

INTERVEST

OFFICES

Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen

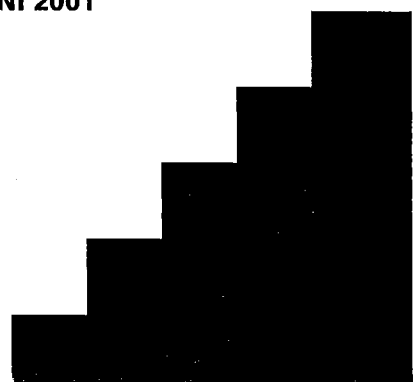
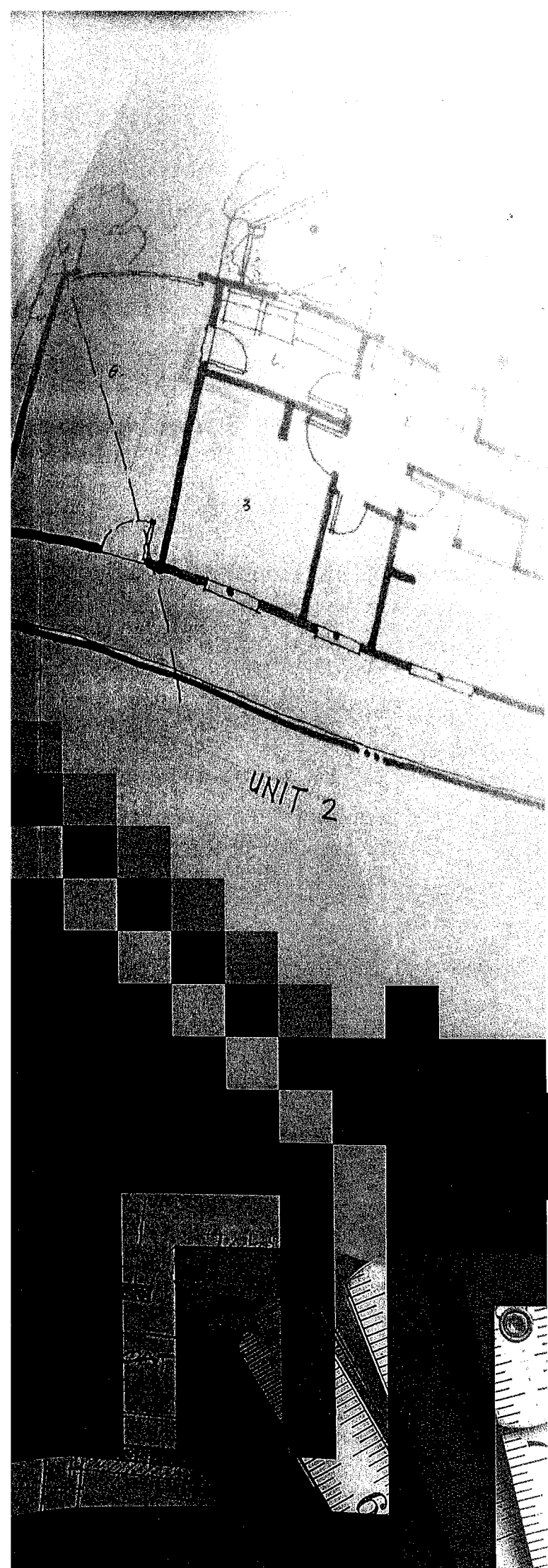


Aanvraag tot opneming
in de Eerste Markt
van Euronext Brussels
van 2.479.704 aandelen
Interinvest Offices NV

Financiële dienst:



JUNI 2001





PeriFund Comm. VA zal omgevormd worden tot naamloze vennootschap, haar maatschappelijke zetel zal verplaatst worden naar ondervermeld adres en haar naam zal gewijzigd worden in Intervest Offices van zodra alle vermelde opschortende voorwaarden vervuld zijn.

INTERVEST

OFFICES

Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen

Aanvraag tot opname in de Eerste Markt van Euronext Brussels van 2.479.704 aandelen Intervest Offices NV

Financiële dienst:



Aan de loketten van deze instellingen zijn de noteringsprospectussen verkrijgbaar. Naast het gedrukte exemplaar kan ook een digitale versie worden geconsulteerd via Internet op de websites www.intervest.be en www.kbc.be. Deze versie mag niet worden gereproduceerd of op een andere website worden ter beschikking gesteld of worden gedrukt met het oog op de verspreiding ervan.

**LEXICON**

De termen die in dit prospectus voorkomen en met een hoofdletter geschreven worden, hebben de betekenis die hen hieronder wordt gegeven, tenzij uit de context anders blijkt.

- **Aandelen:** de 2.479.704 aandelen, te creëren naar aanleiding van de voorgenomen Fusie en waarvoor de notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels wordt aangevraagd.
- **Bevak:** PeriFund Comm. VA, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 12, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 606.461 of Intervest Offices NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem-Antwerpen, Uitbreidingstraat 18, na de omvorming van de vennootschapsvorm, de zetelverplaatsing en de naamswijziging. (zie Hoofdstuk 4)
- **Buitengewone Algemene Vergadering:** de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Bevak die geldig zal beslissen over de punten, opgesomd onder Hoofdstuk 2.2. De (eerste) buitengewone algemene vergadering daartoe wordt gehouden op 8 juni 2001. Indien zoals voorzien wordt op deze vergadering het vereiste aanwezigheidsquorum niet gehaald zal worden, zal een tweede buitengewone algemene vergadering gehouden worden op 29 juni 2001.
- **Catian:** Catian NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.408.
- **Fusie en Fusieoperatie:** de voorgenomen fusie door opslorping door de Bevak van de vennootschappen Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV.

De Buitengewone Algemene Vergadering en de buitengewone algemene vergaderingen van de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschappen zullen zich over de Fusie uitspreken.

De Fusie zal afhangen van het vervullen van een meervoudige, wederzijdse en cumulatieve opschortende voorwaarde (zie Hoofdstuk 2.2).

- **Greenhill Campus:** Greenhill Campus NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.409.
- **Innotech:** Innotech NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.415.
- **Intervest Offices (ook gedefinieerd als Bevak):** PeriFund Comm. VA, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 12, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 606.461, (zie Hoofdstuk 4.1), na de naamswijziging, de omzetting van de vennootschapsvorm en de zetelverplaatsing (zie Hoofdstuk 2.2)
- **Invest Sun:** Invest Sun NV, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 4 bus 8, Bedrijvenpark Diegem Zuid De Kleet, Pegasus Park, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 543.441.
- **KBC Bank:** KBC Bank NV, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 2, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 623.074.
- **Koninklijk Besluit:** het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 10 april 1995 (B.S., 23 mei 1995).



- **Mechelen Pand:** Mechelen Pand NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.404.
- **Mechelen Research Park:** Mechelen Research Park NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.411. Mechelen Research Park is een dochtervennootschap van Innotech ten belope van 999 van de 1.000 aandelen. Eén aandeel is eigendom van VastNed Industrial BV.
- **Overgenomen Vennootschappen:** de vennootschappen Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV.
- **PeriFund Comm. VA (ook gedefinieerd als Bevak):** PeriFund Comm. VA, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 12, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 606.461. (zie Hoofdstuk 4)
- **PeriFund NV:** PeriFund NV, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 12, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 636.731, statutair zaakvoerder van de Bevak.
- **Slough Netherlands Holding:** Slough Netherlands Holding BV, met maatschappelijke zetel te de Boelelaan 7, 1083 HJ Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van Amsterdam onder nr. 332.646.35.
- **Slough Properties:** Slough Properties NV, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 4 bus 8, Bedrijvenpark Diegem Zuid De Kleet, Pegasus Park, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder het nummer 376.567.
- **VastNed Offices Belgium:** VastNed Offices Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18, ingeschreven in het Handelsregister van Antwerpen onder het nummer 340.410.
- **VastNed Industrial:** VastNed Industrial BV, met maatschappelijke zetel te 3062 MA Rotterdam, Max Euwelaan 1, Postbus 4444, 3006 AK Rotterdam, Nederland, ingeschreven in het Handelsregister van Rotterdam onder het nummer 24265096.



INHOUDSTAFEL

	HOOFDSTUK 1. INLICHTINGEN OVER DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS	
	EN DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN	11
1.1	Verantwoordelijkheid voor het prospectus - verklaring van eenvormigheid	11
1.2	Certificering van de jaarrekeningen van voorgaande boekjaren	11
1.3	Certificering van de pro-forma rekeningen per 1 januari 2001	12
	HOOFDSTUK 2. INLICHTINGEN BETREFFENDE DE NOTERING OP DE EERSTE MARKT	
	VAN EURONEXT BRUSSELS EN OVER DE BETROKKEN AANDELEN	12
2.1	Historiek van intervest offices nv (voorheen perifund comm. va)	12
2.2	Buitengewone algemene vergadering van de bevak	13
2.3	De aanvraag tot notering van de aandelen op de Eerste Markt van Euronext Brussels	14
2.3.1	Herkomst van de Aandelen	14
2.3.2	Aantal Aandelen waarvoor de notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels wordt aangevraagd	15
2.3.3	Verbintenis geen Intervest Offices-aandelen te verkopen	15
2.3.4	Loketinstellingen	15
2.3.5	Vorm van de Aandelen	15
2.3.6	Dividendgerechtigdheid van de Aandelen	16
2.3.7	Toepasselijk recht	16
2.3.8	Notering van de Aandelen	16
2.3.9	Financiële dienst	16
2.3.10	Kosten van de notering	16
2.4	De aandelen van Intervest Offices NV	16
2.4.1	Rechten verbonden aan de aandelen	16
2.4.1.1	Stemrecht op de algemene vergaderingen	16
2.4.1.2	Voorkeurrecht in geval van kapitaalverhoging	16
2.4.1.3	Verdeling van de winst	17
2.4.1.4	Vereffening van Intervest Offices NV	17
2.4.2	Overdraagbaarheid van de aandelen	17
2.4.3	Verjaring van de dividenden	18
2.4.4	Vervanging van de aandelen bij verlies of diefstal	18
2.4.5	Fiscaal stelsel van de dividenden	18
2.4.5.1	Principe	18
2.4.5.2	Fiscaal stelsel van toepassing op natuurlijke personen	18
2.4.5.3	Fiscaal stelsel van toepassing op rechtspersonen	18
2.4.5.4	Fiscaal stelsel van toepassing op vennootschappen	18
2.4.5.5	Fiscaal stelsel van toepassing op niet-ingezetenen (in het buitenland wonende natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen)	19
2.4.6	Fiscaal stelsel van de meerwaarde op aandelen van een vastgoedbevak	19
2.4.6.1	Fiscaal stelsel voor natuurlijke personen	19
2.4.6.2	Fiscaal stelsel voor rechtspersonen	19
2.4.6.3	Fiscaal stelsel voor vennootschappen	19
2.4.6.4	Fiscaal stelsel voor niet-ingezetenen	19



	HOOFDSTUK 3. INLICHTINGEN OVER DE NIEUWE CONTROLERENDE AANDEELHOUDERS	20
3.1	Vastned Offices Belgium NV	20
3.2	Vastned Industrial BV	21
	HOOFDSTUK 4. ALGEMENE INLICHTINGEN OVER INTERVEST OFFICES NV	21
4.1	Identificatie	21
4.1.1	Naam	21
4.1.2	Maatschappelijke zetel	21
4.1.3	Rechtsvorm	22
4.1.4	Oprichting	22
4.1.5	Duur	22
4.1.6	Boekjaar	22
4.1.7	Jaarvergadering	22
4.1.8	Handelsregister	22
4.1.9	Doel van de vennootschap (artikel 4 van de statuten)	22
4.1.10	Plaatsen waar de voor het publiek bestemde documenten ter inzage liggen	24
4.2	Maatschappelijk kapitaal (na 29 juni 2001)	24
4.2.1	Uitgegeven en geplaatst kapitaal	24
4.2.2	Toegestaan kapitaal	25
4.3	Aandeelhouderschap: identiteit van de belangrijkste aandeelhouders van de bevak	25
	HOOFDSTUK 5. ACTIVITEITEN VAN INTERVEST OFFICES NV (VOORHEEN PERIFUND COMM. VA)	26
5.1	Beheersorganen van PeriFund Comm. VA, voor de omvorming van een Comm. VA in een NV, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering	26
5.2	Beheersorganen van Intervest Offices NV, na de omvorming van een Comm. VA in een NV, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering	26
5.3	Boekhouding en administratie	27
5.4	Investeringsbeleid van Intervest Offices NV	27
5.5	Commentaar en bemerkingen omtrent het in de statuten vermelde investeringsbeleid	27
5.5.1	Vastgoedbeleggingen: specialisatie in bedrijfsmatig onroerend goed	27
5.5.2	Vastgoedportefeuille, vóór de Fusie	28
5.5.3	Vastgoedportefeuille, na de Fusie	28
5.5.4	Uitbreiding van de portefeuille, risicospreiding en afwijking	28
5.5.4.1	Uitbreiding van de portefeuille	28
5.5.4.2	Risicospreiding	29
5.5.4.3	Afwijking	30
5.6	Reglementaire bepalingen, eigen aan de vastgoedbevak	31
	HOOFDSTUK 6. VASTGOEDPATRIMONIUM VAN INTERVEST OFFICES NV	33
6.1	Algemene opmerking	33
6.2	Waarderingsmethodes	33
6.2.1	Vastgoedtaxaties	33
6.2.2	de Crombrugge & Partners	33
6.2.3	Healey & Baker	34
6.3	In aanmerking genomen waarden per 31 december 2000	35
6.4	Beschrijving van het vastgoedpatrimonium	35
6.4.1	Airway Park	35
6.4.1.1	Ligging	35



6.4.1.2	Kadastrale aanduiding	36
6.4.1.3	Bouwvergunningen en bodemattest	36
6.4.1.4	Beschrijving	36
6.4.1.5	Zonekwalificatie	37
6.4.1.6	Huursituatie per 1 mei 2001	37
6.4.2	Atlas Park	38
6.4.2.1	Ligging	38
6.4.2.2	Kadastrale aanduiding	38
6.4.2.3	Bouwvergunningen en bodemattest	38
6.4.2.4	Beschrijving	39
6.4.2.5	Zonekwalificatie	39
6.4.2.6	Huursituatie per 1 mei 2001	40
6.4.3	Latem Business Park - Xavier De Cocklaan 66-72 te 9830 Sint-Martens-Latem	40
6.4.3.1	Ligging	41
6.4.3.2	Kadastrale aanduiding	41
6.4.3.3	Bouwvergunningen en bodemattest	41
6.4.3.4	Beschrijving	41
6.4.3.5	Zonekwalificatie	41
6.4.3.6	Huursituatie per 1 mei 2001	42
6.4.4	Greenhill Campus Leuven - Interleuvenlaan 15 te 3001 Leuven-Haasrode	42
6.4.4.1	Ligging	42
6.4.4.2	Kadastrale aanduiding	43
6.4.4.3	Bouwvergunningen en bodemattest	43
6.4.4.4	Beschrijving	43
6.4.4.5	Zonekwalificatie	43
6.4.4.6	Huursituatie per 1 mei 2001	44
6.4.5	Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 11-19 te 2800 Mechelen	44
6.4.5.1	Ligging	46
6.4.5.2	Kadastrale aanduiding	46
6.4.5.3	Bouwvergunningen en bodemattest	47
6.4.5.4	Beschrijving	48
6.4.5.5	Zonekwalificatie	48
6.4.5.6	Huursituatie per 1 mei 2001	49
6.5	Risico's van vastgoedbeleggingen	50

HOOFDSTUK 7. DE BRUSSELSE KANTORENMARKT IN HET ALGEMEEN EN DE PERIFERIE**IN HET BIJZONDER****50**

7.1	De kantorenmarkt in Brussel	50
7.1.1	Het aanbod	50
7.1.2	De vraag	50
7.1.3	Marktsituatie	51
7.1.4	De investeringsmarkt	51
7.2	De kantorenmarkt in Vlaanderen	51
7.2.1	Gent en omgeving	51
7.2.1.1	Het aanbod	51
7.2.1.2	De vraag	52



7.2.1.3	Marktsituatie	52
7.2.2	Mechelen en omgeving	52
7.2.2.1	Het aanbod	52
7.2.2.2	De vraag	53
7.2.2.3	Marktsituatie	53
7.2.3	Leuven en omgeving	53
7.2.3.1	Het aanbod	53
7.2.3.2	De vraag	54
7.2.3.3	Marktsituatie	54
7.2.4	Kerngegevens per 30 april 2001	54
HOOFDSTUK 8. FINANCIËLE INLICHTINGEN OVER INTERVEST OFFICES NV		54
8.1	Pro forma balans van Intervest Offices NV op 1 januari 2001	54
8.1.1	Pro forma balans op 1 januari 2001	54
8.1.2	Toelichting bij de pro forma balans per 1 januari 2001	55
8.1.3	Verslag van de commissaris over de pro forma balans per 1 januari 2001	57
8.1.4	Vrijwaring van het bedrag van de exit taks	58
8.2	Vergelijkende tabel van de balansen en resultatenrekeningen over de boekjaren 1999 en 2000	58
8.2.1	Balans na winstverdeling - activa	58
8.2.2	Balans na winstverdeling - passiva	59
8.2.3	Resultatenrekening	60
8.2.4	Resultaatverwerking	61
8.2.5	Toelichting	61
8.3	Overzicht van herkomst en besteding van de middelen met betrekking tot het boekjaar 2000	61
8.4	Waarderingsregels en boekhoudmethode van Intervest Offices NV	62
8.4.1	Algemene principes	62
8.4.2	Bijzondere regels	62
8.4.2.1	Activa	63
8.4.2.2	Rechten en verplichtingen buiten balans	63
8.4.3	Derogatie op de voorstelling van de jaarrekening	64
8.5	Beursgegevens	64
8.5.1	Evolutie van de beurskoers sinds de lancering (vergelijking met evolutie intrinsieke waarde)	64
8.5.2	Evolutie van de dagelijkse volumes	64
HOOFDSTUK 9. FINANCIËLE VOORUITZICHTEN VAN INTERVEST OFFICES NV		65
9.1	Inleiding	65
9.2	Prospectieve resultatenrekeningen	65
9.3	Prospectieve balansen	66
9.4	Kerncijfers per aandeel en dividendpolitiek	67
HOOFDSTUK 10. KOSTEN TEN LASTE VAN INTERVEST OFFICES NV		67
10.1	Werkingskosten ten laste van Intervest Offices NV	67
10.2	Vergoeding van Intervest Management NV	67
10.3	Vergoeding van de toezichtsorganen en de vastgoedexpert	68
10.4	Vergoeding van de bewaarhoudende bank	68
HOOFDSTUK 11. BESTUUR EN TOEZICHT VAN DE VENNOOTSCHAP		68
11.1	Raad van bestuur van Intervest Offices NV	68
11.2	Commissaris van de Bevak	68
11.3	Intervest management NV	68



11.3.1	Diensten te leveren door Intervest Management NV	68
11.3.2	Maatschappelijk doel	69
11.3.3	Aandeelhouderschap	69
11.3.4	Bestuursorganen	69
11.3.5	Werking	69
11.4	Vastgoedexperten	69
11.5	Vastgoedbeheer	70
11.5.1	Invest Sun NV	70
11.5.2	King Sturge Management	70
11.5.3	Intervest Management	71
11.6	Bewaarhoudende bank	71
BIJLAGE 1. STATUTEN VAN INTERVEST OFFICES NV		72
BIJLAGE 2. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING VAN HET BOEKJAAR 2000		86



1. INLICHTINGEN OVER DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS EN DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN

Verantwoordelijkheid voor het prospectus - verklaring van eenvormigheid

PeriFund Comm. VA is verantwoordelijk voor het prospectus, met uitzondering van de delen waarvoor VastNed Offices Belgium NV uitdrukkelijk verantwoordelijk is, en bevestigt dat de gegevens van het prospectus onder haar verantwoordelijkheid naar haar weten met de werkelijkheid stroken en dat er geen gegevens weggelaten zijn waardoor de strekking van het prospectus zou wijzigen.

PeriFund Comm. VA verklaart eveneens dat het prospectus alle noodzakelijke informatie bevat die het de investeerders mogelijk maakt een goed beeld te krijgen en te kunnen oordelen over het patrimonium, de activiteiten, de financiële situatie, de resultaten en de perspectieven van de Bevak, evenals over de rechten verbonden aan de Aandelen.

VastNed Offices Belgium NV neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de gegevens uit het prospectus die haar aangaan, in het bijzonder omtrent de Overgenomen Vennootschappen, hun dochtervennootschappen en het vastgoedpatrimonium behorende tot deze vennootschappen, en bevestigen dat die gegevens een getrouw beeld van de werkelijkheid weergeven en dat niets werd weggelaten dat van aard is de draagwijdte ervan te wijzigen.

De rechtspersonen die voor het prospectus verantwoordelijk zijn, zijn hoofdelijk aansprakelijk tegenover de belanghebbenden voor elk nadeel dat voortvloeit uit onvolledige verklaringen of verklaringen die niet met de werkelijkheid stroken.

PeriFund NV,

Zaakvoerder van PeriFund Comm. VA,
Vertegenwoordigd door twee bestuurders:

De heer Jean-Pierre Blumberg,
Bestuurder

VastNed Offices Belgium NV,

Vertegenwoordigd door twee bestuurders:

Intervest Management NV
Vertegenwoordigd door haar
gedelegeerd bestuurder Gert Cowé BVBA,
op haar beurt vertegenwoordigd
door de heer Gert Cowé

De heer Walter Hens,
Bestuurder

De heer Kornelis Streefkerk,
Bestuurder

2. Certificering van de jaarrekeningen van voorgaande boekjaren

De jaarrekeningen van de voorgaande boekjaren sedert de erkenning als vastgoedbevak, zijnde de boekjaren eindigend op 31 december 1999 en 31 december 2000, zijn gecontroleerd door Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B160), met zetel te Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel, commissaris van de Bevak, vertegenwoordigd door de heer Remi Vermeir.

Bij deze controles werd de certificering niet geweigerd, noch werd een voorbehoud geformuleerd.

**1.3. Certificering van de pro-forma rekeningen per 1 januari 2001**

De omvang en de reikwijdte van de revisorale controle, uitgevoerd door het kantoor Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B160), met zetel te Marcel Thiry laan 204, 1200 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Remi Vermeir, met betrekking tot diverse elementen van de pro forma balans van Intervest Offices NV (voorheen PeriFund Comm. VA) per 1 januari 2001 zijn aangegeven in Hoofdstuk 8.1 van dit prospectus.

2. INLICHTINGEN BETREFFENDE DE NOTERING OP DE EERSTE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS EN OVER DE BETROKKEN AANDELEN**2.1. Historiek van Intervest Offices NV (voorheen PeriFund Comm. VA)**

PeriFund Comm. VA is 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 Comm. VA uit sedert de erkenning als vastgoedbevak op 15 maart 1999. Beide namen de desbetreffende verantwoordelijkheden uit het Koninklijk Besluit op. Tevens zijn ze tot op heden op 50/50 basis aandeelhouders van PeriFund NV, die de statutaire zaakvoerder van de Bevak was.

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" en gelegen te Nossegem. Het geheel van deze veertien gebouwen verhuurd aan een 50-tal verschillende huurders actief in uiteenlopende economische activiteitsdomeinen zoals onder meer computerindustrie, voedingsindustrie, hardware, software, reisindustrie, media, telecommunicatie,... vormde de vastgoedportefeuille van de Bevak sedert haar erkenning als vastgoedbevak. Het lag in de bedoelingen 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 lokaties in België.

De erkenning als vastgoedbevak werd door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen afgeleverd op 9 februari 1999 onder opschortende voorwaarde van de authentieke vaststelling van de kapitaalverhoging, beschreven in het uitgifteprospectus "Openbaar Bod" van februari 1999. Op 15 maart 1999 werd de kapitaalverhoging vastgesteld bij notariële akte, waardoor de erkenning als vastgoedbevak vaststond.

Om te beantwoorden aan de reglementering die een beursnotering van minimum 30 % van het kapitaal van een vastgoedbevak voorziet, werd een openbaar bod tot verkoop van bestaande aandelen door KBC Bank NV en Slough Netherlands Holding BV en tot inschrijving op nieuwe aandelen gelanceerd. De modaliteiten hiervan werden beschreven in het uitgifteprospectus "Openbaar Bod" van februari 1999. Na dit openbaar bod had het publiek 91,56 % van de aandelen van PeriFund Comm. VA in handen. Slough Netherlands Holding BV behield 160.000 aandelen in eigen portefeuille.

Op 25 april 2001 keurde de raad van bestuur van PeriFund NV, statutair zaakvoerder van PeriFund Comm. VA, een fusievoorstel goed, waardoor aan de buitengewone algemene vergaderingen van de vennootschappen PeriFund Comm. VA, Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV een Fusie door



opslorping door PeriFund Comm. VA van laatstgenoemde vier vennootschappen zal worden voorgesteld (zie ook Hoofdstuk 2.2).

Indien het fusieproject wordt goedgekeurd;

- zal de totale vastgoedportefeuille van de Bevak meer dan verdubbelen, wat gunstig is voor de risicospreiding en geografische diversificatie van de portefeuille;
- zullen de bestaande aandeelhouders van de Bevak niet verwaterd worden wat betreft de netto-actiefwaarde van het aandeel vermits de ruilverhouding gebaseerd is op de inventariswaarde van de portefeuille en niet op de beurskoers die momenteel lager ligt dan de inventariswaarde;
- zal het dividendrendement van het aandeel verbeteren door een hogere uitkeringsratio van 100%, alsmede door het vastgoedrendement van de Overgenomen Vennootschappen;
- zullen VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV gezamenlijk ongeveer 56,66% van de aandelen van de Bevak in hun bezit hebben.

Naast en voorafgaandelijk aan deze fusieoperatie heeft de zaakvoerder van PeriFund Comm. VA beslist aan de buitengewone algemene vergadering van deze vennootschap voor te stellen om de rechtsvorm van de Bevak te wijzigen naar die van een naamloze vennootschap.

Na deze omvorming, die voorgesteld wordt om redenen van deugdelijk bestuur van de Bevak en markttransparantie van het aandeel, wordt het dagelijks bestuur van de Bevak uitgegeven aan Kor Streefkerk en Joost Rijnboutt en vervalt de functie van zaakvoerder voor PeriFund NV. Daarenboven zal het administratief, technisch en algemeen beheer van de vastgoedportefeuille uitbesteed worden aan Intervest Management NV waarbij voorzien is in een vergoeding van 4% van de reëel geïnde jaarlijkse huurinkomsten. Dit is dezelfde vergoeding die statutair (conform artikel 13 van de huidige statuten van de Bevak) werd toegekend aan PeriFund NV en die dus vervalt. De vergoeding te betalen aan Intervest Management NV wordt evenwel in principe zoveel mogelijk verhaald op de respectieve huurders van het vastgoed van Intervest Offices NV, overeenkomstig de met deze huurders afgesloten huurovereenkomsten. Slechts indien het niet mogelijk blijkt de vergoeding volledig ten laste te leggen van deze huurders, zal het verschil bijgelegd dienen te worden door Intervest Offices NV.

Na de fusieoperatie zullen VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV gezamenlijk 2.479.704 aandelen van de Bevak in handen hebben, zijnde 56,66% van het totaal aantal aandelen na de Fusie. Dit prospectus werd opgesteld naar aanleiding van de vraag tot opname op de Eerste Markt van Euronext Brussels van deze 2.479.704 aandelen.

Buitengewone Algemene Vergadering van de Bevak

Op 8 juni 2001 zal een buitengewone algemene vergadering van de Bevak bijeenkomen. Indien deze vergadering niet zal beschikken over het vereiste aanwezigheidsquorum, zal een tweede buitengewone algemene vergadering worden samengeroepen op 29 juni 2001.

Aan de aandeelhouders zal worden voorgesteld om o.m. de volgende beslissingen te nemen:

- a) Onder opschortende voorwaarde van integrale goedkeuring van de Fusie, door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van PeriFund Comm. VA en van de Overgenomen Vennootschappen:
 - Omvorming van de rechtsvorm van PeriFund Comm. VA van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap;
 - Hernieuwing en verhoging van het toegestaan kapitaal tot een bedrag van 18.638.712,37 EUR¹ ;

¹ Bij het ter perse gaan van dit prospectus stond het juiste bedrag van de kapitaalverminderingen in de Overgenomen Vennootschappen, voorafgaandelijk aan de Fusie (zie 2.2.b.), nog niet vast en was het maatschappelijk kapitaal van de Bevak na de Fusie nog niet gekend. Het aangegeven bedrag geeft een benaderend beeld.



- Naamswijziging van PeriFund NV (na omvorming van Comm. VA in NV) in Intervest Offices NV;
 - Zetelverplaatsing naar Uitbreidingstraat 18 te 2600 Berchem-Antwerpen;
 - Benoeming van nieuwe bestuurders ter vervanging van de huidige zaakvoerder, met name (1) als 'afhankelijke' bestuurder: de heer Kornelis Streefkerk, wonende te 2930 Brasschaat, D'Oultremontlei 16, en (2) als onafhankelijke bestuurders: de heer Joost Rijnbout, wonende te 2000 Antwerpen, Leopold De Waelplaats 28 bus 42, de heer Jean-Pierre Blumberg, wonende te 2900 Schoten, Plataandreef 7 en de heer Walter Hens, wonende te 2640 Mortsel, Osylei 9;
 - Wijziging van de datum van de jaarvergadering naar de tweede woensdag van de maand mei om 16u30.
- b) Goedkeuring van de Fusie door opslorping door PeriFund NV (na omzetting van Comm. VA in NV) van de Overgenomen Vennootschappen;

De Fusie zal afhangen van het vervullen van een meervoudige, wederzijdse en cumulatieve opschortende voorwaarde. De Fusie zal immers slechts plaatsgrijpen als:

- De buitengewone algemene vergadering van de Bevak de omvorming van de rechtsvorm van de Bevak van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap goedkeurt, en;
- De buitengewone algemene vergaderingen van de vier Overgenomen Vennootschappen (i) de kapitaalverhogingen door inbreng in geld ten belope van in totaal 850.000.000 BEF door VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV in alle vier Overgenomen Vennootschappen, (ii) de waardering pro fisco van het vastgoed van deze vennootschappen kosten koper en boeking exit taks per 29 juni 2001 (iii) en de kapitaalvermindering door aanzuivering van geleden verliezen (de exit taks) zoals die blijken uit geauditeerde pro forma-balansen per 29 juni 2001, goedkeuren, waarbij deze kapitaalverhoging/wijziging van waarderingsregels/kapitaalvermindering doorgang vinden onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de Fusie, en;
- De buitengewone algemene vergaderingen van de vier Overgenomen Vennootschappen de Fusie door opslorping door de Bevak onder de in het fusievoorstel beschreven voorwaarden en ruilverhouding goedkeuren, en;
- De buitengewone algemene vergadering van de Bevak de Fusie door opslorping door de Bevak van iedere van de Overgenomen Vennootschappen onder de in het fusievoorstel beschreven voorwaarden en de ruilverhouding goedkeurt.

Indien één van deze opschortende voorwaarden niet vervuld zou worden (bijvoorbeeld door de weigering van de fusie van één enkele overgenomen vennootschap of door de weigering van omzetting van de rechtsvorm van PeriFund Comm. VA), zullen de omzetting van de rechtsvorm van PeriFund Comm. VA, de fusie en de kapitaalverhogingen/wijziging van waarderingsregels /kapitaalverminderingen in hun geheel vervallen.

- c) Benoeming van Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren te 1000 Brussel, Warandeberg 4, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor tot commissaris van de Bevak voor een termijn die verstrijkt onmiddellijk na de jaarvergadering die zal gehouden worden in het jaar 2004, na het beëindigen van het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Remi Vermeir.

Vaststelling van de bezoldiging van de commissaris op het bedrag dat, in overleg met de nieuwe commissaris, door het bestuursorgaan vastgesteld is.

23 De aanvraag tot notering van de Aandelen op de Eerste Markt van Euronext Brussels

23.1 Herkomst van de Aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van PeriFund Comm. VA bedraagt vóór de Fusie 96.951.790 BEF (2.403.372,10 EUR), vertegenwoordigd door 1.896.459 aandelen.



Na de voorgenomen Fusie zal het maatschappelijk kapitaal van Intervest Offices NV 18.638.712,37 EUR (751.883.793 BEF)¹ bedragen, vertegenwoordigd door 4.376.163 aandelen. Naar aanleiding van de Fusie worden 2.479.704 nieuwe aandelen gecreëerd.

Datum	Verrichting	Totaal	Totaal aantal	Uitgifte-
		uitstaand kapitaal na de verrichting (BEF)	aandelen na de verrichting	premie na de verrichting (BEF)
08/08/96	Oprichting	2.500.000	1.000	-
05/02/99	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van het Atlas Park	180.325.439	2.575	8.602.623
05/02/99	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremie en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	55.029.674	2.575	-
05/02/99	Splitsing van aandelen	55.029.674	1.076.427	-
05/02/99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	96.951.790	1.896.459	785.077.884
29/06/01	Fusie door opslorping van de Overgenomen Vennootschappen	751.883.793 ²	4.376.163	785.078.106

2.3.2 Aantal Aandelen waarvoor de notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels wordt aangevraagd

De aanvraag tot notering op de Eerste Markt van Euronext Brussels heeft betrekking op alle nieuwe Aandelen gecreëerd naar aanleiding van de Fusie, nl. 2.479.704 Aandelen.

Indien de notering door de bevoegde autoriteiten wordt goedgekeurd zullen alle aandelen van Intervest Offices NV, zijnde 4.376.163 aandelen, genoteerd zijn op de Eerste Markt van Euronext Brussels.

2.3.3 Verbintenis geen Intervest Offices-aandelen te verkopen

VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV verbinden er zich toe om gedurende een periode van 6 maanden, na de eerste notering, dus vanaf 2 juli 2001 tot en met 31 december 2001:

- rechtstreeks noch onrechtstreeks over te gaan tot een aanbod tot verkoop of afstand van aandelen Intervest Offices NV;
- in het algemeen, geen verbintenissen aan te gaan die een invloed hebben op de eigendom van de Intervest Offices-aandelen waarvan ze eigenaar zullen zijn op de dag van Fusie, zijnde 29 juni 2001;

2.3.4 Loketinstellingen

Prospectussen kunnen kosteloos worden bekomen bij de loketinstellingen, zijnde KBC Bank NV en CBC Banque SA.

2.3.5 Vorm van de Aandelen

De 2.479.704 Aandelen die gecreëerd worden naar aanleiding van de voorgenomen Fusie, zullen aandelen op naam zijn.

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.

² Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.



2.3.6 Dividendgerechtigdheid van de Aandelen

Alle nieuwe Aandelen, die gecreëerd worden naar aanleiding van de voorgenomen Fusie, zullen deelnemen in het resultaat van de Bevak vanaf 1 januari 2001.

2.3.7 Toepasselijk recht

De aanvraag tot notering is onderworpen aan het Belgisch recht. Voor elk geschil met betrekking tot de verrichting zijn uitsluitend de Belgische rechtbanken bevoegd.

2.3.8 Notering van de Aandelen

De goedkeuring van de beursautoriteiten voor de opneming in de Eerste Markt van Euronext Brussels van de Aandelen werd aangevraagd. Onder voorbehoud van goedkeuring van het dossier door de betrokken instanties zullen alle aandelen van de Vennootschap worden opgenomen in de Eerste Markt van Euronext Brussels op 2 juli 2001.

De Aandelen Intervest Offices NV dragen het nationaal SRW-nummer 3746.60 en het internationaal ISIN-nummer BE0003746600.

2.3.9 Financiële dienst

De financiële dienst van de aandelen wordt voor de aandeelhouders verzorgd door KBC Bank. De kost die hiermee gepaard gaat, bedraagt 1,25 procent op het uit te keren bedrag en 2 BEF per fysiek behandelde coupure. Deze bedragen zijn exclusief BTW en worden door Intervest Offices NV gedragen.

2.3.10 Kosten van de notering

De kosten verbonden aan de notering en aan het drukken van onderhavig prospectus worden gedragen door Intervest Offices NV.

2.4 De aandelen van Intervest Offices NV

Tenzij anders vermeld zijn de hiernavolgende bepalingen van toepassing zowel op de 1.896.459 bestaande aandelen vóór de Fusie, als op de 2.479.704 nieuwe Aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de Fusie.

2.4.1 Rechten verbonden aan de aandelen

2.4.1.1 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.

2.4.1.2 Voorkeurrecht in geval van kapitaalverhoging

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



2.4.1.3 Verdeling van de winst

Conform haar statuut van vastgoedbevak keert Intervest Offices NV 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 waardeverminderingen, de terugnemingen van waardeverminderingen en de gerealiseerde meerwaarden bij de verkoop van onroerende vaste activa opgenomen in de resultatenrekening.

De gerealiseerde meerwaarden op de realisatie van onroerende activa zijn echter slechts uitgesloten van de hierboven gedefinieerde netto-opbrengst voorzover zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar, te rekenen vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd werden.

Het gedeelte van de gerealiseerde meerwaarden dat niet herbelegd is na de periode van vier jaar, wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst van het boekjaar dat op die periode volgt.

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

2.4.1.4 Vereffening van Intervest Offices NV

In geval van ontbinding van Intervest Offices NV 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 vereffeningwijze 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 nettoactiva verdeeld onder alle aandelen, naar verhouding van hun rechten.

In de gevallen voorzien door artikel 33 § 2 van het Koninklijk Besluit, m.a.w. in geval van ontbinding en vereffening van Intervest Offices NV 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, zullen de promotoren van Intervest Offices NV, 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, Intervest Offices-aandelen, verhoogd met het bedrag van de vergoedingen die Intervest Offices NV heeft betaald voor diensten die geleverd werden door een vennootschap waarmee Intervest Offices NV of een promotor van Intervest Offices NV verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben.

2.4.2 Overdraagbaarheid van de aandelen

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV zullen zich aan bepaalde restricties houden tijdens een periode van 6 maanden vanaf de eerste dag van opnemings in de Eerste Markt van Euronext Brussels van de Aandelen (zie Hoofdstuk 2.3.3).



2.4.3 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.

2.4.4 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 deurwaarders-exploot, 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.

2.4.5 Fiscaal stelsel van de dividenden

2.4.5.1 Principe

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

2.4.5.2 Fiscaal stelsel van toepassing op 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.

2.4.5.3 Fiscaal stelsel van toepassing op rechtspersonen

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

2.4.5.4 Fiscaal stelsel van toepassing op 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 NV uitgekeerde dividenden komen niet in aanmerking voor het stelsel van de definitief belaste inkomsten (DBI's).

2.4.6.5 Fiscaal stelsel van toepassing op 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.

2.4.6. Fiscaal stelsel van de meerwaarde op aandelen van een vastgoedbevak

2.4.6.1 Fiscaal stelsel voor 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 privévermogen) bij de verkoop van aandelen, in België niet belastbaar en de minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

2.4.6.2 Fiscaal stelsel voor rechtspersonen

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

2.4.6.3 Fiscaal stelsel voor vennootschappen

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

2.4.6.4 Fiscaal stelsel voor niet-ingezetenen

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



De meerwaarden die een vennootschap realiseert bij de verkoop van de Intervest Offices-aandelen, 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 Intervest Offices-aandelen, worden verzocht een beroep te doen op hun gebruikelijke fiscale adviseurs.

3. INLICHTINGEN OVER DE NIEUWE CONTROLERENDE AANDEELHOUDERS

3.1 VastNed Offices Belgium NV

De hoofdaandeelhouder van de Bevak na de voorgestelde fusie, zal de naamloze vennootschap VastNed Offices Belgium zijn.

Deze vennootschap werd opgericht op 25 april 2000 onder de benaming Office Real Estate Fund (afgekort OREF) met een kapitaal van 73.561.335 EUR. Ingevolge een akte verleden op 22 maart 2001 voor notaris Eric De Bie werd de benaming gewijzigd in VastNed Offices Belgium. Het kapitaal van de vennootschap bedraagt sindsdien 90.553.300 EUR.

VastNed Offices Belgium heeft als activa drie kantoorgebouwen in Antwerpen in eigendom, dewelke op 22 maart 2001 werden ingebracht door Mercator & Noordstar. Het betreft hier :

• de Arend	Edegem	7.274 m ²
• Sky Building	Berchem	5.700 m ²
• Gateway House	Antwerpen	11.444 m ²
		24.418 m²

Verder heeft de vennootschap nog (meerderheids)participaties in een 20-tal vennootschappen. Deze zijn o.a. eigenaar van de volgende gebouwen :

• Mechelen Business Tower	Mechelen	12.917 m ²
• Aartselaar Business Park	Aartselaar	4.000 m ²
• Inter Access Park	Dillbeek	6.878 m ²
• Park Station	Diegem	8.903 m ²
• 3T Estate	Vilvoorde	9.331 m ²
• Terhulpesteenweg 6A	Hoeilaart	2.801 m ²
• Imperiastraat 12	Zaventem	3.891 m ²
• Mechelsesteenweg 35	Rumst	1.450 m ²
• Airway Campus	Zaventem	3.460 m ²
• Lozenberg 15	St.-Stevens-Woluwe	4.776 m ²
• Berkenlaan 6	Diegem	3.665 m ²
• Orion Park	Strombeek-Bever	4.978 m ²
• Berkenlaan 8A	Diegem	8.120 m ²
• Woluwe Gardens	St.-Stevens-Woluwe	23.038 m ²
• Guldendelle	Kortenberg	12.153 m ²
		110.361 m²

De totale waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap kan geraamd worden op ± 250 miljoen EUR, vrij op naam.



VastNed Offices Belgium is een dochter van de Nederlandse naamloze vennootschap VastNed Offices/Industrial. Deze laatste is een Fiskale Beleggingsinstelling (FBI) genoteerd op Euronext Amsterdam. Een FBI is vergelijkbaar met een Belgische vastgoedbevak.

VastNed Offices/Industrial heeft beleggingen in Nederland, België (dit gebeurt via VastNed Offices Belgium NV en ten gevolge van de geplande Fusie via Intervest Offices NV) en Noord-Frankrijk. Zij had per 31 december 2000 een vastgoedportefeuille van 1,13 miljard EUR en een eigen vermogen van 547 miljoen EUR. De strategie is erop gericht om een omvangrijk Noordwest-Europese portefeuille op te bouwen.

Naast VastNed Offices/Industrial bezit de VastNed Groep nog een tweede FBI, namelijk VastNed Retail. Dit fonds belegt in commerciële panden in Nederland, Duitsland, Frankrijk, Spanje, Italië en België. Dit laatste gebeurt via Intervest Retail, een Belgische vastgoedbevak.

De portefeuille van VastNed Retail per 31 december 2000 bedraagt 1,40 miljard EUR; haar eigen vermogen bedraagt 730 miljoen EUR.

3.2 VastNed Industrial BV

VastNed Industrial BV is een op 12 juli 1985 opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd aan de Max Euwelaan 1, 3062 MA Rotterdam. VastNed Industrial BV kent een geplaatst kapitaal van 200.000 NLG.

Fiscaal is VastNed Industrial BV opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van VastNed Offices/Industrial NV en heeft daarmee de status van Fiskale Beleggingsinstelling.

VastNed Industrial BV heeft als doel beleggen in onroerend goed en houdt zich de facto bezig met het beleggen in logistieke centra in Nederland. Naast dit direct gehouden onroerend goed heeft VastNed Industrial BV minderheidsbelangen in een aantal Belgische onroerend goed vennootschappen.

4. ALGEMENE INLICHTINGEN OVER INTERVEST OFFICES NV

4.1 Identificatie

4.1.1 Naam

Na de naamswijziging waarover de Buitengewone Algemene Vergadering een beslissing zal nemen, zal de naam "Intervest Offices" zijn. Tot dan is de naam "PeriFund".

4.1.2 Maatschappelijke zetel

Na de zetelverplaatsing waarover de Buitengewone Algemene Vergadering een beslissing zal nemen, zal de maatschappelijke zetel gevestigd zijn te 2600 Berchem-Antwerpen, Uitbreidingstraat 18. Tot dan is de maatschappelijke zetel gevestigd te 1080 Brussel, Havenlaan 12.

De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de raad van bestuur.

**4.1.3. Rechtsvorm**

Na de omzetting van de rechtsvorm waarover de Buitengewone Algemene Vergadering een beslissing zal nemen, zal de Bevak een naamloze vennootschap (NV) zijn. Tot dan is de rechtsvorm een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA).

4.1.4. Oprichting

Intervest Offices NV 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 Bleecx, 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".

4.1.5. Duur

De duur van de Bevak is onbeperkt.

4.1.6. Boekjaar

Het boekjaar loopt van 1 januari tot 31 december.

4.1.7. Jaarvergadering

Na de goedkeuring van de statutenwijziging door de Buitengewone Algemene Vergadering, zal de jaarlijkse algemene vergadering (jaarvergadering) van Intervest Offices NV plaatsvinden op de tweede woensdag van de maand mei om 16u30. Voor de eerste keer zal dit zijn op woensdag 8 mei 2002 om 16u30.

Onder de huidige statuten van PeriFund Comm. VA vindt de jaarvergadering plaats op de derde donderdag van de maand april om 12u30.

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

4.1.8. Handelsregister

De Bevak is ingeschreven in het Handelsregister te Brussel onder het nummer 606.461. Naar aanleiding van de zetelverplaatsing naar Berchem-Antwerpen, waarover de Buitengewone Algemene Vergadering dient te beslissen, zal de inschrijving in het Handelsregister te Antwerpen worden aangevraagd.

4.1.9. Doel van de vennootschap (artikel 4 van de statuten)

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



Onder vastgoed wordt begrepen :

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen ;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen ;
3. optierechten op onroerende goederen ;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten ;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks ;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven ;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

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

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

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



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

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

4.1.10 Plaatsen waar de voor het publiek bestemde documenten ter inzage liggen

Intervest Offices NV (voorheen PeriFund Comm. VA) moet als vastgoedbevak, op grond van artikel 37 van het Koninklijk Besluit, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporten publiceren.

Als vennootschap opgenomen in de Eerste markt, is de Bevak onderhevig aan de beschikkingen betreffende de periodieke en occasionele informatie en is de Bevak gebonden aan de wettelijke verplichtingen inzake transparantie.

De volgende documenten zijn toegankelijk voor het publiek:

- De statuten van de Bevak kunnen worden geraadpleegd enerzijds respectievelijk op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en van Antwerpen en anderzijds op de respectievelijke zetels van de betreffende vennootschap.
- De jaarrekening van de Bevak wordt gedeponereerd bij de Nationale Bank van België en kan worden ingekeken op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.
- De jaarverslagen van de Bevak 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 van de Bevak worden gepubliceerd in de financiële pers.
- De rapporten van de raad van bestuur of de zaakvoerder en de overige voor het publiek toegankelijke documenten die in het prospectus worden genoemd, liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Bevak.

4.2 Maatschappelijk kapitaal (na 29 juni 2001)

4.2.1 Uitgegeven en geplaatst kapitaal

Indien de Buitengewone Algemene Vergadering de Fusie goedkeurt, zal het maatschappelijk kapitaal 18.638.712,37 EUR (751.883.793 BEF)¹ bedragen, vertegenwoordigd door 4.376.163 aandelen.

Het boekhoudkundig pari na de Fusie zal 4,26 EUR (172 BEF) bedragen.

Vóór de voorgenomen Fusie bedraagt het maatschappelijk kapitaal 2.403.372 EUR (96.951.790 BEF) vertegenwoordigd door 1.896.459 aandelen. Het boekhoudkundig pari bedraagt in dat geval 1,27 EUR (51 BEF).

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.

**4.2.2 Toegestaan kapitaal**

Na de voorgestelde statutenwijziging, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering, kan de raad van bestuur overeenkomstig artikel 7 van de (gewijzigde) statuten van de Bevak het maatschappelijk kapitaal verhogen in één of meerdere keren ten belope van een maximum van 18.638.712,37 EUR (751.883.793 BEF)¹ 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 publicaties in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering (voorzien op 8 juni 2001 of 29 juni 2001).

De bedoelde kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Vóór de voorgestelde statutenwijziging, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering, gelden de bepalingen overeenkomstig artikel 7 van de (niet-gewijzigde) statuten van de Bevak, volgens dewelke de zaakvoerder van de Bevak (PeriFund NV) gemachtigd is het kapitaal voor een maximaal bedrag van 96.951.790 BEF (2.403.372 EUR) te verhogen.

4.1.3 Aandeelhouderschap: identiteit van de belangrijkste aandeelhouders van de Bevak

Vóór de Fusie zijn de belangrijkste aandeelhouders van PeriFund Comm. VA, volgens de ontvangen transparantieverklaringen en inschrijvingen in het aandeelhoudersregister Slough Netherlands Holding BV en KBC Select Immo², Bevak naar Belgisch recht.

Aandeelhouder	Aantal	
	aandelen	%
Slough Netherlands Holding	160.000	8,44
KBC Select Immo	66.405	3,50
Publiek	1.670.054	88,06
Totaal	1.896.459	100,00

Na de voorgenomen Fusie zullen de belangrijkste aandeelhouders van Intervest Offices NV, VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV zijn³.

Aandeelhouder	Aantal	
	aandelen	%
VastNed Offices Belgium	2.282.326	52,15
VastNed Industrial	197.378	4,51
Slough Netherlands Holding	160.000	3,66
KBC Select Immo	66.405	1,52
Publiek	1.670.054	38,16
Totaal	4.376.163	100,00

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.

² Verklaring per datum van 16 mei 2001.

³ Bedragen gebaseerd op de inschrijvingen in het aandeelhoudersregister (Slough Netherlands Holding BV), transparantieverklaringen (KBC Select Immo, dd. 16 mei 2001) en het fusievoorstel m.b.t. de Fusie (VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV).

**5. ACTIVITEITEN VAN INTERVEST OFFICES NV (VOORHEEN PERIFUND COMM. VA)****5.1 Beheersorganen van PeriFund Comm. VA, vóór de omvorming van een Comm. VA in een NV, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering**

PeriFund Comm. VA heeft als commanditaire vennootschap op aandelen twee categorieën van vennoten :

- de werkende vennoot, wiens benaming voorkomt in de firmanaam en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Bevak;
- de commanditaire of stille vennoten die aandeelhouders zijn, die slechts verantwoordelijk zijn ten belope van hun ingebrachte activa zonder hoofdelijk aansprakelijk te zijn.

Overigens wordt het beheer van een Comm. VA verzekerd door één of meer zaakvoerders.

PeriFund NV is de werkende vennoot van PeriFund Comm. VA. Hij vervult ook de functies van enig statutair zaakvoerder. PeriFund NV werd statutair aangesteld voor onbeperkte duur. De aandelen van PeriFund NV behoren voor 50% toe aan KBC Bank NV en voor 50% aan Slough Netherlands Holding BV.

De raad van bestuur van de zaakvoerder is op dit ogenblik samengesteld uit negen bestuurders, en bestaat, naast de vertegenwoordigers van de huidige promotoren, uit vijf onafhankelijke bestuurders.

De leden van de raad van bestuur zijn :

- **Bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen :**
 - vertegenwoordiging van KBC Bank NV**
 - de heer Luc Philips, voorzitter (gedelegeerd bestuurder, KBC Bank NV)
 - de heer Philippe Haers, gedelegeerd bestuurder (directeur Directie Vastgoed, KBC Bank NV)
 - vertegenwoordiging van Slough Netherlands Holding BV**
 - de heer Walter Hens, gedelegeerd bestuurder (gedelegeerd bestuurder, Slough Properties NV)
 - de heer David Simons, bestuurder (executive director, Slough Estates Plc.)
- **Onafhankelijke bestuurders**
 - de heer Paul Hayen, bestuurder (gedelegeerd bestuurder A.P.M. en voormalig gedelegeerd bestuurder Aranäs NV)
 - de heer Jean-Pierre Blumberg, bestuurder (advocaat en vennoot De Bandt, van Hecke, Lagae & Loesch, Linklaters & Alliance)
 - de heer Léon Seynave, bestuurder (gedelegeerd bestuurder, Mitiska NV en Carpet-Land NV)
 - de heer Eric De Witte, bestuurder (actief in de ontwikkeling en promotie van projecten in residentieel vastgoed, hitech-zones en winkelruimtes)
 - de heer Thierry Behiels, bestuurder (gedelegeerd bestuurder Codic NV)

5.2 Beheersorganen van Intervest Offices NV, na de omvorming van een Comm. VA in een NV, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering

Na de geplande statutenwijziging, te beslissen door de Buitengewone Algemene Vergadering, zal Intervest Offices NV worden bestuurd door een raad van bestuur van vier bestuurders, waarvan één bestuurder de controlerende aandeelhouder zal vertegenwoordigen, en drie bestuurders onafhankelijk zullen zetelen.

- **Bestuurder die de controlerende aandeelhouder vertegenwoordigt :**
 - de heer Kornelis Streefkerk, voorzitter (voorzitter van de Directie van VastNed Management BV)
- **Onafhankelijke bestuurders**
 - de heer Joost Rijnboutt, bestuurder (gepensioneerde en bestuurder Intervest Retail)



- de heer Jean-Pierre Blumberg, bestuurder (advocaat en vennoot De Bandt, van Hecke, Lagae & Loesch, Linklaters & Alliance)
- de heer Walter Hens, bestuurder (gedelegeerd bestuurder, Slough Properties NV)

5.3 Boekhouding en administratie

Na de Fusie zal Intervest Offices NV geen personeel tewerkstellen. De Bevak zal bij de Fusie een beheersovereenkomst met Intervest Management NV ondertekenen, zoals verder toegelicht onder 11.3.1.

5.4 Investeringsbeleid van Intervest Offices NV

De statutaire bepalingen inzake investeringen luiden als volgt :

- Intervest Offices NV belegt haar activa in onroerende goederen, zoals gedefinieerd in Hoofdstuk 4.1.9 hiervoor.
Intervest Offices NV mag bijkomend of tijdelijk ook beleggen in roerende waarden, andere dan vastgoed en liquiditeiten aanhouden.
- De beleggingspolitiek wordt uitgestippeld met het oog op een adequate spreiding van de risico's die voortvloeien uit de plaatsing van haar activa, en rekening houdend met het feit dat:
 - artikel 43 § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 de Bevak verbiedt meer dan 20% van haar activa te beleggen in onroerende goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens afwijking toegestaan door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen. Met "één enkel vastgoed geheel" wordt bedoeld één of meer goederen waarvan het investeringsrisico moet worden beschouwd als één enkel risico voor Intervest Offices NV. Wat de afwijkingen betreft, verwijzen wij naar Hoofdstuk 5.5.4.3.
 - artikel 44 van het genoemd Koninklijk Besluit bepaalt dat enige toegelaten investeringen in vastgoedcertificaten die zijn welke worden bedoeld in artikel 106 van de wet van 4 december 1990.
- Intervest Offices NV zal haar investeringen als volgt oriënteren:
 - Verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed op periferische lokaties rond Brussel-Hoofdstad en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 - Verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed op periferische lokaties van andere grote steden in België.
- Beleggingen mogen bijkomend of tijdelijk worden gedaan in andere effecten dan onroerende goederen en liquiditeiten, voorzover:
 - Het bezitten van effecten verenigbaar is met de voortzetting op korte of lange termijn van de hierboven gedefinieerde beleggingspolitiek.
 - De effecten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Unie.
- Intervest Offices NV mag ook elke overeenkomst van onroerende leasing sluiten als leasingnemer, voorzover de waarde in kapitaal van de uit dat contract voortvloeiende rechten op het ogenblik van de totstandkoming ervan niet meer dan 10 % van haar activa bedraagt.
- Intervest Offices NV mag als bijkomende activiteit één of meer onroerende goederen in leasing geven, met of zonder koopoptie.

5.5 Commentaar en bemerkingen omtrent het in de statuten vermelde investeringsbeleid

5.5.1 Vastgoedbeleggingen: specialisatie in bedrijfsmatig onroerend goed

Ook na de voorgenomen Fusie opteert de Bevak voor een beleggingspolitiek die gespecialiseerd is in kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt heeft geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is strategisch gelegen op ringlocaties. Ringlocaties worden omschreven als goede periferische liggingen buiten het centrum van steden, zowel Brussel als andere Belgische agglomeraties.



Onder bedrijfsmatig onroerend goed worden zowel kantoorgebouwen als semi-industriële gebouwen, opslagruimten en high-tech-gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd, behoudens specifieke redenen.

Deze keuze is voornamelijk ingegeven door de volgende argumenten:

- de achtergrond van Intervest Management NV maakt een deskundig beheer van de portefeuille mogelijk.
- de gekozen investeringsvorm staat garant voor een stabiel rendement, al zal dat op korte termijn lager liggen dan dat van gebouwen van mindere kwaliteit of gebouwen die voor meer cyclische activiteiten bestemd zijn.
- door recente gebouwen te kiezen, kunnen de onderhoudskosten en de kosten voor herstellingswerken worden gedrukt.

5.5.2 Vastgoedportefeuille, vóór de Fusie

Gebouw	Aantal gebouwen	Oppervlakte ¹	Aantal huurders ²
Airway Park - Sint-Stevens-Woluwe	7	24.280	30
Atlas Park – Nossegem	7	13.147	21
Totaal	14	37.427	51

5.5.3 Vastgoedportefeuille, na de Fusie

Gebouw	Aantal gebouwen	Oppervlakte ¹	Aantal huurders ³
Airway Park - Sint-Stevens-Woluwe	7	24.280	30
Atlas Park – Nossegem	7	13.147	21
Latem Business Park - Sint-Martens-Latem	4	5.350	11
Greenhill Campus Leuven – Haasrode	9	19.028	16
Intercity Business Park – Mechelen	9	38.678	58
Totaal	35	100.483	136

5.5.4 Uitbreiding van de portefeuille, risicospreiding en afwijking

5.5.4.1 Uitbreiding van de portefeuille

De toekomstige controlerende aandeelhouders (zie Hoofdstuk 3) hebben de intentie om de portefeuille van Intervest Offices aanzienlijk uit te breiden.

De toekomstige raad van bestuur van de Bevak zal nauwgezet toekijken dat deze groei gebeurt in het uitsluitend belang van de aandeelhouders (corporate governance). Met name zal zij nauwlettend toekijken op elke vorm van belangenconflict.

Zoals vermeld onder Hoofdstuk 3.1 heeft VastNed Offices Belgium nog een portefeuille van ruim 135.000 m² ter beschikking. Uiteraard komen niet alle gebouwen in aanmerking om ingebracht te worden in Intervest Offices. Sommige gebouwen zijn nog in constructiefase en nog niet volledig verhuurd.

Elke inbreng en/of fusie zal getoetst dienen te worden aan de volgende criteria:

A. Vastgoedcriteria:

- a. kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings);
- b. ligging/toegankelijkheid/visibiliteit;
- c. kwaliteit van de huurders;

¹ Verhuurbare oppervlakte in m²

² Aantal huurders

³ Aantal huurders en leasingnemers.



- d. respect van wettelijke en reglementaire beschikkingen (vergunningen, bodemverontreiniging, etc...);
- e. perifere ligging rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of andere grote steden.

B. Financiële criteria:

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

5.5.4.2 Risicospreiding

Het risico wordt in Intervest Offices NV na de fusie op verschillende manieren gespreid. Zo zijn de huurders van de Bevak actief in sterk uiteenlopende economische activiteiten, zoals ondermeer computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie. Het overwicht van de informatietechnologie (zowel hardware- als softwareproductie) en de O&O-activiteiten wordt hoe langer hoe meer karakteristiek voor de kantoren gelegen op ringliggingen.

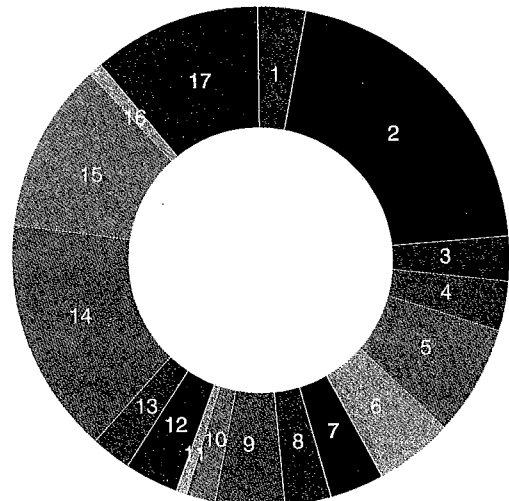
Verder is er eveneens een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

Ook hier is de korte termijn voor de volgende opzegmogelijkheid typisch voor de aangehaalde sectoren. De vroegste eindvervaldag is 31 december 2001 en het contract met de langst resterende looptijd eindigt op 31 mei 2015.

In de hypothese van een volgende uitbreiding zal het zwaartepunt in het schema van de volgende tussentijdse vervaldagen ongetwijfeld verschuiven naar jaren, verder dan 3 jaar.

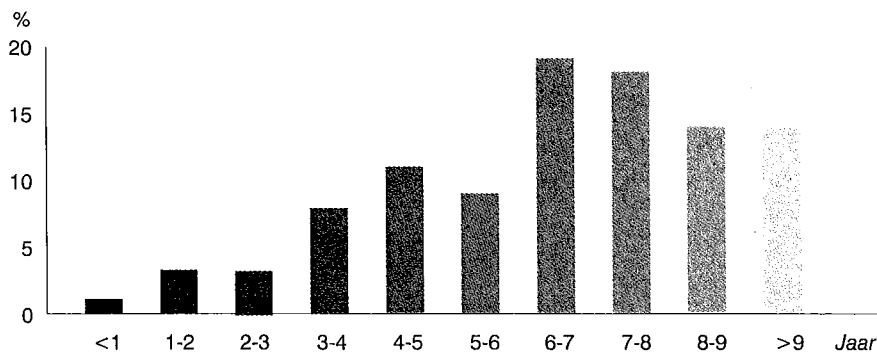
- Geanalyseerd volgens de economische activiteit van de huurders is de spreiding van de verhuurde oppervlaktes als volgt:

1	Overheid	3,1%
2	Software	20,7%
3	Consulting	2,9%
4	Kantoorinrichting	3,2%
5	Telecommunicatie	7,2%
6	Voeding	5,1%
7	Financien	3,5%
8	Reisindustrie	3,0%
9	Media/televisie	4,5%
10	Vrije tijd/horeca	1,9%
11	Decoratiemateriaal/doe het zelf	0,7%
12	Kleding	3,5%
13	Ingenieur & aannemingsbureau	2,6%
14	Research & Development	15,2%
15	Andere diensten	11,0%
16	Medisch/farmaceutisch	0,9%
17	Verkoop computers, machines en apparatuur	11,0%

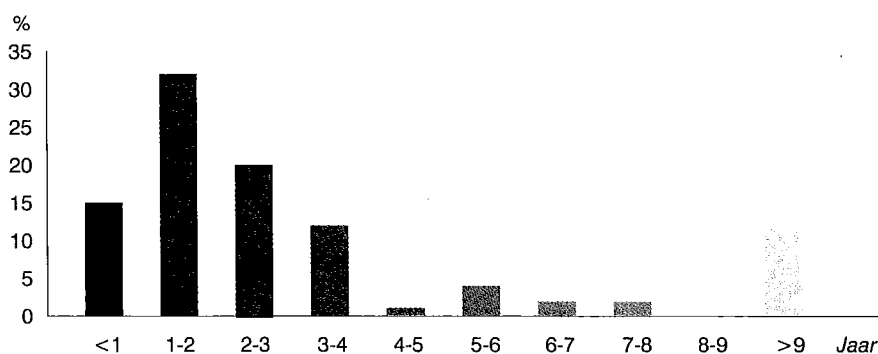




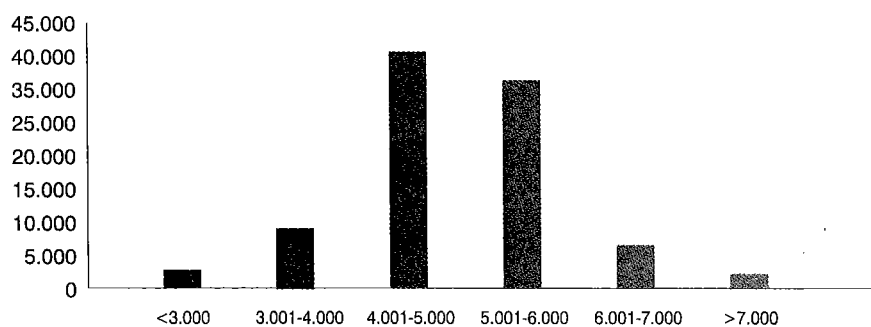
- Geanalyseerd volgens de resterende looptijd tot de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten op basis van de bovengrondse oppervlakten is de spreiding de volgende:



- Geanalyseerd volgens de resterende looptijd tot de eerstvolgende tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten is de portefeuille als volgt gespreid:



- De verdeling volgens de huurprijs (in BEF/m²/jaar) op basis van de bovengrondse oppervlakten is de volgende:



5.5.4.3 Afwijking

Artikel 43 van het Koninklijk Besluit bepaalt dat een vastgoedbevak "niet meer dan 20% van haar activa mag beleggen in onroerende goederen die één enkel vastgoed geheel vormen".

Bij de erkenning van PeriFund Comm. VA als vastgoedbevak in 1999 bestond de vastgoedportefeuille uit twee gebouwenparken, het Airway Park en het Atlas Park. Op grond van artikel 43 §3 derde streepje, stond de Commissie voor het Bank- en Financieuzen op 12 februari 1999 aan PeriFund Comm. VA een afwijking toe¹.

Door de Fusie zal de Bevak, met een boekwaarde van de vastgoedportefeuille van 2.731.000.000 BEF (vrij op naam) verder uitgroeien tot een volwaardige en gediversifieerde vastgoedbevak. De Fusie zal immers tot gevolg hebben dat de waarde van het vastgoedvermogen zal stijgen tot 6.784.500.000 BEF (vrij op naam).

¹ Zie het uitgifteprospectus "Openbaar Bod" van februari 1999, hoofdstuk 5.5.3.



Het relatieve gewicht van het huidige vastgoed van PeriFund Comm. VA wordt verder verlaagd, waardoor de op 12 februari 1999 toegekende afwijking niet langer vereist zal zijn voor het Atlas Park te Nossegem-Zaventem. Voor het Airway Park te Sint-Stevens-Woluwe dient de afwijking gehandhaafd te blijven, gezien dit vastgoed geheel na de fusie nog steeds 28,4% van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices NV zal uitmaken.

Het Mechelse Intercity Business Park en het gebouwenpark, eigendom van Mechelen Pand, - waarvan de eigendom vóór de Fusie verspreid zit over de vennootschappen Innotech NV, Mechelen Pand NV en Mechelen Research Park NV - heeft een geschatte waarde, vrij op naam, van 2.416.500.000 BEF, waardoor na de Fusie dit vastgoed geheel ongeveer 35% van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices NV zal uitmaken. Ook het complex Greenhill Campus te Haasrode vormt op zich reeds 20,5% van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices NV.

Op grond van artikel 43-§3 tweede en derde streepje, stond de Commissie voor het Bank- en Financieuzen op 8 mei 2001 aan PeriFund Comm. VA een bijkomende afwijking toe. Hierbij werd de aandacht gevestigd op de volgende elementen:

- Terwijl de initiële portefeuille van PeriFund Comm. VA zich in globo in de oostelijke ringzone rond Brussel, op het grondgebied van de gemeenten Sint-Stevens-Woluwe en Nossegem, bevindt, diversifieert het nieuwe geheel na de Fusie zich naar het noorden (Mechelen), naar het westen (Sint-Martens-Latem/Gent) en tenslotte ook in oostelijke richting (Haasrode-Korbeek-Lo/Leuven) toe.
- Elk gebouwenpark dat in de Fusie aan de bestaande portefeuille wordt toegevoegd, bestaat uit verschillende kantoorgebouwen, die volledig zelfstandig kunnen opereren en verkocht kunnen worden. Alle gebouwen hebben hun eigen ingang en functioneren technisch volledig onafhankelijk. Met uitzondering van het Greenhill Campus complex (ondergrondse parking gemeenschappelijk aan alle gebouwen), hebben alle gebouwen hun eigen parkingplaatsen.
- Het nieuwe geheel zal, op grond van de huursituatie per 31 december 2000, 136 verschillende gebruikers kennen. Deze zijn actief in een waaier van verschillende sectoren. Het totaal aantal gebouwen (inclusief parkinggebouwen) stijgt door de Fusie van 14 naar 35.
- Intercity Business Park Mechelen en Mechelen Pand tellen tezamen 8 afzonderlijke gebouwen die thans door 58 verschillende huurders of leasingnemers met uiteenlopende activiteiten worden betrokken. De huurrisico's verbonden aan deze gebouwen zijn bijgevolg zeer verspreid en beperkt.
- Dezelfde argumentatie geldt voor Greenhill Campus Leuven, dat bestaat uit 9 verschillende gebouwen met 16 onderscheiden huurders of leasingnemers.
- Het rechtstreekse gevolg van de geplande uitbreiding, beschreven onder Hoofdstuk 5.5.4.1, is dat het vastgoed van Intervest Offices NV verder uitgebreid en gediversifieerd zal zijn, zodat zowel de bestaande als de bijkomende afwijking op artikel 43 § 1 van het Koninklijk Besluit vanaf de verwezenlijking van deze tweede fase niet langer vereist zullen zijn. Deze afwijkingen zijn met andere woorden essentieel van beperkte duur.

Reglementaire bepalingen, eigen aan de vastgoedbevak

- Noch de Bevak, noch een vastgoedmaatschappij die onder haar controle staat, mag optreden als projectontwikkelaar in de betekenis van artikel 2, 11° van het Koninklijk Besluit.



- Met uitzondering van de kredietverlening en de borgstelling ten voordele van een dochteronderneming of een gemeenschappelijke dochteronderneming van Intervest Offices NV, mag de Bevak geen kredieten verstrekken en mag ze zich niet borg stellen voor rekening van derden. Aan Intervest Offices NV verschuldigde bedragen uit hoofde van de overdracht van onroerende goederen worden niet in aanmerking genomen, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijn worden betaald.
- De inkoop van eigen aandelen door Intervest Offices NV mag uitsluitend in speciën gebeuren en met inachtneming van de voorwaarden bepaald in het Wetboek van Vennootschappen.
- Het is Intervest Offices NV verboden:
 - deel te nemen aan een syndicaat van vaste overname of waarborg;
 - effecten uit te lenen met uitzondering van uitleningen met inachtneming van de ter zake vastgelegde voorwaarden in titel I, hoofdstuk II van het Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 op bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen;
 - effecten van privaatrechtelijke vennootschappen of verenigingen te verwerven die geen jaarrekening hebben gepubliceerd met betrekking tot tenminste twee boekjaren

Deze verbodsbepaling is evenwel niet van toepassing op:

- ✓ effecten uitgegeven door vennootschappen waarover Intervest Offices NV de controle heeft;
 - ✓ effecten opgenomen in de officiële notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Unie;
 - ✓ effecten verworven door de uitoefening van inschrijvings- en conversierechten verbonden aan de door Intervest Offices NV aangehouden effecten.
- Op het ogenblik dat een leningsovereenkomst wordt afgesloten, mag de totale schuldenlast van Intervest Offices NV niet meer dan 33% van de activa overschrijden.

De aan deze schulden verbonden jaarlijkse lasten mogen nooit meer dan 80% van de bedrijfsopbrengsten en de financiële opbrengsten van Intervest Offices NV bedragen.

Door Intervest Offices NV verschuldigde bedragen uit hoofde van de verwerving van onroerende goederen worden niet in aanmerking genomen voor zover deze binnen de gebruikelijke termijn worden betaald.

Als Intervest Offices NV niet-volgestorte effecten verwerft, worden de niet-opgevraagde bedragen gelijkgesteld met leningen voor de toepassing van de hierboven vastgelegde beperkingen.

- Intervest Offices NV mag alleen hypotheeken toestaan of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van een onroerend goed.
- Deze hypotheeken, zekerheden of waarborgen mogen in geen geval betrekking hebben op meer dan 40% van de totale waarde van de onroerende goederen in het bezit van Intervest Offices NV en mogen niet groter zijn dan 75% van het met de hypotheek, de zekerheid of de waarborg bezwaarde onroerend goed.



6. VASTGOEDPATRIMONIUM VAN INTERVEST OFFICES NV

6.1 Algemene opmerking

PeriFund NV, de huidige zaakvoerder van PeriFund Comm. VA, verklaart dat zij met betrekking tot de panden behorende tot het Airway Park en het Atlas Park, geen kennis heeft van elementen betreffende de titel van eigendom of de technische en/of structurele, stedenbouwkundige¹ en kadastrale situatie van de gebouwen in portefeuille van PeriFund Comm. VA die de waardebepalingen door de vastgoeddeskundigen van PeriFund Comm. VA aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

PeriFund NV erkent overigens dat PeriFund Comm. VA op vandaag niet betrokken is bij belangrijke geschillen, andere dan over achterstallen van huurgelden of gemeenschappelijke lasten.

VastNed Offices Belgium NV en VastNed Industrial BV verklaren dat zij met betrekking tot de panden die momenteel behoren tot de vennootschappen Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV, Mechelen Pand NV en Mechelen Research Park NV geen kennis heeft van elementen betreffende de titel van eigendom of de technische en/of structurele, stedenbouwkundige en kadastrale situatie van de gebouwen die de waardebepalingen door de vastgoeddeskundigen van PeriFund Comm. VA aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

6.2 Waarderingsmethodes

6.2.1 Vastgoedtaxaties

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van PeriFund Comm. VA werd uitgevoerd door de Crombrughe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrughe, voor het Airway Park en door Healey & Baker, vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme, voor het Atlas Park.

De waardering van het vastgoed, eigendom van de vennootschappen Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV, Mechelen Pand NV en Mechelen Research Park NV, werd uitgevoerd door de Crombrughe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrughe.

6.2.2 de Crombrughe & Partners

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

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

¹ Het Airway Park is gevestigd in een gebied van KMO's en ambachtelijke bedrijven (zie Hoofdstuk 6.4.1.5).



Markt:

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

Locatie:

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

Onroerend goed:

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

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

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

6.2.3 Healey & Baker

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

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

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



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

6.3 In aanmerking genomen waarden per 31 december 2000

Overeenkomstig artikel 56 van het Koninklijk Besluit is een vastgoedbevak gebonden door deze waarderingen bij het opmaken van de jaarrekeningen. Deze laatste worden opgesteld volgens de waarderingsregels van de Bevak zoals die zijn weergegeven in Hoofdstuk 8.4 van het prospectus.

Gebouwenpark	Waarde, vrij op naam (BEF)
Airway Park	1.930.000.000
Atlas Park	801.000.000
Latem Business Park	246.000.000
Greenhill Campus Leuven	1.391.000.000
Intercity Business Park	2.416.500.000
Totaal	6.784.500.000

In het kader van de driemaandelijks actualisatie van de taxaties van het vastgoed, momenteel reeds in eigendom van de Bevak, werden het Airway Park en het Atlas Park per 31 maart 2001 respectievelijk op 1.935.000.000 BEF en 801.000.000 BEF getaxeerd.

6.4 Beschrijving van het vastgoedpatrimonium

Indien de Buitengewone Algemene Vergadering de Fusie goedkeurt, zal de vastgoedportefeuille van Intervest Offices NV bestaan uit vijf gebouwencomplexen. Deze complexen tellen tesamen 34 kantoorgebouwen en één parkinggebouw, die verhuurd¹ worden aan 136 verschillende huurders of leasingnemers.

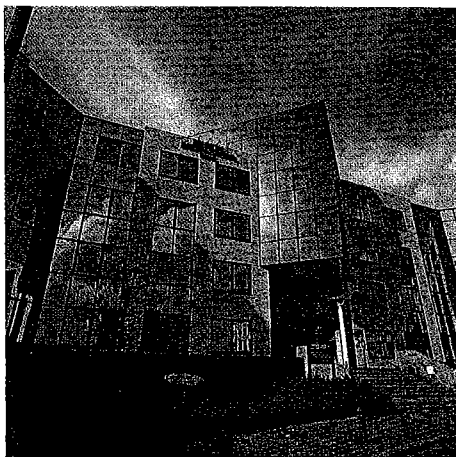
De Intervest Offices NV is de volle eigenaar van de beschreven onroerende goederen, tenzij anders aangegeven.

6.4.1 Airway Park

6.4.1.1 Ligging

Het Airway Park is gelegen op een aftakking van de Leuvensesteenweg langs de E40 autosnelweg Brussel-Leuven. In de voorbije 10 jaar is deze buurt tot een kantorenwijk ontwikkeld. Het complex is door zijn ligging langs een belangrijke invalsweg van de hoofdstad goed zichtbaar van af de autosnelweg. Verder verhoogt de Woluwelaan en haar zijstraten de bereikbaarheid met de wagen. Ook via het openbaar vervoer (bus) is het complex vlot bereikbaar

¹ Eventueel onder het systeem van onroerende leasing.



**6.4.1.2** Kadastrale aanduiding

De grond is in volle eigendom. De kadastrale aanduiding is weergegeven in onderstaande tabel. Alle percelen zijn gelegen te Zaventem, afdeling 5, sectie A.

Adres	Blok	Nummer	Perceel (m ²)
Lozenberg 18/22	EFG	5/A/372h	E: 3.241
			F: 1.954
			G: 2.805
Lozenberg 19	B	5/A/372e	2.685
Lozenberg 21	C	5/A/372m	2.005
Lozenberg 23	D	5/A/372n	8.149
Lozenbergstraat	Parking	5/A/361a	1.606
Totaal			22.445

6.4.1.3 Bouwvergunningen en bodemattest

Twee bouwvergunningen werden bekomen :

- dd. 28 augustus 1989 voor de oprichting van de kantoorgebouwen (waarvan één gebouw niet aan de Bevak toebehoort);
- dd. 29 juli 1997 voor de oprichting van het parkinggebouw.

Op 28 mei 1997 werd een bodemattest afgeleverd waaruit blijkt dat er bij de OVAM geen gegevens beschikbaar en bekend zijn.

6.4.1.4 Beschrijving

Het kantorencomplex omvat zes gebouwen die, samen met een zevende gebouw van dezelfde promotie, in 1993 rond een rotonde met een fontein werden gebouwd. De gebouwen zijn in 4 à 5 bouwlagen opgetrokken en hebben daarnaast een technische verdieping en een ondergrondse parkeerverdieping. Het complex voorziet daarenboven nog in een parkinggebouw en externe parkeerplaatsen. Hierdoor is er 1 parkeerplaats per 40 m² kantoorruimte beschikbaar.

De verhuurbare kantooroppervlakte bedraagt 24.280 m². Het totale aantal parkeerplaatsen is 609, waarvan 151 in het parkinggebouw.

De gebouwen werden ontworpen door architect Ryckaerts. De promotor was Mountleigh en de aannemer was de Bataafse Aannemingsmaatschappij BV (BAM). Het gebouw werd opgetrokken in een stevige betonstructuur. De gevelbekleding bestaat uit architectonisch beton voorzien van aluminium vliesgevelstructuren met dubbel weerkaatsend glas. De elementen zijn afwisselend vaste en opengaande enkelkipramen.

De inkomhallen zijn afgewerkt met niet-gepolijst graniet. De verlaagde plafonds zijn aangebracht in mineraal platen met ingewerkte lichtpunten. De verwarming wordt verzorgd door radiatoren of convectoren met thermostatische kranen die achter een metaalplaten bekisting schuilgaan. De vloeren zijn bekleed met vast tapijt. Ten slotte zijn de sanitaire cellen verzorgd afgewerkt door de aanwezigheid van gepolijste granieten tabletten naast een goede standaarduitrusting.

Op vlak van de technische uitrusting zijn de liften van het merk Otis met aangepaste capaciteiten. De radiatoren zijn aangesloten op Buderus ketels, waarvan er twee per gebouw zijn en die op de technische verdieping



geplaatst zijn. De luchtverversing gebeurt door middel van, eventueel voorverwarmde, lucht die verspreid wordt langs roosters in het verlaagd plafond en die via de lichtpunten terug wordt afgezogen. De bekabeling wordt mogelijk gemaakt door periferische plintgoten en kabelgoten in het vals plafond. De elektriciteit wordt geleverd door drie hoogspanningscabines voor het hele complex.

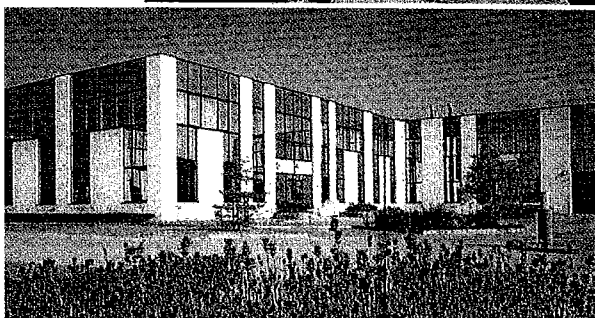
6.4.1.5 Zonekwalificatie

De gebouwen zijn gelegen in de zone voor kleine en middelgrote ondernemingen "Lozenberg". In het gewestplan van Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, wordt de betrokken ligging opgenomen in een gebied voor KMO's en ambachtelijke bedrijven.

6.4.1.6 Huursituatie per 1 mei 2001

Unit	Huurder	Kantoren	Overige	Jaarhuur (BEF)
B	Sybase	2.008	0	12.232.312
C	I2 Technologies	625	0	4.605.518
C	IBM	685	0	4.965.353
C	I2 Technologies	685	0	4.458.750
C	Knoll International	400	0	2.379.793
C	Right Management (ex Jouret)	285	0	1.990.032
D	Sonera (ex TFI)	924	30	6.144.234
D	Sonera (ex TFI)	736	0	4.408.004
D	Sonera (ex TFI)	1.255	0	8.179.235
D	Ashland	592	0	3.927.139
D	Oetker	517	34	3.657.067
D	I2 Technology	1.384	0	9.213.042
D	Dialogic	1.941	0	12.814.355
D	Newcourt (ex Capita)	365	0	2.523.145
D	Sterling Software	339	0	2.413.782
D	Dialogic	1.074	0	6.920.500
D	Material	124	0	681.975
E	Wanadoo	877	0	5.627.750
E	3COM	925	0	6.325.841
E	Vanderelst, Wijckmans,...	925	0	6.116.036
E	Wanadoo	534	0	3.560.786
E	Wanadoo	391	20	2.368.152
E	Wanadoo	0	67	251.746
F	Twinsoft	218	0	1.384.535
F	Belgium International Travel	2.595	0	16.601.110
F	Cerg Finance	166	0	1.161.757
G	Schreiner en Van Bokkel	404	0	2.673.000
G	ASV Management	123	0	801.296
G	BBA Belgium	232	20	1.924.030
G	FDM Group	122	0	811.014
G	Nedcon	140	0	1.018.129
G	Worldexchange	632	0	4.225.432
G	DCE	256	0	1.911.299
G	Dascom	122	0	827.989
G	Martinair	167	0	1.173.103
G	EPMC	139	0	921.853
G	Anixter	925	0	5.729.845
G	Leegstand	350	0	-
	Diverse ¹			245.000
Totaal		24.182	171	156.666.159

¹ Reclamepanelen, terbeschikkingstelling aan nutsbedrijven,...

**6.4.2. Atlas Park****6.4.2.1 Ligging**

Het Atlas Park is gelegen te Zaventem, in een multifunctionele omgeving van kantoren en high-tech gebouwen, baanwinkels, talrijke semi-industriële gebouwen en ook woningen.

Het complex is goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de uitrit 21 (Sterrebeek) op de E40 autosnelweg Brussel-Leuven-Luik. Het complex is eveneens bereikbaar via de Leuvensesteenweg, ofwel via de Sterrebeekstraat en de Weiveldlaan, ofwel via de Leuvensesteenweg langs de Hermestraat en/of de Mercuriusstraat. Het Atlas Park is gelegen in de welbekende bedrijvenzone "Weiveld". Het Atlas Park speelt een belangrijke rol voor vennootschappen die zich in de onmiddellijke omgeving van (de ring rond) Brussel en de nationale luchthaven willen vestigen.

6.4.2.2 Kadastrale aanduiding

Het complex is ten kadaster gekend onder Sectie C, nummer 41/5 en een gedeelte van nummer 55/6, met een oppervlakte van 3 ha 35 a 48 ca.

6.4.2.3 Bouwvergunningen en bodemattest

De volgende bouwvergunningen werden bekomen:

- dd. 11 december 1988 voor de oprichting van stapelplaatsen en burelen;
- dd. 18 december 1991 voor de uitbreiding van gebouw 6;
- dd. 27 oktober 1994 voor de verbouwing van één gebouw.

Op 23 mei 1998 werd een bodemattest verkregen met als melding "geen gegevens beschikbaar".



6.4.2.4 Beschrijving

Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke eerste verdieping. Er zijn 382 parkeerplaatsen, wat neerkomt op 1 parkeerplaats per 34 m² (kantoor- en polyvalente ruimte samen). Er zijn geen ondergrondse verdiepingen en bijgevolg zijn alle parkeerplaatsen buiten.

De verhuurbare kantooroppervlakte bedraagt 8.137 m² en de totale polyvalente ruimte 5.010 m².

De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelementen zijn van architectonisch beton. De gevels zijn geïsoleerd en hebben een binnenafwerking met thermogypplatenbekleding of een gelijkwaardig materiaal. De beglazing bestaat uit aluminium ramen met een thermische onderbreking en is dubbel en isolerend. De ramen zijn van het type halfterugkaatsend, wat een verhoogd thermisch comfort levert.

In de inkomhallen, de trappenhuisen en de sanitaire ruimten werden decoratieve materialen gebruikt en in de inkomhall van gebouw F werd blauwe steen gebruikt. In de kantoorruimten is vast tapijt aangebracht en in de sanitaire ruimten faïence tegels. De muren van de inkomhallen van gebouw F zijn bekleed met marmer en decoratieve krispelpleister. In de inkomhallen, de trappenhuisen en de kantoren bedekt een thermische isolatie de akoestisch verlaagde plafonds. Deze plafonds zijn aangebracht in mineraalplaten op zichtbaar regelwerk en in de sanitaire ruimten zijn de verlaagde plafonds uitgevoerd in gelakte metaallamellen.

Op gebied van de technische uitrustingen kan ten eerste de elektriciteit vermeld worden. De gebouwen zijn aangesloten op het laagspanningsnet en de verlichting van de kantoren gebeurt via ingewerkt lichtarmaturen in het verlaagde plafond. Wat de sanitaire uitrusting betreft, zijn de gebouwen aangesloten op het waterverdelingsnet en de wastafelcombinaties zijn van wit gelakt porcelein met verchromde kraan, afsluitkraantje en syfon. De verwarmingsinstallatie is aangesloten op het aardgasverdelingsnet. De convectoren zijn in de kantoren onder de vensters geplaatst met afkasting in gestratificeerde plaat, terwijl ze zich langs de muren bevinden in de high-tech-zone, met aparte afkastingen in metaal. De automatische regeling van de temperatuur is verzekerd door een buitenthermostaat en een waterthermometer met invloed op de driewegkraan. Er bestaat eveneens een programmatie voor de dag- en nachtregering en de weekendregeling. De kantoren op de verdieping van gebouw F zijn uitgerust met een ventilatiesysteem met luchtkoeling. Koeling $\pm 5^{\circ}\text{C}$ ten opzichte van de buitentemperatuur. In sommige eenheden van de andere gebouwen is een koelsysteem met split units geplaatst. Koeling $\pm 5^{\circ}\text{C}$ ten opzichte van de buitentemperatuur.

6.4.2.5 Zonekwalificatie

Deze gebouwen met een gemengde bestemming zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een KMO-zone. Er werd geen bijzonder plan van aanleg opgesteld.



6.4.2.6 Huursituatie per 1 mei 2001

Unit	Huurder	Kantoren	Gemengd	Jaarhuur (BEF)
A	Intrafin	200 *	225	1.701.330
A	VT4	619	249	3.797.045
A	Princeton Video	467	401	4.016.694
A	Moulinex	752	0	4.152.050
B	Imaje Ink Jet	186	169	1.659.800
B	Hoshizaki Europe	203	102	1.413.142
B	Eijffinger	230	182	1.952.963
C	VT4	1.231	505	9.297.945
D	Lanier	1.197	145	8.270.967
D	GE Ultrasound Belgium	256	147	1.998.828
E	B-K Medical Benelux	134	91	1.016.762
E	Global One	206	19	1.383.454
E	Shinhan Diamond	183	42	1.107.300
E	Van Der Erve	490	0	2.781.332
E	TUV Rheinland Belgium vzw	245	0	1.286.284
E	Leegstand	404	66	-
F	Tecid	0	405	1.663.334
F	Debis IT Services Benelux	616	301	4.921.846
F	Debis IT Services Benelux	101	201	1.207.200
F	Crusoè	663	205	4.524.227
F	Offis	421	0	2.816.314
G	European Engineering Systems	353	535	4.743.972
	Diverse ¹			10.000
Totaal		9.157	3.990	65.722.809

6.4.3 Latem Business Park - Xavier De Cocklaan 66-72 te 9830 Sint-Martens-Latem

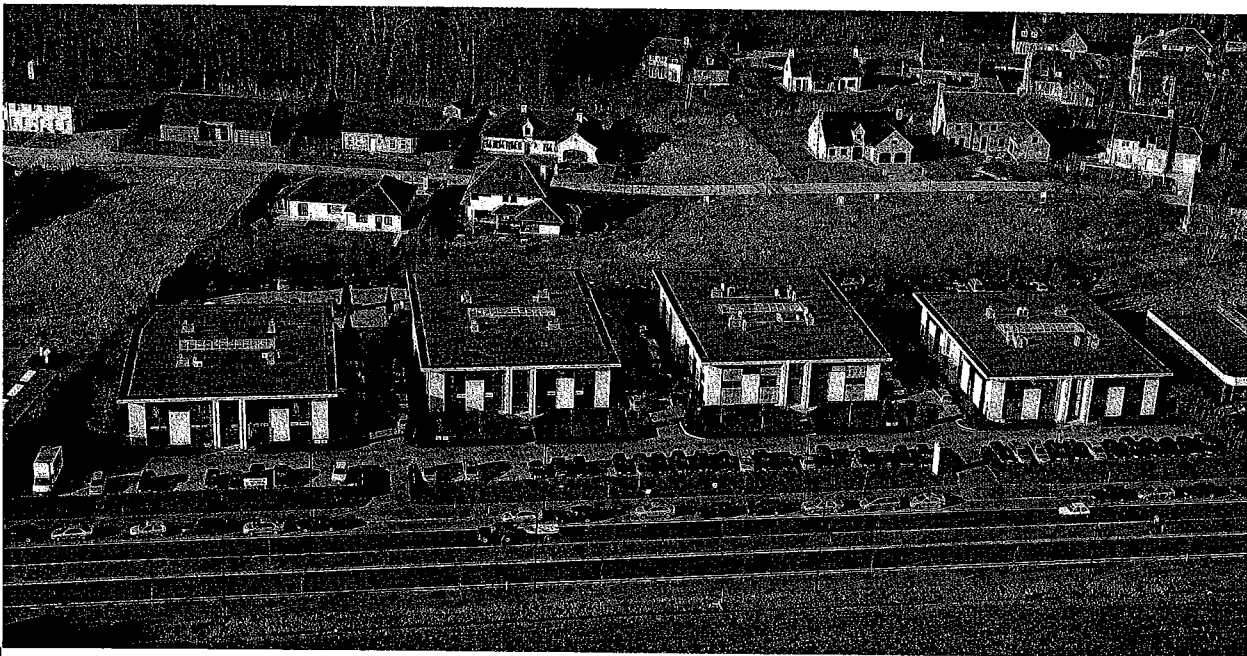
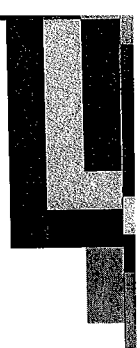


Foto Guido Coolens n.v.

¹ Terbeschikkingstelling aan nutsbedrijven.



6.4.3.1 Ligging

Het Latem Business Park ligt tussen de E40 autosnelweg Gent-Brugge en de E17 autosnelweg Gent-Kortrijk. Het project ligt langs de drukke nationale weg Gent-Kortrijk, in een voornamelijk residentiële omgeving, waar tevens diverse baanwinkels te vinden zijn.

Gelet op het schaarse aanbod aan kantoorgebouwen in deze omgeving, gecombineerd met de vlotte toegankelijkheid via E40 en E17, is dit een succesvol project.

6.4.3.2 Kadastrale aanduiding

Wijk A, nummer 328/B met een oppervlakte van 9.550 m².

6.4.3.3 Bouwvergunningen en bodemattest

Een bouwvergunning strekkende tot het oprichten van een burelencomplex werd afgeleverd aan Catian NV door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem op 4 maart 1991. Aanvullend op voormelde bouwvergunning werd op 11 december 1991 overgegaan tot het aangeven van de voorbowlijn mbt voormelde bouwdoossier.

Op 5 augustus 1999 werd een bodemonderzoek uitgevoerd door NV Soresma. In de grond werd geen verontreiniging gevonden; in het grondwater daarentegen werd plaatselijk verontreiniging aangetroffen met enkele zware metalen. Aangezien er geen risico's waren voor milieu en volksgezondheid, en aangezien de aangetroffen verontreiniging niet in verband kon gebracht worden met de huidige of voormalige activiteiten, besliste OVAM dat geen bodemsanering vereist was.

Op 6 april 2001 werd voor het perceel, beschreven onder punt 6.4.3.2, door OVAM een bodemattest afgeleverd, met vermelding dat er voor dit perceel geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

6.4.3.4 Beschrijving

Het ingebrachte kantorencomplex omvat 4 aparte gebouwen die in 1992/1993 werden gebouwd.

De gebouwen zijn opgetrokken in 2 bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping). De verhuurbare kantooroppervlakte bedraagt 5.312 m². Er zijn 151 externe parkeerplaatsen, wat de parkeerratio op 1 per 35 m² kantoorruimte brengt.

De gevels bestaan uit architectonische beton en gekleurd glas. De gebouwen hebben platte daken. De inkomhallen zijn in graniet. Er zijn geen verhoogde vloeren. Er zijn 4 sanitaire blokken per verdieping.

6.4.3.5 Zonekwalificatie

De gebouwen zijn volgens het gewestplan "Gentse en kanaalzone", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977, gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

Een verkavelingsvergunning werd verleend op 3 november 1988 en 10 april 1989 door het College van Burgemeester en Schepenen. De verkaveling is bestemd voor de inplanting van gebouwen voor niet-hinderende commerciële doeleinden en/of detailhandel.

**6.4.3.6** Huursituatie per 1 mei 2001

Unit	Huurder	Kantoren	Overig	Jaarhuur (BEF)
66	Siegenia	150	-	571.547
66	OJG	145	-	531.305
66	Arlington	150	-	555.269
66	Connect It	160	-	591.309
66	De Facto Image Building	455	-	1.645.977
66	Der Kreis	150	-	559.404
68	Laser Refractie Center	180	-	698.940
68	Laser Refractie Center	180	-	720.000
68	Evosoft	180	-	687.594
68	Evosoft	180	-	744.000
68	Westimex	740	-	2.333.332
70	IBS	1.460	-	4.915.833
72	Multicontact	150	-	649.570
72	IBS	1.070	-	3.602.700
Totaal		5.350	-	18.806.780

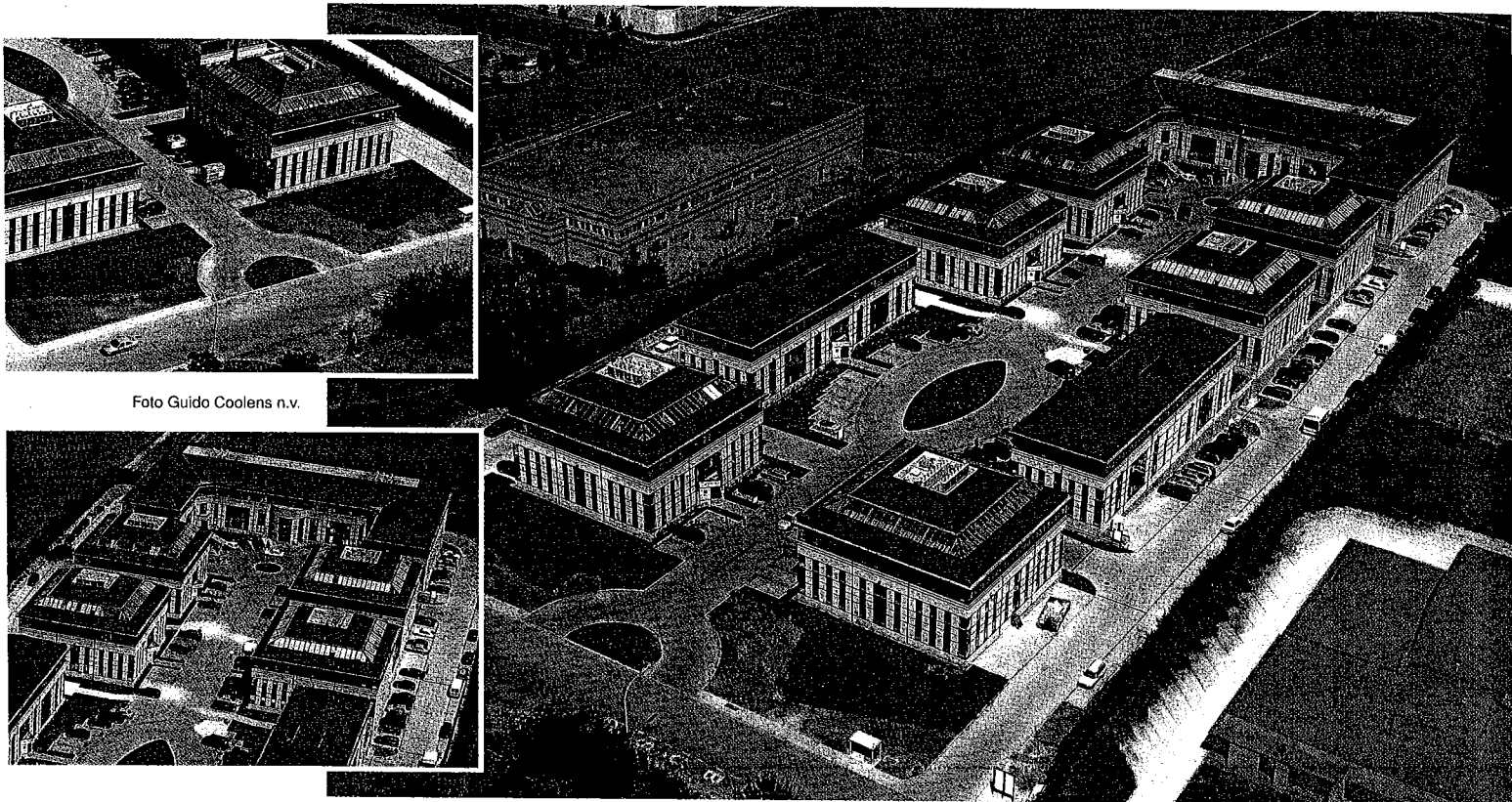


Foto Guido Coolens n.v.

6.4.4 Greenhill Campus Leuven - Interleuvenlaan 15 te 3001 Leuven-Haasrode**6.4.4.1** Ligging

Greenhill Campus is gelegen in de industriezone Haasrode Researchpark, langs de E40 autosnelweg Brussel-Luik, aan afrit 23 (Haasrode). Dit industriepark is gelegen op enkele kilometers van het centrum van Leuven, en wordt grotendeels gebruikt door vennootschappen in de technologische sector (Philips, Telindus,...).

Het project is zeer gegeerd, gelet op de nabijheid van Leuven en Brussel, en de makkelijke toegankelijkheid (weinig verkeersproblemen).



6.4.4.2 Kadastrale aanduiding

Wijk C, nummer 73/A met een oppervlakte van 21.309 m².

6.4.4.3 Bouwvergunningen en bodemattest

De bouwvergunning dateert van 24 september 1998 en werd verleend aan NV Eurinpro (een vennootschap van de groep Verelst). Het BPA voorziet als bestemming "industriezone"; er is nog geen algemeen plan van aanleg. Het terrein is bestemd voor industriële vestigingen hoofdzakelijk gericht op wetenschappelijk en technisch onderzoek en daaraan verbonden activiteiten. Het college verleent een gunstig advies. Aangehecht bevindt zich ook het bewijs van bouwtoelating.

Op 6 juli 1999 werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd door Deckers Milieubeheer BVBA m.b.t. dit perceel. Een bodemattest van 2 september 1999 meldt dat, volgens dit onderzoek, er verhoogde concentraties werden vastgesteld ten opzichte van de achtergrondwaarde zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu. Men diende dan ook niet over te gaan tot bodemsanering. Sindsdien zijn er geen milieuvergunningen meer afgeleverd met risico-activiteiten.

Op 12 april 2001 werd voor het perceel, beschreven onder punt 6.4.4.2, door OVAM een nieuw bodemattest afgeleverd, met vermelding dat conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering diende te worden overgegaan, ter gelegenheid van de overdracht van het vermelde perceel aan de Bevak.

6.4.4.4 Beschrijving

Het ingebrachte kantorencomplex omvat 9 aparte gebouwen die in 1998/1999 werden gebouwd.

De gebouwen zijn opgetrokken in 3 à 4 bouwlagen. De verhuurbare kantooroppervlakte bedraagt 18.967 m², naast 3.129 m² archiefruimte. Er is één grote parking onder alle gebouwen met ruimte voor 275 parkings. Er zijn daarenboven nog 274 externe parkeerplaatsen, wat de parkeerratio op 1 per 35 m² kantoorruimte brengt.

De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk met beton) met granieten decoratieve elementen. De ramen bestaan uit reflecterende dubbele beglazing en geverfde aluminium frames. Afhellende daken in zink. Inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans geen verhoogde vloeren. Air conditioning via VRV (Freon) syteem, geïntegreerde ventilo-convector units (geen ventilatiesysteem). Afzonderlijke ventilatie voor sanitaire ruimten. Elektrische Schindler-liften (1 of 2 per gebouw).

6.4.4.5 Zonekwalificatie

De gebouwen zijn volgens het gewestplan "Leuven", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, gelegen in een industriegebied voor milieubelastende industrie.

In het Bijzonder Plan van Aanleg 'Industriezone Haasrode', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 10 juli 1970 en van 24 november 1970, wordt het gebied omschreven als zone voor milieubelastende industrie (zie ook Hoofdstuk 6.4.4.3). Het goed is begrepen in het bij Koninklijk Besluit van 23 januari 1966 goedgekeurde plan voor het aanleggen van een industrieterrein.



6.4.4.6 Huursituatie per 1 mei 2001

Unit	Huurder	Kantoren	Overig	Jaarhuur (BEF)
A	Life	467	-	2.541.650
A	Coware	1.029	-	6.306.893
A	SpaceChecker	280	-	1.559.338
B	Regus	1.768	25	8.790.500
C	IT Masters	792	-	4.116.914
C	KBC	559	20	3.126.825
D	Metris	826	138	5.087.039
D	Rational Software	806	-	4.907.662
E	Regie der gebouwen	484	466	2.418.015
F	Hercules	1.743	390	10.935.738
G	Evosoft	233	-	1.271.086
G	Regie der gebouwen	1.760	-	10.918.660
G	Ultimaco	1.014	56	6.360.538
H	Lant	1.772	-	10.037.984
I	Newmonday	1.661	-	10.873.500
I	Evisor	1.737	36	10.535.808
I	Evisor	1.737	-	10.504.350
I	KPN Quest	80	300	1.289.297
I	Leegstand	280	1.481	-
Totaal		19.028	2.912	111.581.797

6.4.5 Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 11-19 te 2800 Mechelen



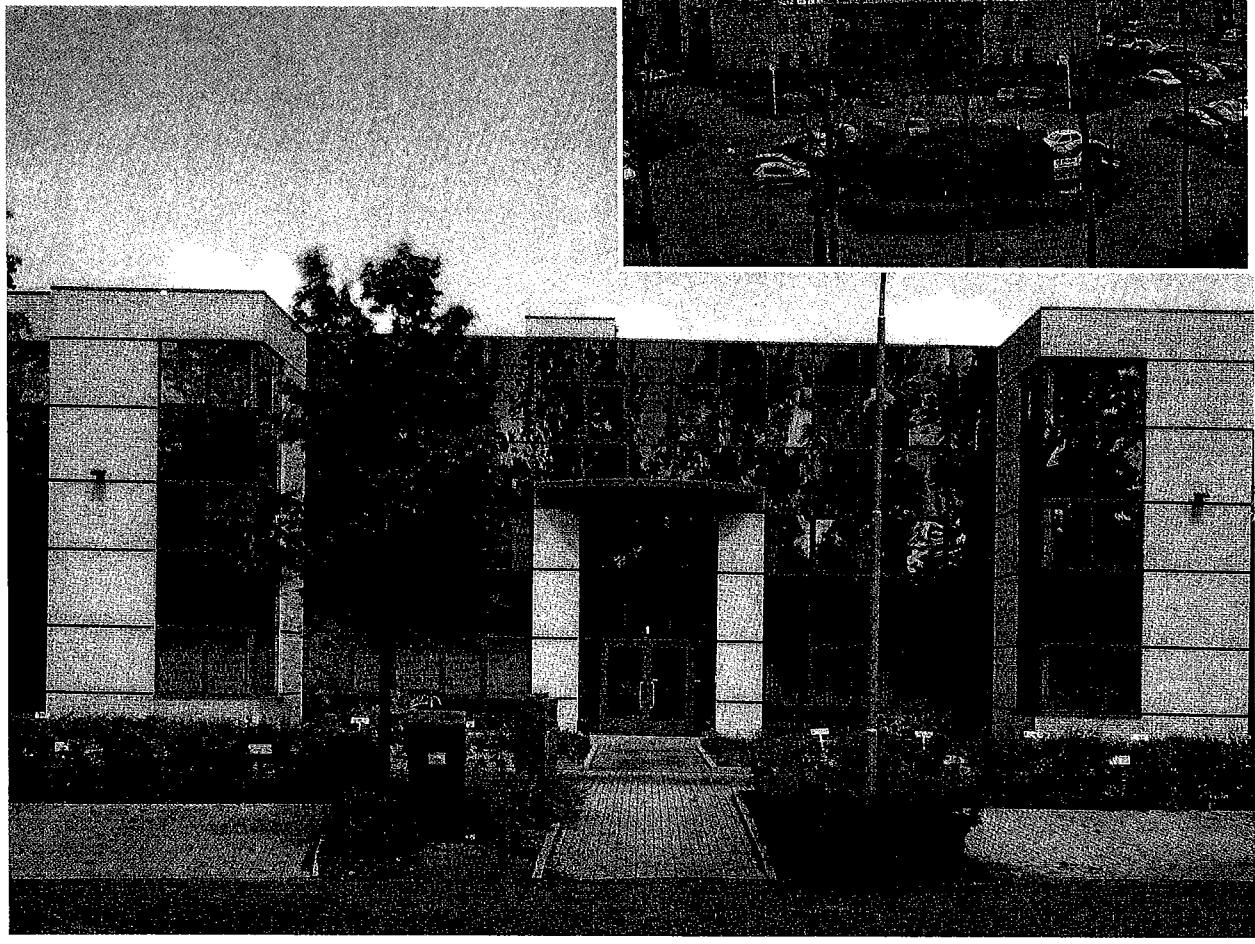


Foto Ardius Photography

**6.4.5.1** Ligging

Het Intercity Business Park ligt op het industrieterrein van Mechelen Noord, langs de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Het complex is door zijn ligging langs één van de drukste autosnelwegen van het land goed zichtbaar en uitstekend bereikbaar. Momenteel lopen er plannen om de omgeving makkelijker bereikbaar te maken met het openbaar vervoer. De luchthaven van Zaventem is bereikbaar binnen de 15 minuten. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.

De voorbije jaren heeft Groep Verelst van deze omgeving een echte kantooromgeving gemaakt, o.a. door de bouw van Mechelen Business Tower (aan de overzijde van de autosnelweg en verhuurd aan EDS) en Mechelen Campus, een project van ruim 65.000 m². Deze ruimten zijn zeer gegeerd, gelet op de nabijheid van Antwerpen en Brussel, en de makkelijke toegankelijkheid (weinig verkeersproblemen).

6.4.5.2 Kadastrale aanduiding

Lot	Type gebouw	Nr adres	Nummer kadastrale - Wijk A	Aantal m ² gekada- streerd	Volle eigendom bij	Naakte eigendom bij	Opstal bij	Vrucht- gebruik bij
1	een kantoorgebouw	11A	174/N	10.018	Innotech	-	-	-
	een kantoorgebouw en twee magazijnen	9/3 en 9/4	187/S, 187/X en 187/Y	2.860	Mechelen Pand	-	-	-
2	twee magazijnen	9/6	187/N en 187/T	1.351	Mechelen Pand	-	-	-
3	een kantoorgebouw	11B	174/A/2	81	-	Mechelen Research Park	-	Innotech
		idem	174/D/2	4.482	-	idem	-	idem
		idem	174/Y	254	-	idem	-	idem
		idem	174/Z	885	-	idem	-	idem
3A	twee kantoorgebouw- en een magazijn	9/9, 9/13 en 9/17	187/A/2, 187/V en 187/Z	1.494	Mechelen Pand	-	-	-
5	een magazijn- en kantoorgebouw	15	174/K/2	3.024	Innotech	-	-	-
6	kantoorgebouw	17	174/L/2	12.561	Innotech	-	-	-
7	kantoorgebouw	19	174/G/2	7.047	Innotech	-	-	-
8	labogebouw	11L	174/H/2	1.667	-	Mechelen Research Park	Innotech	-
	kantoorgebouw	9/18	187/B/2	6.371	Mechelen Pand	-	-	-
TOTAAL				52.095				

**6.4.5.3** Bouwvergunningen en bodemattest

Een groot deel van de bouwvergunningen werd afgeleverd aan NV Eurinpro, een vennootschap behorende tot de Groep Verelst.

Lot 1

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 19 oktober 1993 strekkende tot afbraak eigendom en bouwen businesspark op het perceel Sectie A nummer 174/e Generaal De Wittelaan 7.
- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 22 september 1998 strekkende tot bouwen van een kantoorcomplex op het perceel Sectie A nummer 174/m (verbouwing lot 1 - Generaal de Wittelaan 11).
- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen op 3 juni 1999 aan NV Innotech voor het plaatsen van publiciteit (LabCorp op lot 1).

Lot 3

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 17 januari 1995 strekkende tot het bouwen van kantoren en stapelruimten op het perceel Sectie A nummer 174/e (Generaal de Wittelaan 7/3) vroeger lot 3 (Marquette).
- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 28 mei 1996 strekkende tot het bouwen van kantoren en hightech ruimtes (lot 3).

Lot 5

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 11 juni 1996 strekkende tot bouwen van kantoren en stapelruimte op het perceel Sectie A nummer 174/deel.

Lot 6

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 29 juli 1997 strekkende tot het bouwen van kantoren en hightech ruimtes op het perceel Sectie A nummer 174/c/deel.

Lot 7

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 28 juli 1998 strekkende tot het bouwen van kantoren en hightech ruimtes op het perceel Sectie A nummer 174/f2.

Lot 8

- Er werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen aan NV Eurinpro op 11 augustus 1998 strekkende tot het bouwen van kantoren en hightech ruimtes op het perceel Sectie A nummer 174/e - lot 8.

Gelet op de vroegere activiteiten op deze locatie, namelijk autofabriek Leyland en bedrijf voor lakken en vernissen, werd er op 7 juli 1999 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op bepaalde percelen van het project door Deckers Milieubeheer BVBA. Er werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde vastgesteld zonder dat hierbij een niveau werd overschreden waarbij ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu. Volgens het bodemattest van 24 september 1999 diende er dan ook niet tot sanering te worden overgegaan.



Voor de overige percelen vermeldden de bodemattesten dat er geen gegevens bekend waren bij OVAM.

Gelet op het feit dat sinds het laatste oriënterende onderzoek nog bijkomende milieuvergunningen werden afgeleverd met daarin vermeld risico-activiteiten volgens Vlarebo, dient er opnieuw een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Op het moment van opstellen van onderhavig prospectus, was dit onderzoek lopende.

Voor het perceel gekadastraerd 174/A/2 werd op 25 april 2001 door OVAM een bodemattest afgeleverd, met vermelding dat er voor dit perceel geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

Voor de percelen gekadastraerd 174/N, 187/S, 187/X, 187/Y, 187/N, 187/T, 174/D/2, 174/Y, 174/Z, 187/A/2, 187/V, 187/Z, 174/K/2, 174/L/2, 174/G/2 en 187/B/2 werd door OVAM op 25 april 2001 een nieuw bodemattest afgeleverd, met vermelding dat conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering diende te worden overgegaan, ter gelegenheid van de overdracht van de vermelde percelen aan de Bevak.

Voor het perceel gekadastraerd 174/H/2 was het bodemattest bij het opstellen van onderhavig prospectus nog in aanvraag.

6.4.5.4 Beschrijving

Het ingebrachte kantorencomplex omvat 9 gebouwen die, samen met 3 gebouwen van dezelfde promotie die echter niet tot de huidige eigenaar behoren, tussen 1993 en 2000 werden gebouwd. Bepaalde delen dienen als opslagruimte, showroom of laboratorium.

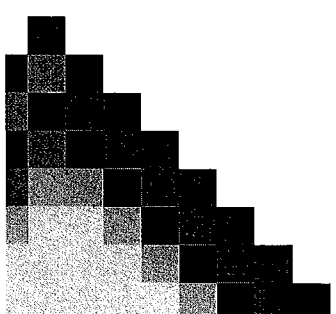
De gebouwen zijn opgetrokken in 2 of 3 bouwlagen. De verhuurbare oppervlakte (kantoren, showroom en opslag) bedraagt 41.987 m². Eén gebouw (lot 7) beschikt over een ondergrondse parkeerverdieping met 117 parkings. Er zijn daarenboven nog 851 externe parkeerplaatsen, wat de parkeerratio op 1 per 43 m² brengt.

De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk). De ramen bestaan uit dubbele beglazing en geverfde aluminium frames. Platte daken, meestal bedekt met Trocal (PVC) en roofing. Inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans geen verhoogde vloeren. Air conditioning via VRV (Freon) syteem, geïntegreerde ventilo-convectoren (geen ventilatiesysteem). Afzonderlijke ventilatie voor sanitaire ruimten. Elektrische Schindler-liften.

6.4.5.5 Zonekwalificatie

De gebouwen zijn volgens het gewestplan 'Mechelen', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976 gelegen in een industriegebied.

In het Bijzonder Plan van Aanleg 43-1, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 30 november 1989, wordt het gebied bestemd voor industriële, semi-industriële ambachtelijke bedrijven of distributiebedrijven die geen overdreven hinder met zich meebrengen en die wegens redenen van verschillende aard, geïsoleerd moeten worden of die, om redenen van sociaal-economische aard, in een industriepark geconcentreerd moeten worden.





6456 Huursituatie per 1 mei 2001

Unit	Huurder	Kantoren	Overig	Jaarhuur (BEF)
1	Alcatel	2.543	550	14.743.373
1	Alcatel Microelectronics	876	-	4.651.320
1	Labcorp	1.974	-	8.419.218
1	Galapagos	1.452	-	6.368.400
1	HH Products	322	-	739.128
1	Leegstand	90	-	-
3	Virco	3.389	-	15.757.067
3	Tibotec	1.358	-	5.792.163
5	Aarque Regma	1.820	-	4.179.129
6	Business Architects	827	-	4.209.939
6	BPP	795	142	4.002.974
6	Bonduelle	272	-	1.395.794
6	Conmetal	260	-	1.283.165
6	Express Line	558	-	2.269.011
6	Expert Finance	340	-	1.887.474
6	Hamilton Rentals	343	-	1.228.030
6	Hi Chem	295	-	1.487.613
6	Info Products	531	-	2.317.165
6	Inwear	1.573	-	6.996.386
6	M2	529	127	2.927.975
6	Media Development	281	-	1.355.397
6	Rein Electronic	842	5	3.909.724
6	Axa Royale Belge	559	-	2.747.363
6	TINC	278	-	1.419.712
6	TMF	300	-	1.228.062
6	Thuasne	268	-	1.318.785
6	Polygram Filmed	774	5	3.262.262
7	LXE	477	-	2.317.928
7	Silicon Technology	785	-	4.640.496
7	POV	544	-	2.443.011
7	Batavus	310	-	1.468.986
7	Triple P	1.910	100	9.188.556
7	ICG	172	-	978.472
7	locore	371	-	1.801.528
7	KBC	583	-	2.552.809
7	Molnlycke	371	8	2.039.159
7	Zantingh	289	20	1.441.121
7	Medisearch	1.313	-	7.562.740
7	Creyfs	310	-	1.600.187
7	Cryo Cell Labs	337	-	1.667.651
7	Medisearch	433	-	2.321.481
8	Tibotec	2.295	-	30.311.210
M1	Maas	-	495	998.413
M1	Trilux	233	-	932.000
M1	Key2Information	120	-	485.819
M1	Solution Partners	135	-	371.906
M1	Superflow	184	510	1.788.177
M1	Winx	217	-	854.231
M2	Maas	470	230	2.328.038
M2	Axflow	225	320	1.548.964
M2	AB Comm	175	-	708.443
M2	Bauchemie	32	400	805.449
M3	Marquette	250	100	1.527.778
M3	Vanderlande	45	-	253.191
M3	Simware	130	-	539.341
M3	Maarsjansen	200	-	816.270
M3	Street One	223	-	885.442
M3	Travel Factory	200	-	500.603
M3	Tulip	278	113	1.353.841
M3	Aranea	211	-	821.594
M3	Tibotec	446	269	2.623.770
M3	Tibotec	955	-	4.015.054
M3	Sherwood	-	-	76.716
Totaal		38.678	3.394	202.467.004



6.5 Risico's van vastgoedbeleggingen

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

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

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

7. DE BRUSSELSE KANTORENMARKT IN HET ALGEMEEN EN DE PERIFERIE IN HET BIJZONDER¹

7.1 De kantorenmarkt in Brussel

7.1.1 Het aanbod

Het kantoorgebied Vilvoorde-Machelen-Zaventem vertegenwoordigt een park van 745.000 m² (vloeroppervlakte). Heden zijn daarenboven ongeveer een 155.000 m² in aanbouw. De beschikbaarheid of leegstandsgraad bedroeg in september 2000 nog geen 52.500 m² of ±7%, wat dus een lichte stijging betekent ten opzichte van 1 jaar geleden. Gezien het groot aantal potentiële projecten moet dit cijfer met de nodige omzichtigheid beschouwd worden. Deze potentiële projecten kunnen op een 550.000 m² ingeschat worden. Indien de heden voorgelegde gewestplanwijziging goedgekeurd wordt, zal het stedenbouwkundig potentieel ongeveer verdubbelen. Het effect hiervan zal echter normalerwijze pas binnen 6 à 10 jaar invloed hebben op de markt.

7.1.2 De vraag

De laatste 12 maanden werden in dit gebied circa 100.000 m² in gebruik genomen. In 1999 bedroeg dit 90.000 m². In 1998 werd een opname van 105.000 m² genoteerd. Deze cijfers getuigen van een gezonde markt.

Toelen, Cats & C°, het WTCB, FICS, BIT en andere grote kantoorgebruikers zoals CISCO kozen dit deel van het gebied als vestigingsplaats. Het grootste aandeel werd nog steeds ingenomen door bedrijven uit de ICT-sector (Information & Communication Technologies). Deze sector was de laatste 12 maanden goed voor 70% van de opname. Het jaar voordien was dat ±47,5%. Het overige aandeel van de opname wordt aan een zeer verscheiden typologie van meestal jonge ondernemingen toegeschreven. De aantrek van deze zone verklaart zich door de aantrek van nieuwe gebouwen in een moderne omgeving die gemakkelijk vanuit de Brusselse rand met de wagen bereikbaar zijn en eveneens over een vlotte toegang tot het stadscentrum beschikken.

¹ Dit hoofdstuk werd samengesteld op basis van de gegevens van de Crombrughe & Partners.



7.1.3 Marktsituatie

De laatste jaren zijn zowel het kantorenpark als de projecten in aanbouw van betrokken omgeving zeer sterk toegenomen. Een aanhoudende opname gedurende 4 tot 5 jaar van bijvoorbeeld 90.000 m² zou een volledige opslorping van de huidige stedenbouwkundige voorraad kunnen betekenen. Ondertussen is een dergelijke opname vereist om geen overaanbod aan geplande projecten te veroorzaken.

Volgens "The European Internet Report" van Morgan Stanley zal het aantal internetgebruikers in de komende 4 jaar verdrievoudigen. In het jaar 2004 zou ongeveer 50% van de gezinnen over een PC beschikken, daar waar dit nu slechts 8% tot 14% bedraagt in UK, Duitsland en Benelux. De uitbreidingsbehoefte van de belangrijkste doelgroep voor de betrokken kantoorzone is dus reëel. De huidige financiële problemen van sommige bedrijven uit deze sector zullen echter wel voor een groeivertraging zorgen.

7.1.4 De investeringsmarkt

Lage rentevoeten, een beheerste inflatie en de hoge volatiliteit van de aandelenmarkt liggen nog steeds aan de basis van een bijzondere dynamiek die de vastgoedinvesteringsmarkt vandaag kent.

7.2 De kantorenmarkt in Vlaanderen

De kantorenmarkt in Vlaanderen ondergaat nog een sterke invloed van de twee polen van Brussel en Antwerpen. Deze vertegenwoordigen nog steeds minstens 85% van de volledige voorraad en de meeste bedrijven die uitzwermen of concentreren komen van deze markten. Men kan dan ook spreken van het uitdeinen van vooral de Brusselse markt. Verschillende studies hebben echter aangetoond dat het criterium van bereikbaarheid met de wagen zeer sterk doorweegt in de locatiekeuze met betrekking tot kantooractiviteiten. Hooggeschoolde werknemers stellen met de toenemende mobiliteitsproblematiek een dergelijke bereikbaarheid op prijs. Daarbij wordt gekeken naar het aanbieden van nieuwe gebouwen met uitstraling in een groene omgeving. Het is ook met het oog op het aantrekken van jonge geschoolde werkrachten dat sommige bedrijven in de huidige context van een krappe arbeidsmarkt werkgelegenheid zijn gaan aanbieden in de nabijheid van hun woonplaats. Sinds een 10-15 jaar zijn promotoren gaan inspelen op deze trend door huurpanden op dergelijke locaties aan te bieden. Gent, Mechelen en Leuven zijn aldus de belangrijkste kantoorlocaties gaan vormen los van de twee hoofdmakten (Brussel en Antwerpen). Bijzonder is daarbij toch op te merken dat zij overeenstemmen met de grootste bevolkingsconcentraties.

Lage rentevoeten, een beheerste inflatie en de hoge volatiliteit van de aandelenmarkt liggen nog steeds aan de basis van een bijzondere dynamiek die de vastgoedinvesteringsmarkt vandaag kent. De concurrentie van vastgoedfondsen, op zoek naar een duidelijke geografische diversificatie van hun portefeuille, speelt in het voordeel van dergelijke gedecentraliseerde locaties.

7.2.1 Gent en omgeving

7.2.1.1 Het aanbod

De Gentse kantorenmarkt vertegenwoordigt samen met zijn randgebied een park dat rond de 800.000 m² ingeschat kan worden, waarvan ± 100.000 m² minder dan drie jaar oud is. Kenmerkend hier is het feit dat echte geografische concentraties moeilijk aan te wijzen zijn. Ongeveer 40% is in het centrum gelegen en het overige in de rand van de stad.

Zoals algemeen in de kantorenmarkt kende men de laatste jaren een verschuiving van oudere kantoorgebouwen naar nieuw uitgeruste panden die meestal aan de rand gelegen waren. Nochtans stond het



Urbis project (16.000 m²) daar in schril contrast tegen. De belangrijkste ontwikkeling in de laatste jaren waren zonder twijfel het Axxess park in Merelbeke van ± 23.000 m².

De beschikbaarheid of leegstandsgraad bedroeg eind vorig jaar een 115.000 m² of ±15%, doch het aangeboden produkt, vooral in centrumlocaties, beantwoordt grotendeels niet meer aan de eisen van de hedendaagse gebruikers. Kwaliteitsvolle projecten geraken namelijk vlot voorverhuurd. Promotoren aarzelen dan ook niet om nieuwe projecten op te starten. Zo werd het project van 11.000 m² Schelde II opgestart en is fase II van het Axxess park, goed voor 20.000 m² in aanbouw.

Kleinere projecten worden hier en daar opgestart zonder echter van grote betekenis te zijn voor de lokale markt.

Naar de toekomst toe dient rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige voorraad van 120.000 m² rond Flanders Expo (Sint-Denijs-Westrem). Een deel ervan wordt echter voorbehouden voor bedrijven uit de sector van de biotechnologie.

7.2.1.2 De vraag

Van een echte historische opnamecapaciteit kan moeilijk gesproken worden. De laatste jaren stelde men echter een opname die schommelde van 20.000 m² tot 40.000 m² in huur of aankoop voor eigen gebruik. De tussenkomst van grote gebruikers zoals de Vlaamse Gemeenschap kan hier wel grote schommelingen in veroorzaken.

De internationale revisorenkantoren zoals Arthur Andersen en Ernst & Young waren de laatste jaren verantwoordelijk voor een belangrijk deel van de opname. Het overige deel van de opname is aan een zeer grote verscheidenheid van gebruikers, meestal uit de prive-sector, toe te schrijven.

7.2.1.3 Marktsituatie

Grondig gerenoveerde panden of nieuwbouwpanden worden verhuurd aan 4.000 BEF/m²/jaar tot 5.000 BEF/m²/jaar. Naast investeringen voor grotere complexen, zoals het Axxess park waar mits langlopende huurcontracten aanvangsrendementen van 7,5% gehanteerd werden, vinden minder belangrijke ontwikkelingen, zoals het Clintonpark in Roeselaere of het project Keppekouter van dezelfde promotor, institutionele beleggers aan rendementen van ± 8%. De belangstelling voor individuele projecten is dus reëel in de huidige markt. De aankoop van het Latem Business Park te Sint-Martens-Latem werd in november 1999 gepubliceerd tegen een vergelijkbaar rendement.

7.2.2 Mechelen en omgeving

7.2.2.1 Het aanbod

De Mechelse kantorenmarkt kan als relatief jong bestempeld worden. Plaatselijk waren er wel kantoren in de stad, doch het is slechts een tiental jaren geleden dat er naast industriële ontwikkelingen specifieke kantoorgebouwen aangeboden werden op de huurmarkt. Belangrijke ontwikkelingen in die context waren de gebouwen van Icoma aan de Mechelse binnenring nu in gebruik door De Lijn, het Mechelse Intercity business park dat oorspronkelijk als een gemengd bedrijvenpark startte, en het Office park Mechelen Zuid (± 27.000 m²) waarvan onlangs tegenover Technopolis de eerste fase beëindigd werd. Het totale kantorenpark wordt aldus op ± 425.000 m² ingeschat.

Nieuwe projecten als "Mechelen Campus" (globaal ± 60.000 m²), "Zenith Business Park" en "Mechelen City



Center" op de Mechelse binnenring spelen al in op de komende vraag. Een aangroei van $\pm 200.000 \text{ m}^2$ wordt nochtans in de komende 5 jaar verwacht.

7.2.2.2 De vraag

Opnamecijfers zijn weinig relevant gezien zij beperkt blijven door het aanbod. Er wordt melding gemaakt van een opname van 11.500 m^2 in 1999, doch naargelang het aanbod van omvangrijke projecten kunnen deze cijfers heel sterk gaan schommelen. In 2000 is er sprake van een opname van 20.000 m^2 . Naar de toekomst toe verwacht de plaatselijke Kamer van Koophandel een aangroei in de tewerkstelling met 2.000 personen. Dit zou naar de kantoormarkt toe een bijkomende jaarlijkse opname van 50.000 tot 60.000 m^2 kunnen betekenen. Deze cijfers moeten echter met de nodige omzichtigheid gehanteerd worden. De Mechelse kantorenmarkt is aan een consolidatie toe van de huidige projecten, doch de bijzondere troeven die de locatie te bieden heeft tussen de polen van Brussel en Antwerpen waarborgen een opnamecapaciteit naar de toekomst toe. Zo besliste Wolters Kluwer onlangs voor een nieuwe vestiging van $\pm 15.000 \text{ m}^2$ in het Raghenoepark.

De kantoorgebruikers vertegenwoordigen een brede waaier van activiteiten uit hoofdzakelijk de privé-sector (IT, biotechnologie, banken enz.)

7.2.2.3 Marktsituatie

Grondig gerenoveerde panden of nieuwbouwpanden worden verhuurd aan $4.500 \text{ BEF/m}^2/\text{jaar}$ tot $5.500 \text{ BEF/m}^2/\text{jaar}$. De investeringsmarkt spiegelt zich vooral op het Antwerps gebeuren. De bevak Cofinimmo investeerde onlangs nog in Kontich in het deel van het King Square park dat het nog niet in bezit had. Voordien had ze in Edegem het complex van Tabacofina voor $600.000.000 \text{ BEF}$ kosten koper verworven tegen een rendement van 8%.

7.2.3 Leuven en omgeving

7.2.3.1 Het aanbod

De provincie Vlaams Brabant heeft de laatste 10 jaren uitgeblonken als het gebied waar de groei van de werkgelegenheid het hoogst was, daar waar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet echt ten volle voordeel heeft kunnen halen van deze expansie. Leuven heeft daarbij als universiteitsstad met spin-offs een nieuw imago opgebouwd met een eigen dynamiek. Parallel aan deze ontwikkelingen heeft het stadsbestuur bijzondere middelen ingezet om de stationsbuurt met een HST terminal te herwaarderen. Deze wijzigingen moeten het nodige volume waarborgen voor deze groeiende markt, die voordien voornamelijk tot eigenaars-gebruikers zoals de universiteit zelf of de KBC (ex ABB-CERA) groep beperkt bleef. De kantorenmarkt zou aldus uitgroeien tot een park van ruwweg 320.000 m^2 . 125.000 m^2 zijn echter in aanbouw waaronder het Ubicenter (30.000 m^2) en het wetenschapspark Arenberg (90.000 m^2).

Concrete leegstandscijfers zijn niet beschikbaar gezien de recente projecten vlot gebruikers vonden. Verouderde of kleinschalige panden worden bij deze benadering niet in aanmerking genomen worden.

7.2.3.2 De vraag

Van een echte historische opnamecapaciteit kan moeilijk gesproken worden. De vlotte opname van projecten zoals het Greenhill park en het eerste gebouw van het Ubicenter duiden op een concrete opnamecapaciteit. De keuze van Leuven als hoofdstad van Vlaams-Brabant bevestigt het potentieel van de stad en haar omgeving.

Spin-offs van de universiteit en de openbare sector vertegenwoordigen in de omgeving het grootste deel van de opname.

**7.2.3.3** Marktsituatie

Grondig gerenoveerde panden of nieuwbouwpanden worden verhuurd aan 4.000 BEF/m²/jaar tot 5.000 BEF/m²/jaar. Weinig investeringstransacties zijn gekend in deze nieuwe markt. Andere transacties in de Vlaamse ruit, zoals het project Keppekouter van dezelfde promotor verkocht aan een institutionele belegger tegen een rendement van ± 8%, bevestigen de belangstelling voor dergelijke objecten.

7.2.4 Kerngegevens per 30 april 2001

Aanbod:	Gent	Mechelen	Leuven
Voorraad:	800.000	425.000	320.000
Project:	50.000	200.000	120.000
Leegstand:	115.000	20.000	n.r.

Vraag:	Gent	Mechelen	Leuven
Opname:	30.000	20.000	15.000

8. FINANCIËLE INLICHTINGEN OVER INTERVEST OFFICES NV**8.1** Pro forma balans van Intervest Offices NV op 1 januari 2001**8.1.1** Pro forma balans op 1 januari 2001

ACTIVA	BEF	EUR
VASTE ACTIVA	6.792.227.174	168.374.913,52
I. Oprichtingskosten	7.724.174	191.477,27
III. Materiële vaste activa	6.784.500.000	168.183.361,88
A. Terreinen en gebouwen	6.784.500.000	168.183.361,88
IV. Financiële vaste activa	3.000	74,37
C. Andere financiële vaste activa	3.000	74,37
2. Vorderingen	3.000	74,37
VLOTTENDE ACTIVA	158.695.807	3.933.966,30
VII. Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	59.650.436	1.478.695,68
A. waarvan: Handelsvorderingen	45.014.450	1.115.879,07
B. waarvan: Overige vorderingen	14.635.986	362.816,62
IX. Liquide middelen	97.018.376	2.405.022,72
X. Overlopende rekeningen	2.026.995	50.247,89
TOTAAL DER ACTIVA	6.950.922.981	172.308.879,82



PASSIVA	BEF	EUR
EIGEN VERMOGEN	4.822.103.372	119.536.820,17
I. Kapitaal	751.883.793	18.638.712,37
A. Geplaatst kapitaal	751.883.793	18.638.712,37
II. Uitgiftepremies	785.078.106	19.461.577,89
III. Herwaarderingsmeerwaarden	3.245.411.872	80.451.658,83
IV. Reserves	17.264.084	427.965,46
D. Beschikbare reserves	17.264.084	427.965,46
V. Overgedragen winst (verlies) van het boekjaar	22.465.517	556.905,62
VII. Voorzieningen en uitgestelde belastingen	314.529.585	7.796.984,75
A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.837.000	45.538,04
4. Overige risico's en kosten	1.837.000	45.538,04
B. Uitgestelde belastingen	312.692.585	7.751.446,71
VIII. Schulden op meer dan één jaar	552.634.541	13.699.452,43
A. Financiële schulden	550.000.000	13.634.143,86
5. Overige leningen	550.000.000	13.634.143,86
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	2.634.541	65.308,57
VLOTTENDE PASSIVA	1.261.655.483	31.275.622,47
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	1.231.607.847	30.530.761,03
A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	53.849.256	1.334.888,19
B. Financiële schulden	1.005.538.417	24.926.646,25
1. Kredietinstellingen	1.005.538.417	24.926.646,25
C. Handelsschulden	29.385.370	728.444,29
1. Leveranciers	29.385.370	728.444,29
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	10.875.690	269.601,31
1. Belastingen	10.875.690	269.601,31
F. Overige schulden	131.959.114	3.271.180,99
X. Overlopende rekeningen	30.047.636	744.861,44
TOTAAL DER PASSIVA	6.950.922.981	172.308.879,82

8.1.2 Toelichting bij de pro forma balans per 1 januari 2001

De pro forma balans werd opgesteld in de veronderstelling dat de Fusie met de vier Overgenomen Vennootschappen Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV per 1 januari 2001 heeft plaatsgevonden nadat bij deze vennootschappen pro forma de volgende transacties werden verwerkt:

- **Geplande kapitaalverhogingen.**

In het kader van de Fusieoperatie plannen de huidige aandeelhouders van de vier Overgenomen Vennootschappen voorafgaand aan de Fusie een kapitaalverhoging in geld door te voeren ten belope van 90 miljoen BEF in Catian NV, 140 miljoen BEF in Greenhill Campus NV, 460 miljoen BEF in Innotech NV en 160 miljoen BEF in Mechelen Pand NV.



- **Waardering van het onroerend goed tegen waarde vrij op naam per 31 december 2000.**

Ten einde het publiek correct te informeren over de reële waarde van de gefuseerde PeriFund Comm. VA werd de vastgoedportefeuille van de Overgenomen Vennootschappen geherwaardeerd tegen waarde "vrij op naam". Deze herwaarderingen resulteerden in een latente meerwaarde die onder de hoofding herwaarderingsmeerwaarde in de pro forma balans tot uitdrukking werd gebracht.

Deze herwaarderingsmeerwaarde is in overeenstemming met:

- De bepalingen van het Koninklijk Besluit die vereisen dat een deskundige op precieze wijze de onroerende goederen inventariseert en waardeert, en,
- De waarderingsregels van PeriFund Comm. VA volgens dewelke onroerende goederen in de jaarrekening verantwoord worden tegen de waarde "vrij op naam".

De waarderingsvrij op naam en de daarbij horende herwaarderingsmeerwaarden kunnen als volgt worden samengevat:

Vennootschap	Waardering vrij op naam	Herwaarderingsmeerwaarde
Catian NV	246.000.000	28.931.557
Greenhill Campus NV	1.391.000.000	156.000.000
Innotech NV	2.124.000.000	425.509.942
Mechelen Pand NV	292.500.000	33.000.000
Totaal	4.053.500.000	643.441.499

- **Boeking van de verschuldigde exit taks.**

Aangezien de fusie met een vastgoedbevak fiscaal wordt beschouwd als een met een liquidatie gelijkgestelde handeling, dient de vennootschapsbelasting, aan het afzonderlijk tarief van 20,085 %, berekend te worden op de werkelijke fiscale waarde van het maatschappelijk vermogen op het ogenblik van de fusie, verminderd met het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal voor fiscale doeleinden en de reeds belaste reserves. Ten behoeve van het opstellen van de pro forma balans per 1 januari 2001 is de exit taks berekend op basis van de fiscale situatie van de vennootschappen per 31 december 2000 en op basis van de waarde van het vastgoed per 31 december 2000, kosten koper, zoals geschat door de Crombrugge & Partners.

Dit resulteerde in de volgende exit taksen:

Vennootschap	Exit taks
Catian NV	21.811.203
Greenhill Campus NV	103.549.301
Innotech NV	159.457.773
Mechelen Pand NV	17.894.430
Totaal	302.712.707

- Verkoop door Innotech NV van haar participatie in Mechelen Lease Materials NV tegen boekwaarde.
- Consolidatie van Mechelen Research Park NV, dochteronderneming van Innotech NV.
- Terugbetaling van de rekening-courant verhoudingen tussen de vier Overgenomen Vennootschappen en de overige vennootschappen van de VastNed groep.
- Terugbetaling van de kredieten bij de banken met de middelen beschikbaar gekomen uit de aanzuiveringen van de rekening-courant verhoudingen en de kapitaalverhogingen.
- Verwerking in de pro forma balans van de geplande kapitaalverminderingen in de vier Overgenomen Vennootschappen ten belope van het overgedragen verlies per 31 december 2000¹.

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.

**Verslag van de commissaris over de pro forma balans per 1 januari 2001**

"Op verzoek van de zaakvoerder van de onderneming zijn wij overgegaan tot het nazicht van de pro forma balans per 1 januari 2001 van PeriFund Comm. VA. Deze pro forma balans is opgesteld rekening houdend met het feit dat onderstaande transacties die formeel voor 29 juni 2001 zullen plaatsvinden pro forma in de situatie per 1 januari 2001 zijn verwerkt :

- fusie door overneming door PeriFund Comm. VA van Catian NV, Greenhill Campus NV, Innotech NV en Mechelen Pand NV,
- kapitaalverhoging ten belope van in totaal 850 miljoen BEF in de vier overgenomen vennootschappen,
- herwaardering van het onroerend goed van de overgenomen vennootschappen tegen marktwaarde "vrij op naam",
- inboeking van de exit taks verschuldigd ten gevolge van de fusie met de vier overgenomen vennootschappen,
- verkoop door Innotech NV van haar participatie in Mechelen Lease Materials NV,
- consolidatie van Mechelen Research Park NV met Innotech NV,
- aanzuivering van de rekening courant verhoudingen met overige vennootschappen van de VastNed groep,
- terugbetaling van een aantal kredieten uitstaand bij de banken,
- geplande kapitaalvermindering ten belope van 448.505.331 BEF.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de pro forma balans op 1 januari 2001, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 6,950 miljard BEF. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de pro forma balans met voorbehoud

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de pro forma balans geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot deze pro forma balans.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de pro forma balans. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de pro forma balans in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en onder voorbehoud dat de bovengeschetste transacties zullen plaatsvinden, geeft de pro forma balans per 1 januari 2001 een getrouw beeld van het vermogen van de vennootschap.

Brussel, 11 mei 2001

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)
Commissaris

vertegenwoordigd door
Remi Vermeir
Vennoot."

**8.1.4** Vrijwaring van het bedrag van de exit taks

VastNed Offices Belgium NV vrijwaart de Bevak voor een mogelijk excedent van exit taks indien de berekening van de exit taks, zoals weergegeven in de geauditeerde pro forma balans, niet aanvaard zou worden door de fiscale overheden.

8.2 Vergelijkende tabel van de balansen en resultatenrekeningen over de boekjaren 1999 en 2000**8.2.1** Balans na winstverdeling - activa

	2000 (duizenden BEF)	2000 (duizenden EUR)	1999 (duizenden BEF)	1999 (duizenden EUR)
VASTE ACTIVA	2.738.724	67.891,20	2.710.510	67.191,80
I. Oprichtingskosten	7.724	191,48	15.510	384,49
III. Materiële vaste activa	2.731.000	67.699,72	2.695.000	66.807,30
A. Terreinen en gebouwen	2.731.000	67.699,72	2.695.000	66.807,30
VLOTTENDE ACTIVA	64.479	1.598,39	7.918	196,29
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	3.643	90,30	83	2,05
A. Handelsvorderingen	3.517	87,17	83	2,05
B. Overige vorderingen	126	3,12	0	0
VIII. Geldbeleggingen	58.000	1.437,78	0	0
B. Overige beleggingen	58.000	1.437,78	0	0
IX. Liquide middelen	2.692	66,72	3.276	81,20
X. Overlopende rekeningen	145	3,59	4.560	113,04
TOTAAL DER ACTIVA	2.803.203	69.489,59	2.718.429	67.388,09



3.2.2

Balans na winstverdeling - passiva

	2000 (duizenden BEF)	2000 (duizenden EUR)	1999 (duizenden BEF)	1999 (duizenden EUR)
EIGEN VERMOGEN	2.089.712	51.802,62	2.034.230	50.427,25
I. Kapitaal	96.952	2.403,37	96.952	2.403,37
A. Geplaatst kapitaal	96.952	2.403,37	96.952	2.403,37
II. Uitgiftepremies	785.078	19.461,58	785.078	19.461,58
III. Herwaarderings-meerwaarden	1.167.953	28.952,80	1.134.936	28.134,34
IV. Reserves	39.730	984,87	17.264	427,97
D. Beschikbare reserves	39.730	984,87	17.264	427,97
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1.837	45,54	0	0
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.837	45,54	0	0
4. Overige risico's en kosten	1.837	45,54	0	0
SCHULDEN	711.654	17.641,43	684.199	16.960,84
VIII. Schulden op meer dan één jaar	552.635	13.699,45	550.000	13.634,14
A. Financiële schulden	550.000	13.634,14	550.000	13.634,14
5. Overige leningen	550.000	13.634,14	550.000	13.634,14
D. Overige schulden	2.635	65,31	0	0
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	142.341	3.528,54	116.888	2.897,59
B. Financiële schulden	4.220	104,61	0	0
1. Kredietinstellingen	4.220	104,61	0	0
C. Handelsschulden	5.344	132,47	16.488	408,72
1. Leveranciers	5.344	132,47	16.488	408,72
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.279	56,50	0	0
1. Belastingen	2.279	56,50	0	0
F. Overige schulden	130.498	3.234,96	100.401	2.488,87
X. Overlopende rekeningen	16.678	413,44	17.310	429,11
TOTAAL DER PASSIVA	2.803.203	69.489,59	2.718.429	67.388,09

**8.2.3 Resultatenrekening**

	2000	2000	1999	1999
	(duizenden BEF)	(duizenden EUR)	(duizenden BEF)	(duizenden EUR)
I. Bedrijfsopbrengsten	230.810	5.721,64	199.979	4.957,35
A. Omzet	217.067	5.380,94	194.424	4.819,65
D. Andere bedrijfsopbrengsten	13.743	340,69	5.555	137,70
II. Bedrijfskosten	(52.949)	(1.312,56)	(50.144)	(1.243,03)
B. Diensten en diverse Goederen	33.746	836,55	25.154	623,55
D. Afschrijvingen en waarde- Verminderings op Oprichtingskosten, op Immateriële en materiële vaste activa	7.575	187,77	18.277	453,08
E. Waardeverminderingen op Voorraden, bestellingen in Uitvoering en handels- Vorderingen	273	6,77	0	0
F. Voorzieningen voor risico's - en kosten	1.837	45,54	0	0
G. Andere bedrijfskosten	9.518	235,94	6.712	166,39
III. Bedrijfswinst	177.862	4.409,07	149.836	3.714,33
IV. Financiële opbrengsten	1.539	38,15	2.251	55,80
B. Opbrengsten uit vlottende activa	462	11,46	2.251	55,80
C. Andere financiële opbrengsten	1.077	26,69	0	0
V. Financiële kosten	(27.649)	(685,40)	(33.939)	(841,34)
A. Kosten van schulden	27.623	684,76	33.918	840,81
C. Andere financiële kosten	26	0,64	21	0,53
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting	151.752	3.761,82	118.147	2.928,79
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	0	0	3.833	95,01
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	0	0	3.833	95,01
IX. Winst van het boekjaar vóór belasting	151.752	3.761,82	118.147	2.928,80
X. Belastingen op het resultaat	(2.223)	(55,11)	(156.315)	(3.874,94)
A. Belastingen	(2.279)	(56,49)	(156.315)	(3.874,94)
B. Regularisering van belastingen en terugnemings voorzieningen vóór belastingen	56	1,38	0	0
XI. Winst/verlies van het boekjaar	149.528	3.706,71	(34.335)	(851,15)
XIII. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	149.528	3.706,71	(34.335)	(851,15)



8.2.4 Resultaatverwerking

	2000 <i>(duizenden BEF)</i>	2000 <i>(duizenden EUR)</i>	1999 <i>(duizenden BEF)</i>	1999 <i>(duizenden EUR)</i>
A. Te bestemmen winst/verlies	149.528	3.706,71	(50.092)	(1.241,75)
1. Te bestemmen winst/ verlies van het boekjaar	149.528	3.706,71	(34.335)	(851,15)
2. Overgedragen verlies van het vorige boekjaar	0	0	(15.757)	(390,61)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	0	0	167.757	4.158,59
1. Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	0	0	167.757	4.158,59
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(22.466)	(556,91)	(17.264)	(427,97)
3. Aan de overige reserves	22.466	556,91	17.264	427,97
F. Uit te keren winst	(127.063)	3.149,80	(100.401)	2.488,87
1. Vergoeding van het kapitaal	127.063	3.149,80	100.401	2.488,87

8.2.5 Toelichting

In Bijlage 2 kan u de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar 2000 vinden.

8.3 Overzicht van herkomst en besteding van de middelen met betrekking tot het boekjaar 2000

In de tabel worden enkel de herkomst en besteding van de middelen met betrekking tot het boekjaar 2000 weergegeven, aangezien PeriFund Comm. VA slechts sedert 15 maart 1999 opereert als vastgoedbevak. Het jaar 2000 was bijgevolg het eerste volledige boekjaar onder het statuut van vastgoedbevak.

Tengevolge van de diverse verrichtingen in het voorjaar van 1999 (zie Hoofdstuk 2.1) en de boekhoudkundige retroactiviteit vanaf 1 januari 1999, zou het beeld van de cijfergegevens met betrekking tot het boekjaar 1999 niet betekenisvol zijn.

	2000
Resultaat van het boekjaar	149.529
Afschrijvingen en waardeverminderingen	9.411
Economische cash-flow	158.940
Daling overlopende activa	4.416
Stijging overige schulden op meer dan 1 jaar	2.635
Stijging overige schulden	3.435
Stijging te betalen belastingen	2.279
Totaal herkomst uit operationele activiteiten	12.765



	2000
Stijging handelsvorderingen	-3.560
Stijging overlopende activa	0
Daling handelschulden	-11.144
Daling overlopende passiva	-632
Totaal bestedingen operationele activiteiten	-15.336
Per saldo beschikbaar uit operationele activiteiten	-2.571
Investerings in	
– oprichtingskosten	211
– materiële vaste activa	-2.983
Totaal investeringen	-2.772
Stijging bankschuld	4220
Totaal financieringsactiviteiten	4.220
Uitbetaling dividend	-100.401
Overzicht	
Economische cash-flow	158.940
Per saldo beschikbaar uit operationele activiteiten	-2.571
Totaal investeringen	-2.772
Totaal financieringsactiviteiten	4.220
Uitbetaling dividend	-100.401
Mutatie in liquide middelen en geldbeleggingen	57.416

8.4 Waarderingsregels en boekhoudmethode van Intervest Offices NV

8.4.1 Algemene principes

De waarderingsregels zijn uitgevaardigd met inachtneming van de in België geldende boekhoudkundige principes en van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Zij zijn opgesteld met het oog op de continuïteit van de onderneming.

Voor het vastgoedvermogen worden op gezette tijden waarderings opgesteld door een deskundige, conform de reglementering op de vastgoedbevaks. De waardering door de deskundige gaat uit van de marktwaarde.

8.4.2 Bijzondere regels

8.4.2.1 Activa

• I. Oprichtingskosten

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



• III. Materiële vaste activa

De onroerende goederen in rubriek III "Materiële vaste activa" worden bij elke inventaris door een deskundige gewaardeerd tegen marktwaarde. De marktwaarde is de waarde akte in de hand, die alle kosten omvat, met inbegrip van de registratierechten en notariskosten.

Deze waardering bindt de vennootschap wat de inventariswaarde van de onroerende goederen betreft.

De nieuwe verwervingen worden geactiveerd tegen aanschaffingswaarde.

De onroerende goederen in aanbouw worden geboekt naarmate de werken vorderen, tegen vervaardigingsprijs met inbegrip van de niet-aftrekbare bijkomende kosten en BTW, of lagere marktwaarde.

Er wordt geen afschrijving verricht op de onroerende goederen, de zakelijke rechten en de goederen die aan de vennootschap in onroerende leasing zijn gegeven.

De kosten van onderhoud en grote herstellingswerken worden ten laste genomen van het boekjaar of worden uit de daartoe aangelegde voorzieningen geput.

• VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

Deze vorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde of aanschaffingsprijs en maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van duurzame ontwaarding.

• VIII. Geldbeleggingen

De geldbeleggingen worden geboekt tegen hun nominale waarde zonder bijkomende kosten, want deze laatste worden ten laste genomen door de resultatenrekening. De genoteerde effecten worden bij de sluiting van het boekjaar gewaardeerd tegen de beurskoers, tenzij deze niet representatief is; in dat geval zal het gemiddelde van de laatste 30 koersen in aanmerking worden genomen.

• X. Overlopende rekeningen

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

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

8.4.2.2 Rechten en verplichtingen buiten balans

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

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

8.4.3 Derogatie op de voorstelling van de jaarrekening

Op 22 december 2000 vroeg PeriFund Comm. VA aan de Minister van Economische Zaken een afwijking van het schema van de jaarrekening.



Het afwijkend schema werd reeds toegestaan aan de vastgoedbevaks Cibix, Warehouses De Pauw (WDP), Intervest Retail en Retail Estates.

In grote lijnen bestaat de resultatenrekening in dit schema uit drie onderdelen :

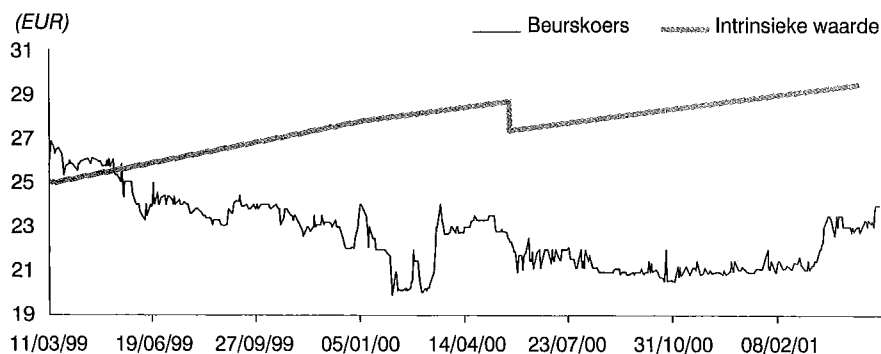
- De operationele resultaten, met name de lopende resultaten die in casu voornamelijk bestaan uit enerzijds de huuropbrengsten en de werkingskosten en anderzijds de financiële opbrengsten en financiële kosten.
- De resultaten op de portefeuille, bestaande uit enerzijds de gerealiseerde meer- en minderwaarden die in het jaar van realisatie worden weergegeven t.o.v. de aanschaffingswaarde, en anderzijds de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden die resulteren uit de marktwaardeschommelingen van het vastgoed en die worden weergegeven t.o.v. hun boekwaarde in de laatst afgesloten jaarrekening (of tegenover hun aanschaffingswaarde bij aanschaffing in hetzelfde boekjaar). De post niet-gerealiseerde meerwaarden wordt teruggenomen in het geval van de realisatie van een meerwaarde die in een vorig boekjaar als niet-gerealiseerde meerwaarde was geboekt.
- De uitzonderlijke resultaten.

De toestemming werd aangevraagd om het nieuwe schema voor het eerst toe te passen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2001.

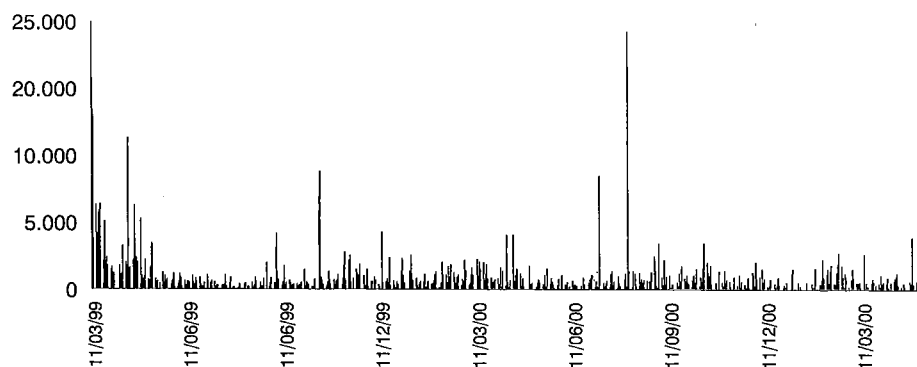
Op 11 juni 2001 verleende de Minister van Economische Zaken de toelating om de jaarrekening op te stellen en te publiceren volgens het afwijkend schema. Deze toelating werd verleend voor het boekjaar 2001.

8.5 Beursgegevens

8.5.1 Evolutie van de beurskoers sinds de lancering (vergelijking met evolutie intrinsieke waarde)



8.5.2 Evolutie van de dagelijkse volumes





9. FINANCIËLE VOORUITZICHTEN VAN INTERVEST OFFICES NV

Op basis van het vastgoedpatrimonium beschreven in Hoofdstuk 6, werden in dit hoofdstuk de prospectieve resultatenrekeningen en prospectieve balansen voor boekjaren 2001 t/m 2005 van Intervest Offices NV, alsook de kerncijfers per aandeel en de dividendpolitiek die zal worden gevolgd, opgenomen.

9.1 Inleiding

Volgende werkhypothese werden bij het opstellen van de prognoses gebruikt:

- het overgangsjaar 2001: de Fusie gebeurt per 29 juni 2001, zonder boekhoudkundige retroactiviteit voor de Overgenomen Vennootschappen, hetgeen impliceert dat per 29 juni 2001 het eigen vermogen van deze vennootschappen geïntegreerd wordt in de boekhouding van Intervest Offices NV;
- een constante inflatievoet van 1,75% op jaarbasis;
- een constant leegstandspercentage van 5% vanaf het overgangsjaar 2001. Als leegstandskosten wordt 20% van de gedeerde huuropbrengsten vooropgesteld. Met deze leegstandsvooruitzichten werd rekening gehouden in de verwachte huurinkomsten en in de vooropgestelde leegstandskosten;
- letting fees worden begroot op 18,15% van 10% van de huurgelden;
- de afschrijving van de oprichtingskosten en van de kosten verbonden aan de Fusie gebeurt over drie jaren;
- financiering:
 - lange termijn: er is een bestaande lening aangegaan bij de lancering van de Bevak (BEF 550 miljoen @ 4,70%); voorts zal naar alle waarschijnlijkheid een lening op 10 jaar aangegaan worden tegen OLO-10 jaar + 75 bp (in casu : 5,99%);
 - korte termijn: de geprojecteerde financiële last gaat uit van Euribor 3m + 75 bp (in casu : 5,52%); het niveau van de Euribor wordt wel ingedekt op het niveau van 5%;
- er wordt een constant uitkeringspercentage van 100% voorzien;
- in tegenstelling tot de politiek van PeriFund, zal Intervest Offices NV geen reserve voor onderhoud en herstellingen aanleggen; wel zullen vanaf het boekjaar 2003 op jaarbasis zo'n 5% van de nettohuren (i.e. brutohuren min leegstandsderiving) courant worden besteed aan onderhouds- en herstellingswerken; voor de boekjaren 2001 en 2002 bedraagt dit percentage respectievelijk 3% en 4%;
- herwaardering activa tegen het geraamde inflatiepercentage, 1,75% op jaarbasis.

9.2 Prospectieve resultatenrekeningen

De prospectieve resultatenrekening werden opgesteld conform het huidige gangbare schema, en niet volgens het afwijkend schema (zie 5.5.4.3) waarvoor de goedkeuring op 11 juni 2001 werd bekomen.

In duizenden BEF/EUR	1/1/2001 - 31/12/2001	1/1/2002 - 31/12/2002	1/1/2003 - 31/12/2003	1/1/2004 - 31/12/2004	1/1/2005 - 31/12/2005
RESULTATENREKENING					
I. Bedrijfsopbrengsten	360.069 8.926	535.843 13.283	545.220 13.516	551.798 13.679	561.454 13.918
II. Bedrijfskosten	-56.220 -1.394	-74.436 -1.845	-79.031 -1.959	-78.240 -1.940	-77.703 -1.926
III. Bedrijfsresultaat	303.850 7.532	461.407 11.438	466.189 11.557	473.558 11.739	483.751 11.992
IV. Financiële opbrengsten	2.517 62	2.884 71	2.548 63	2.556 63	2.580 64
V. Financiële kosten	-57.067 -1.415	-94.824 -2.351	-93.512 -2.318	-92.995 -2.305	-92.459 -2.292
VI. Resultaat vóór belastingen	249.300 6.180	369.467 9.159	375.225 9.302	383.119 9.497	393.872 9.764



In duizenden BEF/EUR	1/1/2001 - 31/12/2001	1/1/2002 - 31/12/2002	1/1/2003 - 31/12/2003	1/1/2004 - 31/12/2004	1/1/2005 - 31/12/2005
RESULTATENREKENING (vervolg)					
X. Belastingen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
XI. Winst van het boekjaar	249.300	369.467	375.225	383.119	393.872
	6.180	9.159	9.302	9.497	9.764
RESULTAATVERWERKING					
A. Te bestemmen winst	249.300	369.467	375.225	383.119	393.872
	6.180	9.159	9.302	9.497	9.764
B. Onttrekking eigen middelen	100.000	0	0	0	0
	2.479	0	0	0	0
F. Uit te keren winst	349.300	369.467	375.225	383.119	393.872
	8.659	9.159	9.302	9.497	9.764

93

Prospectieve balansen¹

In duizenden BEF/EUR	31/12/01	31/12/02	31/12/03	31/12/04	31/12/05
ACTIVA					
I. Oprichtingskosten	9.060	5.436	1.812	0	0
	225	135	45	0	0
III. Materiële vaste activa	6.903.229	7.024.035	7.146.956	7.272.028	7.399.288
	171.127	174.121	177.168	180.269	183.424
IV. Financiële vaste activa	3	3	3	3	3
	0	0	0	0	0
VII. Vorderingen ≤ één jaar	61.677	61.677	61.677	61.677	61.677
	1.529	1.529	1.529	1.529	1.529
IX. Liquide middelen	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	1.239	1.239	1.239	1.239	1.239
Totale activa	7.023.969	7.141.152	7.260.448	7.383.708	7.510.969
	174.120	177.025	179.982	183.037	186.192
PASSIVA					
Eigen vermogen	4.850.833	4.971.639	5.094.560	5.219.631	5.346.892
	120.249	123.244	126.291	129.391	132.546
I. Kapitaal	751.884	751.884	751.884	751.884	751.884
	18.639	18.639	18.639	18.639	18.639
II. Uitgiftepremies	734.808	734.808	734.808	734.808	734.808
	18.215	18.215	18.215	18.215	18.215
III. Herwaarderingsmeerwaarden	3.364.141	3.484.947	3.607.868	3.732.939	3.860.200
	83.395	86.390	89.437	92.537	95.692
IV. Reserves	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Schulden	2.173.137	2.169.513	2.165.889	2.164.077	2.164.077
	53.871	53.781	53.691	53.646	53.646
VIII. Schulden > één jaar	1.038.782	1.038.782	1.038.782	1.038.782	1.038.782
	25.751	25.751	25.751	25.751	25.751
IX. Schulden ≤ één jaar	1.134.355	1.130.731	1.127.107	1.125.295	1.125.295
	28.120	28.030	27.940	27.895	27.895
Totale passiva	7.023.970	7.141.152	7.260.449	7.383.709	7.510.969
	174.120	177.025	179.982	183.037	186.192
Schuldratio	30,9%	30,4%	29,8%	29,3%	28,8%

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.



Kerncijfers per aandeel en dividendpolitiek

In BEF/EUR	31/12/01	31/12/02	31/12/03	31/12/04	31/12/05
Aantal aandelen	4.376.163	4.376.163	4.376.163	4.376.163	4.376.163
Uitkeringsratio	100%	100%	100%	100%	100%
Winst per aandeel	80	84	86	88	90
	1,98	2,09	2,13	2,17	2,23
Brutodividend per aandeel	80	84	86	88	90
	1,98	2,09	2,13	2,17	2,23
Nettodividend per aandeel	68	72	73	74	77
	1,68	1,78	1,81	1,84	1,90
Brutorendement (intr.waarde)*	7,2%	7,7%	7,8%	7,9%	8,2%
Nettorendement (intr.waarde)*	6,2%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%

* Intrinsieke waarde 31/12/2000 = 27,32 EUR

10. KOSTEN TEN LASTE VAN INTERVEST OFFICES NV

10.1 Werkingskosten ten laste van Intervest Offices NV

Intervest Offices NV 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 bewaarhoudende 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 NV;
- de eventuele andere taksen verbonden aan haar activiteit;
- de kosten in verband met een eventueel liquiditeitscontract voor het stimuleren van het aandeel;
- alle andere uitgaven die worden gedaan in het belang van de aandeelhouders van Intervest Offices NV.

10.2 Vergoeding van Intervest Management NV

De vergoeding voor de diensten van Intervest Management NV (zie Hoofdstuk 11.3.1) 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 de Bevak het verschil te betalen. In dit kader wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.1 (voorlaatste alinea).



Voor het privatieve beheer van de leegstand is geen vergoeding voorzien.

10.3 Vergoeding van de toezichtsorganen en de vastgoedexpert

De jaarlijkse honoraria van de commissaris worden geraamd op 2.000.000 BEF, exclusief gebeurlijke BTW.

De vergoeding voor de vastgoedexpert wordt geraamd voor het boekjaar 2002 op 1.750.000 BEF, exclusief gebeurlijke BTW.

10.4 Vergoeding van de bewaarhoudende bank

De vergoeding van de bewaarhoudende bank wordt ieder kwartaal geheven en als volgt berekend op basis van de nettoactiva van Intervest Offices NV, zijnde 0,03% van de totale activawaarde berekend op jaarbasis op de afsluiting van het voorafgaand boekjaar van Intervest Offices NV.

11. BESTUUR EN TOEZICHT VAN DE VENNOOTSCHAP

11.1 Raad van bestuur van Intervest Offices NV

Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder Hoofdstuk 5.1 en Hoofdstuk 5.2.

11.2 Commissaris van de Bevak

Aan de Buitengewone Algemene Vergadering zal de benoeming van Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren te 1000 Brussel, Warandeborg 4, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor tot commissaris van de Bevak worden voorgesteld, en dit na het beëindigen van het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Remi Vermeir.

11.3 Intervest Management NV

11.3.1 Diensten te leveren door Intervest Management NV

De relatief geringe omvang van de Bevak maakt uitbesteding van uitvoerende taken nodig. Er is momenteel geen personeel in dienst van de Bevak.

De ingebrachte projecten te Mechelen, Leuven en St.-Martens-Latem zullen beheerd worden door Intervest Management NV. Vanaf 1 januari 2002 zullen eveneens het Airway Park en Atlas Park door deze vennootschap worden beheerd.

Met Intervest Management zal een overeenkomst worden afgesloten voor een duur van achttien (18) maanden. De overeenkomst neemt een aanvang op 29 juni 2001 en is opzegbaar door beide partijen 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 6 maanden.

Intervest Management zal de volgende ondersteunende taken waarnemen waarbij zij telkens bij alle beleidsbeslissingen zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich zal nemen:

- administratief beheer: onderhandeling en opvolging van de huurcontracten, relaties met huurders, bewaking van de huurinkomsten en uitgaven, etc.



- technisch beheer: inspectie, onderhoud en verbeteringswerken van de gebouwen
- algemeen beheer: financieel beheer en rapportering, boekhouding, acquisities, jaarverslagen, fiscale verplichtingen, etc..

De vergoeding van Intervest Management wordt besproken onder 10.2.

11.3.2 Maatschappelijk doel

De vennootschap 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.

De vennootschap heeft tevens tot doel, 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.

11.3.3 Aandeelhouderschap

Intervest Management behoort eveneens tot de VastNed Groep en is gevestigd te 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18.

11.3.4 Bestuursorganen

De raad van bestuur van de vennootschap bestaat uit de volgende drie leden:

- Kornelis Streefkerk, d' Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat: gedelegeerd bestuurder;
- Gert Cowé BVBA, Van Boendalestraat 8, 2000 Antwerpen: gedelegeerd bestuurder;
- KE Finance and Organisation BVBA, Antoon Van Dijcklaan 18, 2840 Reet: bestuurder.

11.3.5 Werking

Het team bestaat momenteel uit 14 personen, en zal kortelings worden uitgebreid tot 19 personen. Zij beschikt over gespecialiseerde software om dit beheer professioneel te kunnen voeren.

Intervest Management voert tevens het dagelijks beheer van Intervest Retail, een vastgoedbevak gespecialiseerd in commercieel vastgoed. De VastNed Groep is er echter van overtuigd dat beheerders van een vastgoedfonds zich dienen te specialiseren in één bepaald segment. Daarom zijn de mensen 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.

11.4 Vastgoedexperten

Sedert de erkenning als vastgoedbevak zijn de vastgoedexperten van de Bevak de Crombrugghe & Partners, Healey & Baker en King Sturge.

Op 8 mei 2001 keurde de Commissie voor het Bank- en Financiewezen de toevoeging goed van DTZ Winssinger. Deze laatste zal instaan voor de taxatie van de panden, rechtstreeks en onrechtstreeks eigendom van de Overgenomen Vennootschappen.



11.5 Vastgoedbeheer

Momenteel wordt het technisch en het administratief vastgoedbeheer waargenomen door Invest Sun NV en door King Sturge Management NV, wat betreft het Airway Park en het Atlas Park.

Het vastgoed te Mechelen, Leuven en Sint-Lartens-Latem wordt op datum van de fusie reeds feitelijk beheerd door Intervest Management NV.

Terzake is voorzien dat een beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management NV zal ondertekend worden. Evenwel overeenkomstig artikel 524 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen dienen de drie onafhankelijke bestuurders van Intervest Offices NV bijgestaan door DTZ Winssinger als onafhankelijk deskundige, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst, verslag uit te brengen betreffende de financiële gevolgen voor Intervest Offices NV, vastgoedbevak naar Belgisch recht, van de mogelijke ondertekening door Intervest Offices NV, van de beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management NV, met eveneens een gemotiveerde beoordeling van deze verrichting, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de verrichting voor Intervest Offices NV en diens gezamenlijke aandeelhouders aantonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de groot-aandeelhouder van Intervest Offices NV zou worden toegekend.

Het ligt in de bedoeling om het volledige vastgoedbeheer op termijn - en voor het grootste gedeelte al vanaf 2002 - uit te besteden aan Intervest Management NV.

11.5.1 Invest Sun NV

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

De taken van de beheersmaatschappij kunnen, niet limitatief, als volgt omschreven worden: huuropvolging, opvolging van gemeenschappelijke en privative kosten van de diverse panden, groenvoorziening, contracten beheer van diverse toeleveranciers, onderhoud privative wegen,...

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

11.5.2 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, 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. Er is voorzien dat Intervest Management NV vanaf 1 januari 2002 het technisch vastgoedbeheer van het Airway Park overneemt.

11.5.3 Intervest Management

In dit kader wordt verwezen naar de beschrijving onder Hoofdstuk 11.3.5.

11.6 Bewaarhoudende bank

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

In haar hoedanigheid als bewaarhoudende bank van Intervest Offices NV moet KBC Bank NV de verplichtingen nakomen die worden opgelegd door de Wet en het Koninklijk Besluit.

In het kader hiervan moet zij:

- er zich van vergewissen dat Intervest Offices NV 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 NV, 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 NV 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 NV moet van alle effecten en contanten ter bewaring toevertrouwen aan KBC Bank NV. Deze laatste moet:

- ze bewaren en de gebruikelijke plichten vervullen inzake bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten;
- op verzoek van Intervest Offices NV de beslissingen uitvoeren 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 intresten innen en de eraan verbonden inschrijvings- en toewijzingsrechten uitoefenen;
- ervoor zorgen dat voor de verrichtingen in verband met deze activa van Intervest Offices NV de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijn wordt overhandigd.

**BIJLAGE 1. STATUTEN VAN INTERVEST OFFICES NV**

Deze statuten van Intervest Offices NV worden hieronder voorgesteld onder voorbehoud van goedkeuring van de wijzigingen (zie Hoofdstuk 2.2) door de Buitengewone Algemene Vergadering.

Intervest Offices

Naamloze Vennootschap

"Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch Recht"
in het kort "Vastgoedbevak naar Belgisch Recht"

Havenlaan 12 / Uitbreidingstraat 18
1080 Brussel / 2600 Antwerpen -Berchem

Handelsregister van Brussel nummer 606.461 / Antwerpen
Nationaal nummer: 458.623.918

HOOFDSTUK I - VORM - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**Artikel 1. VORM - NAAM**

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zij draagt de benaming "**Intervest Offices**".

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

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

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

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

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

Artikel 2. DUUR

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



Artikel 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te 1080 Brussel, Havenlaan 12 / 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de raad van bestuur.

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

Artikel 4. DOEL

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

Onder vastgoed wordt begrepen :

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen ;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen ;
3. optierechten op onroerende goederen ;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten ;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks ;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven ;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

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



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

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

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

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

Artikel 5. BELEGGINGSBELEID

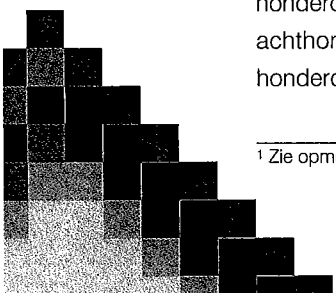
Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal gebeuren in hoofdzaak in bedrijfsmatig niet-residentieel onroerend goed hoofdzakelijk gelegen op ringlocaties in België. Ringlocaties zijn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

HOOFDSTUK II - KAPITAAL - AANDELEN

Artikel 6. KAPITAAL¹

Het maatschappelijk kapitaal is vastgesteld op twee miljoen vierhonderdendrieduizend driehonderd tweeënzeventig (2.403.372) euro / achttien miljoen zeshonderdachtendertigduizend zeshonderdentwaalf (18.638.712) euro zeventig (37) eurocent. Het is verdeeld in een miljoen achthonderdzesennegentigduizend vierhonderd negenenvijftig (1.896.459) / vier miljoen driehonderdzesennegentigduizend honderd drieënzeventig (4.376.163) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/een miljoen achthonderdzesennegentigduizend vierhonderd negenenvijftigste (1/1.896.459ste) / een/vier miljoen driehonderdzesennegentigduizend honderd drieënzeventigste (4.376.163ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13:





Artikel 7. TOEGESTAAN KAPITAAL¹

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van twee miljoen vierhonderdendrieduizend driehonderd tweeënzeventig (2.403.372) euro/achttien miljoen zeshonderdachtendertigduizend zevenhonderdentwaalf (18.638.712) euro zevenendertig (37) eurocent., dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het besluit van de algemene vergadering van vijf februari negentienhonderd negenennegentig/negenentwintig juni tweeduizend en een. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

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

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

Artikel 8. AARD VAN DE AANDELEN

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

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

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

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

¹ Zie opmerking onder voetnoot op pagina 13.



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

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

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

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

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

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

Artikel 10. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

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

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

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

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



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

Artikel 11. TRANSPARANTIEREGELING

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

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

HOOFDSTUK III - BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

Artikel 12. BENOEMING - ONTSLAG - VACATURE

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

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

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

Artikel 13. INTERN BESTUUR

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Artikel 14. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

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

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

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

Artikel 15. DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

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

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

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

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

Artikel 16. BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

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

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

Artikel 17. BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van



Vennootschappen te eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

HOOFDSTUK IV - CONTROLE

Artikel 18. CONTROLE

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

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

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 19. GEWONE, BIJZONDERE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

Artikel 20. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN

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

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

De buitengewone algemene vergadering is bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst



kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interimdividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, wijziging van het doel van de vennootschap, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

Artikel 21. BIJEENROEPING

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

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

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

Artikel 22. DEPONERING VAN AANDELEN

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

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

Artikel 23. DEELNEMING AAN DE VERGADERING - VERTEGENWOORDIGING

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

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

Artikel 24. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

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



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

Artikel 25. VERLOOP VAN DE VERGADERING

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

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

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

Artikel 26. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

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

Artikel 27. BESLUITVORMING

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

De buitengewone algemene vergadering kan enkel geldig beraadslagen en besluiten over een voorstel tot statutenwijziging wanneer de aanwezig of vertegenwoordigde aandelen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe



bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Een wijziging van de statuten waartoe door de buitengewone algemene vergadering wordt besloten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierden van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden evenals de blanco stemmen en de nietige stemmen als tegenstemmen beschouwd.

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

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

HOOFDSTUK V - MAATSCHAPPELIJKE BESCHIEDEN-WINSTVERDELING

Artikel 28. BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG

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

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

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

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

Artikel 29. BESTEMMING VAN DE WINST

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

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

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door de eerste alinea, in de mate dat deze zullen hergebruikt worden binnen een



termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd zijn.

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

Artikel 30. INTERIMDIVIDENDEN

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

HOOFDSTUK VII - ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 31. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

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

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

Artikel 32. VERDELING

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

HOOFDSTUK VIII - WOONPLAATS - GEMEEN RECHT

Artikel 33. WOONSTKEUZE

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

Artikel 34. RECHTSBEVOEGDHEID

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

**Artikel 35. GEMEEN RECHT**

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

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

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

Artikel 36. TIJDELIJKE BEPALING

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

**BIJLAGE 2. TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING VAN HET BOEKJAAR 2000 ¹****I STAAT VAN OPRICHTINGSKOSTEN**

	Codes	Bedragen
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	8001	15.511
Mutaties tijdens het boekjaar:		
• Nieuwe kosten van het boekjaar	8002	-
• Afschrijvingen (-)	8003	(7.575)
• Andere (+) (-)	8004	(212)
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	8005	7.724
Waarvan: - Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2	7.724

III STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Terreinen en gebouwen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE		
Per einde van het vorige boekjaar	815	1.674.999
Mutaties tijdens het boekjaar:		
• Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa	816	2.983
Per einde van het boekjaar	819	1.677.982
b) MEERWAARDEN		
Per einde van het vorige boekjaar	820	1.134.936
Mutaties tijdens het boekjaar:		
• Geboekt	821	33.017
Per einde van het boekjaar	825	1.167.953
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN		
Per einde van het vorige boekjaar	826	114.935
Per einde van het boekjaar	832	114.935
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	2.731.000

VI GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Bedragen
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	57.999
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
• hoogstens één maand	8686	57.999

¹ In duizenden BEF.



VIII STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL			
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
– Per einde van het vorige boekjaar	8700	96.952	–
– Per einde van het boekjaar	8701	96.952	–
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
<i>Aandelen zonder nominale waarde</i>		96.952	1.896.459
2.2. Aandelen op naam of aan toonder			
<i>Aan toonder</i>	8703	–	1.896.459

IX VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
<i>Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt</i>	
EIGENAARSLASTEN	1.837

X STAAT VAN DE SCHULDEN

A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

	Schulden met een resterende looptijd van	
	Codes	Meer dan 5 jaar
Financiële schulden	880	550.000
5. Overige leningen	885	550.000
Overige schulden	890	2.635
TOTAAL	891	552.635

C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

	Codes	Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
c. Geraamde belastingschulden	450	2.279

**XI OVERLOPENDE REKENINGEN**

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
<i>Toe te rekenen kosten</i>	14.852
<i>Terug te betalen kosten</i>	140
<i>Voorafbetaalde huur</i>	1.686

XII BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
D. WAARDEVERMINDERINGEN (post 631/4)			
2. Op handelsvorderingen			
• geboekt	9112	273	–
E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (post 635/7)			
Toevoegingen	9115	1.837	–
F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	9.518	6.686
Andere	641/8	–	26

XV BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3		
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	2.280
b. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva of belastingsupplementen waarvoor een voorziening werd gevormd (opgenomen onder post 161 van de passiva) :	9140	2.280

XVI BELASTING OP DE TOEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van :		
2. roerende voorheffing	9148	14.953



VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A. Inlichting te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen

De onderneming

- heeft met toepassing van het koninklijk besluit van 6 maart 1990 een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt: **neen**
- heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en):
 - a. De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 9 van het genoemde koninklijk besluit vermelde criteria: **neen**
 - b. De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt: **neen**.