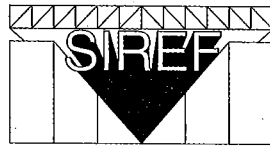


Openbaar Bod tot Omruijing

door

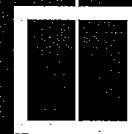
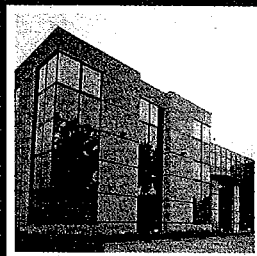
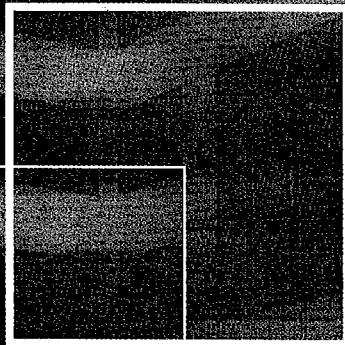
INTERVEST
OFFICES

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 Omruiling
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 FINANCIEWEEZEN	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.	GLOBAAL 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 Financiewezen 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 Interinvest Offices waarvan ze eigenaar zijn geworden naar aanleiding van bovenvermelde fusies en inbrengen.

De ex-referentieaandeelhouders van SIREF hebben op 31 januari 2002 aandelen Interinvest 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 Interinvest 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 Intervest Offices, conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, een 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 deponhouder van Intervest Offices, in de zin van artikels 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

In haar hoedanigheid als deponhouder 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.

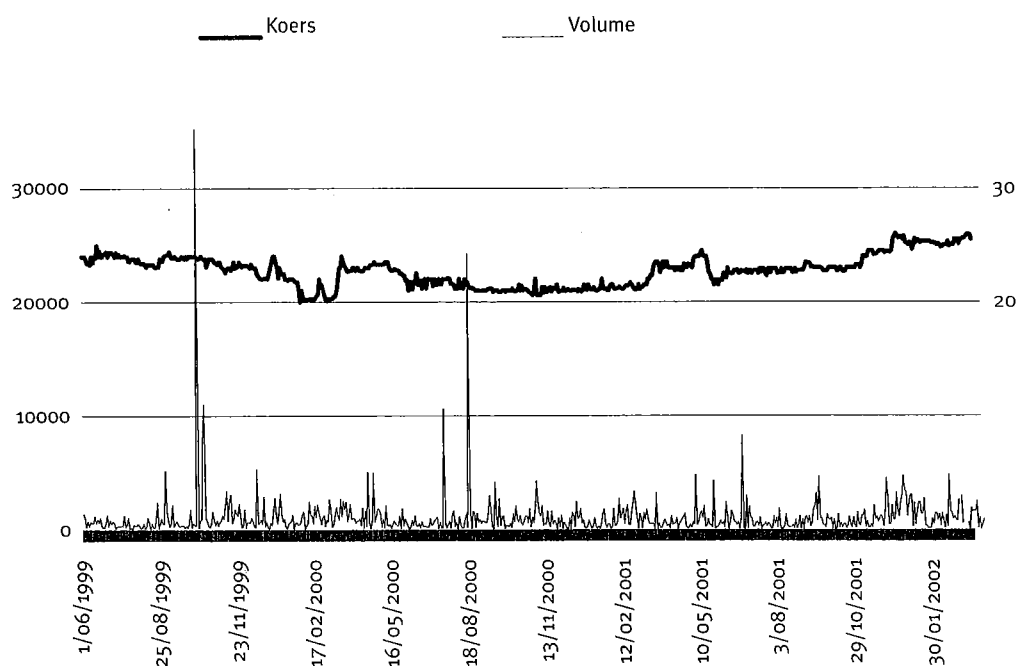
8.6. PERSONEEL

Intervest Offices heeft geen eigen personeel in dienst.

9. EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN VAN DE DIVIDENDEN

BEURSKOERS

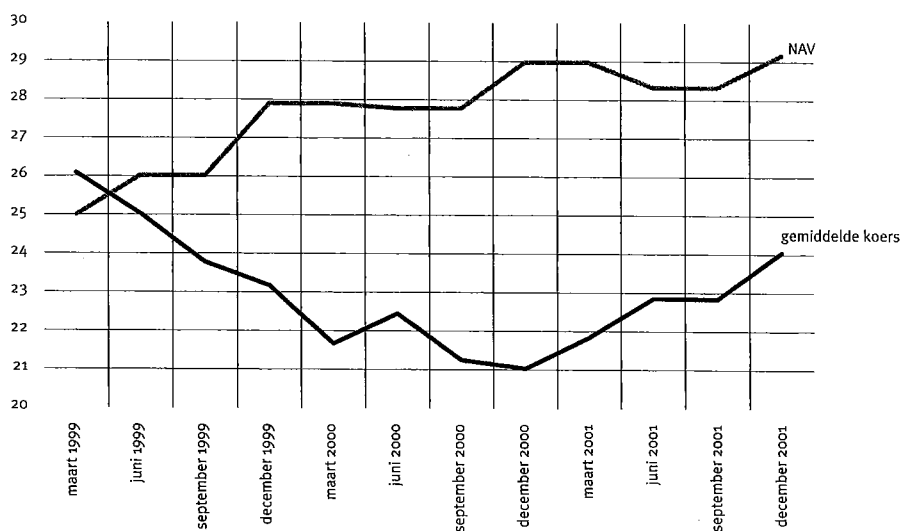
Het aandeel Intervest Offices noteert sinds 11 maart 1999 op Euronext Brussels (dubbele fixing en daarna continu markt). De tabel hierna geeft de evolutie van de beurskoers en van het verhandelde volume.



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

Schaliënhoevedreef 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 verhoppen.

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.

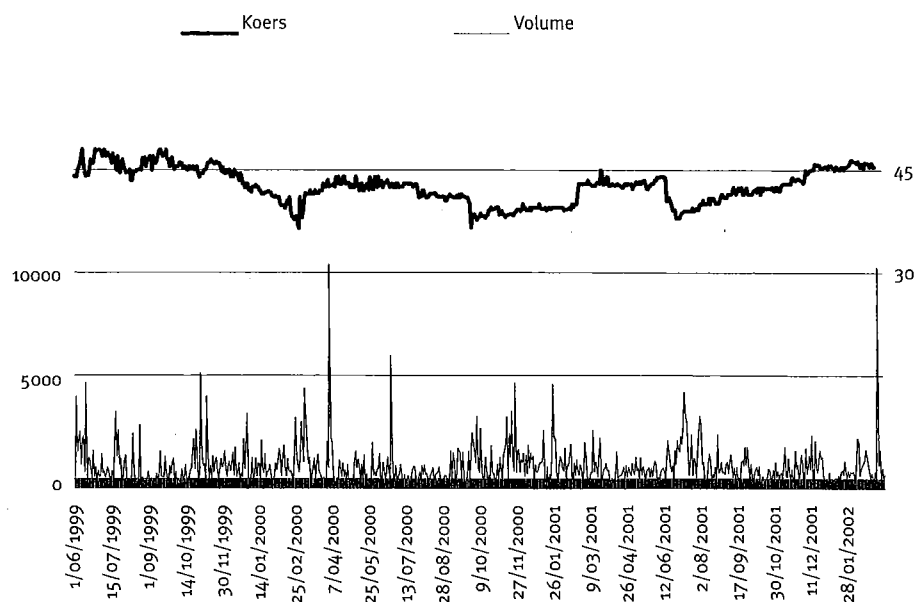
Het is mogelijk dat in de toekomst gebouwen in de portefeuille worden opgenomen gelegen in een andere lidstaat van de Europese Unie, voor zover deze gebouwen voldoen aan de hoger genoemde criteria.

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.

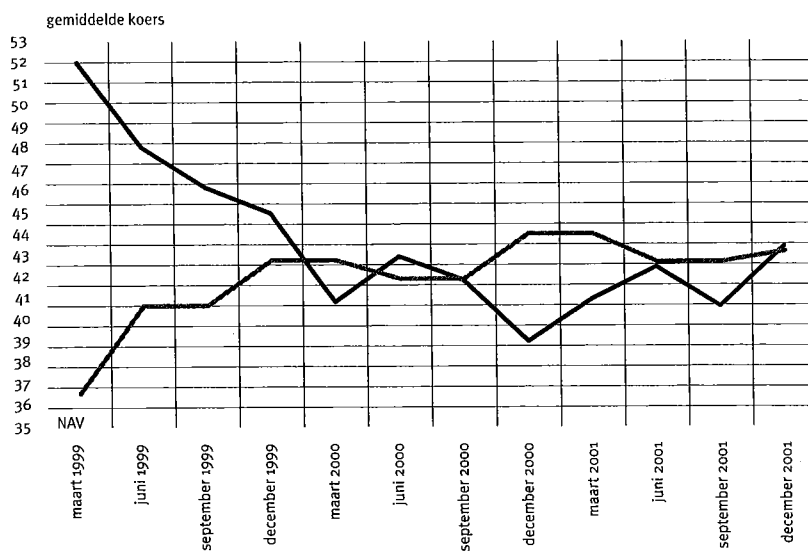


Vergelijkende tabel van de evolutie van de beurskoers en de inventariswaarde (gecumuleerde winst inbegrepen):

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. <i>Overige risico's en kosten</i>	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. <i>Kredietinstellingen</i>	87.615	0	0
	5. <i>Overige leningen</i>	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. <i>Kredietinstellingen</i>	89.590	105	0
	2. <i>Overige leningen</i>			
	C. Handelsschulden	1.293	132	409
	1. <i>Leveranciers</i>	1.293	132	409
	E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	357	56	0
	1. <i>Belastingen</i>	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

