/2005 – 31/12/2005	1/1/2006 – 31/12/2006
RESULTATENREKENING					
I. Bedrijfsopbrengsten	41.034	43.755	44.867	45.667	46.446
II. Bedrijfskosten	-5.156	-5.582	-5.647	-5.746	-5.839
III. Bedrijfsresultaat	35.878	38.174	39.220	39.921	40.607
IV. Financiële opbrengsten	123	0	0	0	0
V. Financiële kosten	-10.642	-12.034	-11.999	-11.965	-11.938
VI. Belastingen	0	0	0	0	0
VII. Operationele winst	25.359	26.140	27.221	27.956	28.669
X. Winst op de portefeuille	7.969	9.625	9.788	9.955	10.124
XV. Winst van het boekjaar	33.329	35.765	37.009	37.910	38.793
RESULTAATVERWERKING					
Te bestemmen winst	25.359	26.140	27.221	27.956	28.669
Uit te keren winst	25.359	26.140	27.221	27.956	28.669

VOOROPGESTELDE BALANS

In duizenden EUR	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
ACTIVA					
IV. Materiële vaste activa	543.468	575.772	585.561	595.515	605.639
V. Financiële vaste activa	16	16	16	16	16
VI. Vorderingen > één jaar	133	133	133	133	133
VIII. Vorderingen < één jaar	3.803	3.803	3.803	3.803	3.803
XI. Overlopende rekeningen	44	44	44	44	44
Totale activa	547.464	579.769	589.557	599.511	609.635
PASSIVA					
Eigen vermogen	304.491	314.115	323.904	333.858	343.982
I. Kapitaal	155.750	155.750	155.750	155.750	155.750
II. Uitgiftepremies	1.721	1.721	1.721	1.721	1.721
IV. Geconsolideerde reserves	146.971	156.595	166.383	176.338	182.462
VIII. Minderheidsbelangen	50	50	50	50	50
IX. Voorzieningen risico's en kosten	2.848	2.848	2.848	2.848	2.848
Schulden	240.125	262.805	262.805	262.805	262.805
X. Schulden > één jaar	152.452	167.573	167.573	167.573	167.573
XI. Schulden < één jaar	86.782	94.342	94.342	94.342	94.342
XII. Overlopende rekeningen	891	891	891	891	891
Totale passiva	547.464	579.769	589.557	599.511	609.635
Schuldratio	43,7%	45,2%	44,4%	43,7%	43,0%

KERNCIJFERS PER AANDEEL EN DIVIDENDPOLITIEK

In EUR	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Aantal aandelen	11.741.452	11.741.452	11.741.452	11.741.452	11.741.452
Uitkeringsratio	100%	100%	100%	100%	100%
Winst per aandeel	2,16	2,23	2,32	2,38	2,44
Brutodividend per aandeel	2,16	2,23	2,32	2,38	2,44
Nettodividend per aandeel	1,84	1,89	1,97	2,02	2,08
Brutorendement (intrinsieke waarde)(*)	8,6%	8,8%	9,2%	9,4%	9,7%
Nettorendement (intrinsieke waarde)(*)	7,3%	7,5%	7,8%	8,0%	8,2%

(*) Berekend op een intrinsieke waarde van 25,25 EUR.

3. DIVIDENDBELEID

De Raad van Bestuur van Intervest Offices bevestigt haar intentie om aan de jaarvergadering van 2002 voor te stellen om een brutodividend van 1,98 EUR per aandeel voor het boekjaar 2001 uit te keren. Dit dividend stemt overeen met hetgeen was vermeld in het noteringsprospectus van juni 2001. Hoewel Intervest Offices de volledige uitkering van haar winst als haar politiek hanteert, vertegenwoordigt de uitkering m.b.t. boekjaar 2001 slechts 83%⁽¹⁵⁾ van de operationele winst. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de doorgevoerde fusies en inbrengen in de loop van 2001, gebeurd zijn op verschillende ogenblikken, met verschillende retroactieve boekhoudkundige werkingen en verschillende rechten op dividend van de nieuw gecreëerde aandelen. Om rekening te houden met de (voorziene) gevolgen van deze fusies en inbrengen op het vlak van het eigen vermogen, zal niet alle winst van het boekjaar 2001 uitgekeerd worden.

De VastNed Groep heeft als dividendbeleid de uitkering van 100% van de uitkeerbare winst, waarbij telkens gestreefd wordt naar geleidelijke groei van de winst per aandeel.

15 De uitkeringsratio van 100% behoort fundamenteel tot het beleid van de VastNed Groep. Deze maximale uitkeringsratio impliceert evenwel dat er recurrent door de eigenaar onderhoudskosten worden gemaakt a rato van 3% van de brutohuurinkomsten (na aftrek van de forfaitaire leegstand).

Deze politiek gevoerd onder impuls van de nieuwe meerderheidsaandeelhouder, verschilt van deze gevoerd door PeriFund tot einde juni 2001. In de vijfjarenplannen van PeriFund werden geen onderhoudskosten voorzien, maar er werd wel een uitkeringsratio van 85% toegepast. De aldus gereserveerde winsten zouden in de toekomst worden aangewend voor groot onderhoud.

BIJLAGE 1.**STATUTEN VAN INTERVEST OFFICES NV (GECOÖRDINEERD PER 31 JANUARI 2002)⁽¹⁶⁾****OPRICHTINGSAKTE**

De vennootschap werd opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap met de naam "Immo Airway" bij akte verleden door notaris Carl Ockerman te Brussel op acht augustus negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 960822-361.

WIJZIGENDE AKTEN

Bij akte verleden door de notarissen Eric Spruyt te Brussel, houder van de minuut, en Max Bleecx te Sint-Gillis-Brussel op vijf februari negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 990224-79, werden onder meer 1) de benaming van de vennootschap gewijzigd in "PeriFund", 2) het doel van de vennootschap gewijzigd, de vennootschap omgevormd in een commanditaire vennootschap op aandelen en de statuten opnieuw vastgesteld, de wijzigingen sub 2) onder de opschortende voorwaarde van erkenning van de vennootschap als een vastgoed-bevak. Bij akte verleden door de notarissen Eric Spruyt te Brussel, houder van de minuut, en Max Bleecx te Sint-Gillis-Brussel op vijftien maart negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 990508-113 werd vastgesteld dat de opschortende voorwaarde is vervuld, zodat onder meer de doelwijziging, de omvorming in een commanditaire vennootschap op aandelen en de vaststelling van de nieuwe statuten effectief is geworden. Bij akte verleden door de notarissen Eric Spruyt te Brussel, houder van de minuut, en Max Bleecx te Sint-Gillis-Brussel op vijf februari negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 990224-97 heeft de vennootschap PeriFund een deel van het actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap "Slough Management" ingevolge splitsing door overneming en door oprichting van een nieuwe vennootschap ("Slough Management") overgenomen.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren met tussenkomst van geassocieerd notaris Carl Ockerman te Brussel op 29 juni 2001 (inhoudende, onder meer, omvorming in een naamloze vennootschap waarbij de statuten opnieuw werden vastgesteld, fusie door overneming van vier vennootschappen, naamswijziging, zetelverplaatsing en wijziging datum jaarvergadering), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20010724-935.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op 21 december 2001 (inhoudende, onder meer, fusie door overneming van veertien vennootschappen, kapitaalverhoging door inbreng in natura en verhoging en hernieuwing van toegestaan kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20020111-1215. De statuten werden de laatste maal gewijzigd (en het kapitaal verhoogd met een bedrag van tien miljoen tweehonderdeenendertigduizend zeventien (10.231.017) euro zesendertig (36) eurocent in het kader van het toegestaan kapitaal, zodat dit thans nog achtenzestig miljoen zevenhonderdachtteenduizend vierhonderd vijftachtig (68.718.485) euro achtenzeventig (78) eurocent bedraagt) bij akte verleden voor notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op 31 januari tweeduizend en twee, neergelegd op de griffie van de rechtbank van koop-handel te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad."

HOOFDSTUK I – VORM – NAAM – DUUR – ZETEL – DOEL**ARTIKEL 1. VORM – NAAM**

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zij draagt de benaming "Inter-vest Offices".

16

In deze statuten werd voorlopig enkel de wijziging (aan artikel 6: Kapitaal) ingevolge de eerste kapitaalverhoging door de Raad van Bestuur, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, dd. 31 januari 2002 verwerkt, doch niet de tweede kapitaalverhoging van dezelfde datum, aangezien het bedrag van deze tweede kapitaalverhoging slechts definitief vastgesteld zal worden, door de Raad van Bestuur, na afloop van het openbaar bod tot omruiling.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal voorzien bij artikel 118 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en de Financiële markten.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien in artikel 122, paragraaf 1, alinea 1, 5° (vastgoed) van de wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld.

De maatschappelijke benaming "Intervest Offices" wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan bevatten, de vermelding "Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Vastgoedbevak naar Belgisch recht".

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de vastgoedbevaks.

ARTIKEL 2. DUUR

De vennootschap bestaat voor onbeperkte duur. Zonder afbreuk te doen aan de ontbindingsoorzaken voorzien door de wet, kan de vennootschap ontbonden worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, beraadslagend zoals inzake wijziging van de statuten.

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de raad van bestuur.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door eenvoudige beslissing van de raad van bestuur voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van het uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen :

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen ;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen ;
3. optierechten op onroerende goederen ;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten ;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks ;

6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het KB van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren in hoofdzaak in bedrijfsmatig niet-residentieel onroerend goed hoofdzakelijk gelegen op ringlocaties in België. Ringlocaties zijn gedefinieerd als goede periferische liggingen buiten de centra van steden. Het onroerend goed bestaat zowel uit kantoorgebouwen als semi-industriële gebouwen, opslagruimten en parkings.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal is vastgesteld op negenentachtig miljoen honderdtachtigduizend vijfhonderd twintig (89.180.520) euro vijftig (50) eurocent. Het is verdeeld in negen miljoen zevenentwintigduizend negenhonderd drieënzestig (9.027.963) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/negen miljoen zevenentwintigduizend negenhonderd drieënzestigste (9.027.963ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.⁽¹⁷⁾

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van achtenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend vijfhonderdendrie (78.949.503) euro veertien (14) eurocent, dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het besluit van de algemene vergadering van éénentwintig december tweeduizend en een. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftienbetreffende de vastgoedbevaks.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe door de raad van bestuur wordt beslist ingevolge deze machtiging een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening worden geplaatst, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft tenzij mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid bepaald voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hoger vermeld.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of, in geval van voorafgaande aanduiding van een rekeninghouder door de raad van bestuur, in de vorm van gedematerialiseerde titels. De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs zonder overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudige aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze ;

17

Voorlopig werd enkel de wijziging aan dit artikel 6 ingevolge de eerste kapitaalverhoging door de Raad van Bestuur, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, dd. 31 januari 2002 verwerkt, en niet de tweede kapitaalverhoging van dezelfde datum, aangezien het bedrag van deze tweede kapitaalverhoging slechts definitief vastgesteld zal worden, door de Raad van Bestuur, na afloop van het openbaar bod tot omruiling. Na deze tweede kapitaalverhoging (met maximaal 26.804.536,28 EUR) zal het maatschappelijk kapitaal maximaal 115.985.056,78 EUR bedragen, vertegenwoordigd door maximaal 11.741.452 aandelen.

elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder. Zolang de vennootschap niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten niet worden gevraagd.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

ARTIKEL 9. INKOOP OF INPANDNEMING DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN HAAR EIGEN AANDELEN

De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum bepaald in artikel 620, § 1, 1^o van het Wetboek van Vennootschappen en volgens de regels voorgeschreven in artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

De raad van bestuur heeft de machtiging effecten te verkrijgen waarvan sprake in de vorige alinea wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het besluit van de algemene vergadering van vijf februari negentienhonderd negennegentig, en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig artikel 622, §2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de artikelen 581 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht. Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare aangifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de wet van vier december negentienhonderd negentig en de artikelen 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot de vastgoedbevaks.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Ingevolge artikel elf, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten daarenboven de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen evenals in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
- de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
- het hoger vermelde verslag moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11, paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig betreffende de vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders bepaald in de artikelen 592 tot en met 594 van het Wetboek van Vennootschappen in geval van een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in geld.

ARTIKEL 11. TRANSPARANTIEREGELING

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en ten allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

In geval een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijk persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van haar bestuurdersmandaat.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4, §1, 4^o van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

ARTIKEL 13. INTERN BESTUUR

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake is in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten.

De raad van bestuur stelt de deskundigen aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak was aangehecht.

De raad van bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. Desgevallend stelt de raad van bestuur aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De bestuurders kunnen de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Zodanige verdeling van taken kan niet aan of door derden worden tegengeworpen.

De raad van bestuur benoemt onder zijn leden een voorzitter. Bij ontstentenis van dergelijke benoeming of bij afwezigheid of verhindering van de voorzitter, wordt de vergadering voorgezeten door de oudste der aanwezige bestuurders.

De raad van bestuur vergadert minstens één keer om de drie maanden na bijeenroepen te zijn door de voorzitter, telkens het belang van de vennootschap het vereist of telkens twee leden van de raad van bestuur erom verzoeken. De vergadering van de raad van bestuur wordt gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in België die in de oproepingsbrieven wordt bepaald. De bijeenroepingen worden gedaan bij gewone brief met vermelding van de agenda en worden verstuurd, behoudens in geval van hoogdringendheid te motiveren in de notulen van de bijeenkomst, ten minste vijf volle dagen vóór de vergadering. De raad van bestuur kan enkel delibereren omtrent de agendapunten die aan haar leden op voorhand zijn meegedeeld. Een deliberatie omtrent een punt dat ter vergadering op de agenda zou worden geplaatst is uitgesloten, behoudens in geval van uiterste urgentie.

Behalve in geval van overmacht te motiveren in de notulen van de bijeenkomst, kan de raad van bestuur alleen geldig beraadslagen wanneer ten minste de helft van zijn leden aanwezig is of vertegenwoordigd is. Indien echter bij de eerste bijeenkomst van de raad van bestuur het vereist aantal niet bereikt, zal zij opnieuw kunnen worden samengeroepen met dezelfde dagorde; bij deze nieuwe vergadering zal zij geldig kunnen beraadslagen, welk ook het aantal aanwezige of hun vertegenwoordigde bestuurders mogen zijn. De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen zal de stem van de voorzitter of van het lid dat de bijeenkomst voorziet, doorslaggevend zijn. Onthoudingen, blanco en nietige stemmen worden niet meegerekend voor de berekening van de vereiste meerderheid.

Iedere bestuurder kan schriftelijk, telegrafisch, per telex of telefax, volmacht verlenen aan een andere bestuurder om hem op de vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en in zijn plaats rechtsgeldig te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Geen enkele bestuurder kan evenwel meer dan één collega vertegenwoordigen.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Zij worden gedateerd op de dag dat de laatste bestuurder het betreffende document ondertekent. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

De beraadslagingen en stemmen van de raad van bestuur worden vastgesteld door notulen, ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur en door één gedelegeerd bestuurder.

ARTIKEL 14. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De vennootschap wordt in en buiten rechte geldig vertegenwoordigd, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Voor elke daad van beschikking op een vastgoed dienen overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig op Vastgoedbevaks, steeds twee bestuurders gezamenlijk op te treden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door ieder persoon uitdrukkelijk daartoe aangeesteld door de raad van bestuur.

Afschriften of uittreksels uit de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de raad van bestuur, met inbegrip van de uittreksels bestemd voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door één bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de raad heeft ontvangen.

ARTIKEL 15. DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

De raad van bestuur mag een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De raad bepaalt de bevoegdheden van dit comité en regelt de werking ervan.

De raad mag het dagelijks bestuur van de vennootschap, het bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de raad delegeren aan één of meer bestuurders, directeurs of gemachtigden.

Het dagelijks bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen. De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

ARTIKEL 16. BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

De bestuurders kunnen worden bezoldigd tenzij de algemene vergadering der aandeelhouders anders beslist.

De vergoeding zal rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en voor zover dit in het jaarverslag wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 20, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

ARTIKEL 17. BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen te eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

HOOFDSTUK IV – CONTROLE

ARTIKEL 18. CONTROLE

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel van 133 van de wet van vier december negentienhonderd negentig aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 19. GEWONE, BIJZONDERE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om zestien uur dertig. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Ten allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

Ten allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

ARTIKEL 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN

De gewone en de bijzondere algemene vergadering zijn bevoegd om te beraadslagen en te besluiten over:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris;
- de vaststelling van de bezoldiging van de commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen de bestuurders en/of de commissaris of het verlenen van kwijting.

De buitengewone algemene vergadering is bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, wijziging van het doel van de vennootschap, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

ARTIKEL 21. BIJEENROEPING

De voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders samen handelend en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de in de statuten bepaalde dag. De voorzitter van de raad van bestuur en commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

De oproepingen tot de algemene vergadering geschieden door middel van een aankondiging die eenmaal ten minste acht dagen voor de vergadering opgenomen wordt in het Belgisch Staatsblad en dan tweemaal met een tussentijd van ten minste acht dagen en de tweede maal ten minste acht dagen voor de vergadering, in een nationaal uitgegeven blad en in een blad van de streek van de zetel van de vennootschap. Bovendien wordt de oproeping bij gewone brief toegezonden aan de houders van aandelen op naam. Wanneer alle aandelen op naam zijn, kan een oproeping bij aangetekende brief worden volstaan.

De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agendapunten opgeven, waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten, met in voorkomend geval vermelding van de verslagen, de formaliteiten om aan de vergadering deel te nemen en de vermelding van de stukken ter inzage op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 22. DEPONERING VAN AANDELEN

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie dagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie dagen op voorhand.

ARTIKEL 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder. Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per telegram, telex of telefax gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

ARTIKEL 24. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders en de commissaris, geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun jaarverslag of tot de agendapunten.

De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elk gewone, bijzondere of buitengewone algemene vergadering tijdens de zitting één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meerdere aandeelhouders die ten minste een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Een dergelijke verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin expliciet zijn vervat. Over punten die niet op de agenda zijn opgenomen kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit vervatten.

ARTIKEL 26. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aan-

zien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

ARTIKEL 27. BESLUITVORMING

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen. Onthoudingen, blanco-stemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De buitengewone algemene vergadering kan enkel geldig beraadslagen en besluiten over een voorstel tot statutenwijziging wanneer de aanwezig of vertegenwoordigde aandelen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Een wijziging van de statuten waartoe door de buitengewone algemene vergadering wordt besloten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden evenals de blanco stemmen en de nietige stemmen als tegenstemmen beschouwd.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt. De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

Voor de in dit artikel bedoelde vergaderingen wordt met de aandelen zonder stemrecht geen rekening gehouden.

HOOFDSTUK V – MAATSCHAPPELIJKE BESCHIEDEN-WINSTVERDELING

ARTIKEL 28. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op éénendertig december van ieder jaar.

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de raad van bestuur de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92 en artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot vastgoedbevaks. De raad van bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin de raad van bestuur rekenschap geeft van haar beleid.

Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van Vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de bestuurders en commissaris te verlenen kwijting.

ARTIKEL 29. BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80%).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening. De overige twintig procent zullen een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de raad van bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door de eerste alinea, in de mate dat deze zullen hergebruikt worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

ARTIKEL 30. INTERIMDIVIDENDEN

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interimdividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd. Voor het overige wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen.

HOOFDSTUK VII – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan zijn de bestuurders die op het tijdstip van de ontbinding in functie zijn, van rechtswege vereffenaars tenzij de algemene vergadering anders beslist.

De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van Vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten van de vereffening voor.

ARTIKEL 32. VERDELING

De overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VIII – WOONPLAATS – GEMEEN RECHT

ARTIKEL 33. WOONSTKEUZE

Ieder aandeelhouder op naam, bestuurder en vereffenaar die niet gedomicilieerd is in België wordt geacht, bij gebrek aan gekozen woonplaats in België betekend aan de vennootschap, woonstkeuze te hebben gedaan op de maatschappelijke zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

ARTIKEL 34. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, bestuurders, vereffenaars, commissaris, of één van hun mandatarissen, betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 35. GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van Vennootschappen, alsook naar de wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten en naar haar Koninklijke uitvoeringsbesluiten betreffende de investeringsvennootschappen die in vastgoed investeren, en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijf en negentig betreffende de vastgoedbevaks.

Bijgevolg worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

Er wordt in het bijzonder vermeld dat, overeenkomstig het artikel 119 paragraaf 4 van de wet van vier december negentienhonderd negentig, de artikelen 141, 439, 440, 448, 477, 92 §1 (ingevolge § 3, 4° van hetzelfde artikel), 559 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn.

ARTIKEL 36. TIJDELIJKE BEPALING

Elke wijziging aan het Wetboek van Vennootschappen of aan een andere toepasselijke bepaling wordt geacht van rechtswege in deze statuten te zijn opgenomen en ingevoegd derwijze dat deze zo dienen te worden gelezen als zijnde volledig in overeenstemming met de huidige en toekomstige vigerende wetsbepalingen, zodat de statuten steeds beantwoorden aan de meest actuele wetgeving van het ogenblik waarop zich een probleem of toepassingsvraag stelt. Deze bepaling zal dan ook primeren en van onmiddellijke invloed en toepassing zijn op alle bepalingen die in deze statuten werden opgenomen.

BIJLAGE 2. -AANVAARDINGSFORMULIER VAN HET OPENBAAR BOD TOT OMRUILING VAN DE AANDELEN

S I R E F

op te stellen in twee exemplaren

Exemplaar bestemd voor de financiële tussenpersoon

Ik, ondergetekende (naam, voornaam),
 wonende te, straat, nr.
 heb kennis genomen van de modaliteiten van het Bod door Intervest Offices, zoals beschreven in het bijgaande Prospectus, en verklaar de Bieder te willen afstaan aandelen (veelvoud van 5 aandelen SIREF, dividendbewijzen nr. 4 en volgende aangehecht), waarvan ik eigenaar ben.

De aandeelhouder die zijn effecten SIREF afstaat neemt de taks op de eventuele materiële levering van de aandelen aan toonder (0,2%) en de kosten eventueel aangerekend door de financiële tussenpersoon die geen Loketbank is voor de materiële levering van de effecten te zijnen laste.

Te dien einde deponeer ik de effecten aan toonder en/of het certificaat van inschrijving op naam volgens het nummerboderel hierna.

Ik heb begrepen dat, om geldig te zijn, mijn aanvaardingsformulier ten laatste op 5 april 2002 bij één van de Loketbanken dient toe te komen.

Deze aanvaarding is onherroepelijk behalve in geval van een openbaar tegenbod.

Ik wens dat vanaf 15 mei 2002:

- (*) dat de mij toekomende aandelen aan toonder Intervest Offices gedeponeed worden in mijn dossier nr. - - bij.....
- (*) dat de aandelen Intervest Offices in de materiële vorm tot mijn beschikking gehouden worden
- (*) de inschrijving geschiedt op mijn naam van de aandelen Intervest Offices in het register van aandeelhouders op naam van Intervest Offices

De mij toegekende Opleg in contanten voor de gedeponeede aandelen, te weten 9,59 EUR per groep van 5 aandelen SIREF zal vanaf 15 mei 2002,

(*) op het credit gestort worden van mijn rekening nr. - - bij

(*) mij in contanten worden bezorgd.

De termen die in dit aanvaardingsformulier worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Opgesteld in twee exemplaren te op..... 2002

(Handtekening van de financiële tussenpersoon)

(Handtekening van de verkoper)

(*) Schrappen wat niet past.

DEPONERINGSNUMMERBORDEREL

van de aandelen van de vennootschap SIREF
 dividendbewijzen nr. 4. en volgende aangehecht

Nummers	Aantal	Nummers	Aantal	Nummers	Aantal
..... tot.	Overdracht	.....	Overdracht	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
Over te dragen	Over te dragen	.....	Totaal	.....

BIJLAGE 2. -AANVAARDINGSFORMULIER VAN HET OPENBAAR BOD TOT OMRUILING VAN DE AANDELEN

S I R E F

op te stellen in twee exemplaren

Exemplaar bestemd voor de aandeelhouder SIREF

Ik, ondergetekende (naam, voornaam),
 wonende te, straat, nr.
 heb kennis genomen van de modaliteiten van het Bod door Intervest Offices, zoals beschreven in het bijgaande Prospectus, en verklaar de Bieder te willen afstaan aandelen (veelvoud van 5 aandelen SIREF, dividendbewijzen nr. 4 en volgende aangehecht), waarvan ik eigenaar ben.

De aandeelhouder die zijn effecten SIREF afstaat neemt de taks op de eventuele materiële levering van de aandelen aan toonder (0,2%) en de kosten eventueel aangerekend door de financiële tussenpersoon die geen Loketbank is voor de materiële levering van de effecten te zijnen laste.

Te dien einde deponeer ik de effecten aan toonder en/of het certificaat van inschrijving op naam volgens het nummerborderel hierna.

Ik heb begrepen dat, om geldig te zijn, mijn aanvaardingsformulier ten laatste op 5 april 2002 bij één van de Loketbanken dient toe te komen.

Deze aanvaarding is onherroepelijk behalve in geval van een openbaar tegenbod.

Ik wens dat vanaf 15 mei 2002:

- (*) dat de mij toekomende aandelen aan toonder Intervest Offices gedeponeed worden in mijn dossier nr. - - bij.....
- (*) dat de aandelen Intervest Offices tot mijn beschikking gehouden worden in de materiële vorm
- (*) de inschrijving geschiedt op mijn naam van de aandelen Intervest Offices in het register van aandeelhouders op naam van Intervest Offices

De mij toegekende Opleg in contanten voor de gedeponeerde aandelen, te weten 9,59 EUR per groep van 5 aandelen SIREF zal vanaf 15 mei 2002,

- (*) op het credit gestort worden van mijn rekening nr. - - bij
- (*) mij in contanten worden bezorgd.

De termen die in dit aanvaardingsformulier worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Opgesteld in twee exemplaren te op..... 2002

(Handtekening van de financiële tussenpersoon)

(Handtekening van de verkoper)

(*) Schrappen wat niet past.

DEPONERINGSNUMMERBORDEREL

van de aandelen van de vennootschap SIREF
 dividendbewijzen nr. 4. en volgende aangehecht

Nummers	Aantal	Nummers	Aantal	Nummers	Aantal
..... tot.	Overdracht	.....	Overdracht	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
..... tot. tot. ....	.....	..... tot. ....	.....
Over te dragen	Over te dragen	.....	Totaal	.....