



INTERVEST

**Openbaar bod tot verkoop  
van aandelen**

**en**

**Inschrijving op de eerste  
markt van de beurs van  
Brussel**

Door  
INTERVEST N.V.

INTERVEST

Georganiseerd door  
IMMOCORP

IMMOCORP

In samenwerking met  
VAN MOER SANTERRE & Co N.V.



en  
VMS - KEYTRADE N.V.



23 november 1999

Geadviseerd door

CAESTECKER & Partners

Healey & Baker

**ARTHUR  
ANDERSEN**  
Real Estate

Het Prospectus werd op 23 november 1999 door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen goedgekeurd overeenkomstig artikel 129, § 1, eerste lid van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten en artikel 29 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de positie van degene die ze uitvoert. Het door artikel 28, § 1 van bovenvernoemd Koninklijk Besluit voorgeschreven bericht is in de pers verschenen

Dit Prospectus is eveneens beschikbaar in het Frans. Bij interpretatieverschillen tussen de Nederlandstalige en de Franstalige versie, zal de Nederlandstalige versie bewijskracht hebben.

**VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP  
MET VAST KAPITAAL NAAR BELGISCH RECHT**

**INTERVEST N.V.**

Naamloze vennootschap  
Maatschappelijke zetel:  
Louizalaan 126  
1050 Brussel  
H.R. Brussel nr 499.212  
BTW nr 431.391.860

Prospectus met betrekking tot

Het Openbaar Bod tot Verkoop  
Van 1.457.903 Aandelen Intervest N.V.

Tegen de prijs van 28,39 EUR of 1.145 BEF per aandeel

en

Aanvraag tot inschrijving van 4.859.677 Aandelen  
Op de Eerste Markt van de Beurs van Brussel

Dit Bod is open van 6 december 1999 tot en  
met 10 december 1999 (behoudens vervroegde afsluiting)  
en wordt georganiseerd door:

IMMOCORP  
Lead Manager

In samenwerking met

VAN MOER SANTERRE & Co N.V.  
Anspachlaan 111 b7  
1000 Brussel  
(tel: 02/549.03.39 – 02/549.03.52)

Bij wie de inschrijvingsformulieren kunnen worden ingediend  
en waar het Prospectus en de inschrijvingsformulieren gratis  
kunnen worden bekomen.

De inschrijvingsformulieren kunnen ook bij elke andere finan-  
ciële tussenpersoon worden ingediend, waaronder

VMS-KEYTRADE N.V.

<http://www.keytrade.com>

Onderneming van de groep Van Moer Santerre & Co,  
Handelend onder haar verantwoordelijkheid.

## DEFINITIES

De in het Prospectus gebruikte termen die met een hoofdletter beginnen, hebben de betekenis die er hierna aan gegeven wordt, behalve daar waar de context er anders over beslist.

### *AANGEBODEN AANDELEN*

de 1.457.903 in het kader van dit Bod te koop aangeboden aandelen van INTERVEST N.V.

### *AFSLUITDATUM*

10 december 1999 of de datum van vervroegde sluiting van de inschrijvingstermijn op het Openbaar Bod

### *BESTAANDE AANDELEN*

de 4.859.677 aandelen die het maatschappelijk kapitaal van INTERVEST N.V. vertegenwoordigen

### *BOD OF OPENBAAR BOD*

Het openbaar bod tot verkoop van 1.457.903 bestaande Aandelen van INTERVEST N.V.

### *INSTITUTIONELE BELEGGERS*

- de bemiddelaars, bedoeld in artikel 2, § 1 van de wet van 6 april 1995 inzake de secundaire markten, het statuut en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en beleggingsadviseurs
- de instellingen voor collectieve belegging bedoeld in de wet van 04.12.90 op de financiële transacties en de financiële markten (boek 3)
- de verzekeringsondernemingen bedoeld in art. 2, § 1 van de wet van 09.07.75 op de controle van de verzekeringsondernemingen
- de pensioenfondsen bedoeld in art. 2, § 3,6° van deze laatste wet en in het K.B. van 15.05.85 betreffende de activiteiten van de particuliere voorzorginstellingen
- de entiteiten naar buitenlands recht die vergelijkbaar zijn met de hierboven vermelde instellingen
- de Belgische of buitenlandse rechtspersonen die voor minstens 10.000.000 BEF inschrijven

### *INTERVEST N.V.*

De vastgoedbevak naar Belgisch recht waarvan 1.457.903 Aandelen te koop worden aangeboden.

### *KONINKLIJK BESLUIT, KB OF K.B.*

Het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevaks (B.S. 23.05.95)

### *LEAD MANAGER*

IMMOCORP

### *PARTICULIERE BELEGGERS*

Alle natuurlijke personen en rechtspersonen met uitsluiting van de institutionele beleggers.

**PRIJS**

prijs per aandeel waarop in het kader van het Bod kan worden ingeschreven.

**PROSPECTUS**

onderhavig document

**SELLING AGENT**

Van Moer, Santerre & Co N.V.

**VERKOPER**

IMMOCORP (SICAV naar Luxemburgs recht)

**WET**

De wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en financiële markten (B.S., 22.12.1990)

**BEPERKINGEN INZAKE VERKOOP**

De verspreiding van het Prospectus evenals het Bod op de aandelen van INTERVEST N.V. zelf kunnen in bepaalde landen worden beperkt. Personen die in het bezit komen van dit Prospectus worden door de Verkoper verzocht alle nodige inlichtingen over deze beperkingen in te winnen en deze beperkingen te respecteren.

Personen die in het buitenland woonachtig zijn en die aan het Openbaar Bod wensen deel te nemen, moeten de in dat land geldende reglementering en modaliteiten naleven (zoals de betaling van alle kosten en taksen).

Het is verboden informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die in strijd zijn met deze die in het Prospectus staan. De informatie in het Prospectus is actueel tot de inschrijvingsdatum van 4.859.677 Aandelen van INTERVEST N.V. op de Eerste Markt van de Beurs van Brussel.

Elke investeerder die advies wenst over het bod moet zich wenden tot zijn gebruikelijke financiële en fiscale adviseurs.

Naast het gedrukte exemplaar kan ook een digitale versie worden geconsulteerd via Internet op de websites [www.intervest.be](http://www.intervest.be) en [www.keytrade.com](http://www.keytrade.com). Deze versie mag niet worden gereproduceerd of op een andere website worden ter beschikking gesteld of worden gedrukt met het oog op verspreiding ervan.

**INLICHTINGEN OVER DE VERANTWOORDELIJEN VOOR HET PROSPECTUS EN DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN.**

De Raad van Bestuur van de Bevak is verantwoordelijk voor het Prospectus en bevestigt dat, voor zover hem bekend, de inhoud van het Prospectus met de werkelijkheid overeenkomt en dat er geen informatie werd weggelaten die de inhoud en draagwijdte zou kunnen beïnvloeden. De Raad van Bestuur verklaart dat het Prospectus de nodige inlichtingen bevat om een investeerder toe te laten te kunnen oordelen over het vermogen, de financiële situatie, de activiteiten, de resultaten en de vooruitzichten van de emitterende vennootschap evenals over de rechten verbonden aan de Aangeboden Aandelen.

De Verkoper is verantwoordelijk voor de gegevens van het Prospectus die op hem betrekking hebben en bevestigt dat deze met de werkelijkheid overeenkomen en dat er geen informatie werd weggelaten die de inhoud en draagwijdte zou kunnen beïnvloeden.

De rechtspersonen die voor het prospectus verantwoordelijk zijn, zijn hoofdelijk aansprakelijk tegenover elke belanghebbende voor gelijk welk nadeel voortvloeiend uit onvolledige of onjuiste verklaringen.

De jaarrekening opgemaakt op 31 oktober 1999 die zonder voorbehoud werd gecertificeerd door Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren, gevestigd te 1000 Brussel, Warandeberg 4 vertegenwoordigd door de heer Georges Hepner, werd door de Algemene Vergadering der Aandeelhouders goedgekeurd op 25 november 1999.

<b>1.</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>6</b>
1.1.	BESCHRIJVING VAN INTERVEST N.V.	6
1.2.	INVESTERINGSOVERWEGINGEN	6
<b>2.</b>	<b>INLICHTINGEN BETREFFENDE HET BOD EN DE NOTERING OP DE EERSTE MARKT VAN DE BEURS VAN BRUSSEL</b>	<b>6</b>
2.1.	DOEL VAN HET BOD	6
2.2.	AANTAL AANDELEN	6
2.3.	PRIJS	7
2.3.1.	Intrinsieke waarde	7
2.3.2.	Actualisatie van dividenden	7
2.3.3.	De methode van de Price Earnings Ratio (PER)	8
2.3.4.	De methode van de dividend yield	8
2.3.5.	Vergelijkende tabel	8
2.4.	VERLOOP EN AFWIKKELING VAN HET BOD	9
2.5.	PLAATSEN VOOR DE INSCHRIJVING	9
2.6.	BETALING	9
2.7.	MATERIËLE LEVERINGEN	9
2.8.	BETAALBAARSTELLING COUPON	9
2.9.	KOSTEN	10
2.10.	VERBINTENISSEN VAN DE VERKOPER	10
2.11.	OPSCHORTENDE VOORWAARDEN EN ANNULATIE VAN HET BOD	10
2.12.	TOEPASSELIJK RECHT	10
2.13.	NOTERING VAN DE AANDELEN	10
2.14.	FINANCIËLE DIENST	10
<b>3.</b>	<b>DE AANDELEN INTERVEST N.V.</b>	<b>10</b>
3.1.	RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN	10
3.2.	TOEKOMSTIGE KAPITAALVERHOGINGEN VAN INTERVEST N.V.	11
3.3.	VOORKEURRECHT IN GEVAL VAN KAPITAALVERHOOGING	11
3.4.	VEREFFENING VAN INTERVEST N.V.	11
3.5.	BESTEMMING VAN DE WINST	11
3.6.	OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN	11
3.7.	VERJARING VAN DIVIDENDEN	11
3.8.	VERVANGING VAN AANDELEN BIJ VERLIES OF DIEFSTAL	11
3.9.	FISCAAL STELSEL VAN DE DIVIDENDEN	12
3.9.1.	Principe	12
3.9.2.	Fiscaal stelsel toepasselijk op natuurlijke personen	12
3.9.3.	Fiscaal stelsel toepasselijk op rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting	12
3.9.4.	Fiscaal stelsel toepasselijk op vennootschappen	12
3.9.5.	Fiscaal stelsel toepasselijk op niet-inwoners	12
3.10.	FISCAAL STELSEL VAN DE MEERWAARDEN	12
3.10.1.	Fiscaal stelsel toepasselijk op natuurlijke personen	12
3.10.2.	Fiscaal stelsel toepasselijk op rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting	12
3.10.3.	Fiscaal stelsel toepasselijk op vennootschappen	12
3.10.4.	Fiscaal stelsel toepasselijk op niet-inwoners	12
<b>4.</b>	<b>INFORMATIE OVER DE VERKOPER</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>INLICHTINGEN OVER DE VASTGOEDBEVAK INTERVEST N.V.</b>	<b>13</b>
5.1.	NAAM	13
5.2.	MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN HANDELSREGISTER	13
5.3.	RECHTSVORM	13
5.4.	HISTORIEK VAN HET KAPITAAL	13
5.5.	DUUR	14
5.6.	BOEKJAAR	14
5.7.	COMMISSARIS REVISOR	14

5.8.	DE VASTGOEDDESKUNDIGE .....	14
5.9.	DE BEWAARDER .....	14
5.10.	PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN TER INZAGE VOOR HET PUBLIEK LIGGEN.....	15
5.11.	BELANGRIJKSTE UITTREKSELS UIT DE STATUTEN.....	15
5.11.1.	Doel van de vennootschap.....	15
5.11.2.	Maatschappelijk en toegestaan kapitaal.....	15
5.11.3.	Algemene Vergadering.....	16
5.11.4.	Inkoop of inpandneming door de vennootschap van haar eigen aandelen.....	16
5.12.	AANDEELHOUDERSSCHAP.....	16
5.13.	BESTUURSORGANEN VAN INTERVEST N.V. ....	16
5.14.	CORPORATE GOVERNANCE.....	17
5.15.	WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP.....	17
5.15.1.	Organisatie.....	17
5.15.2.	Beleid.....	17
5.15.3.	Werkingskosten.....	18
5.15.4.	Vergoeding voor het vastgoedbeheer en het Administratief Beheer.....	18
5.15.5.	Bezoldiging van de bestuurders.....	18
5.15.6.	Bezoldiging van de commissaris-revisor en de vastgoedexperten.....	18
5.15.7.	Vergoeding van de bewaarder.....	18
<b>6.</b>	<b>DE MARKT VAN COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË .....</b>	<b>19</b>
6.1.	JURIDISCH KADER VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED.....	19
6.2.	EVALUATIE EN EVOLUTIE VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË.....	20
<b>7.</b>	<b>RISICO'S VERBONDEN AAN BELEGGINGEN IN VASTGOED .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN VAN DE BEVAK .....</b>	<b>21</b>
8.1.	ALGEMEEN.....	21
8.1.1.	Geografische spreiding.....	21
8.1.2.	Onderverdeling naar de aard van de gebouwen.....	21
8.1.3.	Onderverdeling naar de handelsactiviteit van de huurders.....	22
8.1.4.	Onderverdeling naar de duur van de huurovereenkomsten.....	22
8.1.5.	Onderverdeling naar de huurprijs.....	22
8.2.	OVERZICHT VAN DE PANDEN.....	22
8.2.1.	Voorafgaandelijke opmerking.....	22
8.2.2.	Overzicht van de portefeuille.....	23
8.2.3.	Projecten in portefeuille.....	42
<b>9.</b>	<b>FINANCIËLE VOORUITZICHTEN VAN INTERVEST N.V. ....</b>	<b>42</b>
9.1.	PROSPECTIEVE RESULTATENREKENINGEN EN DIVIDENDPOLITIEK.....	42
9.2.	PROSPECTIEVE BALANSEN.....	43
<b>10.</b>	<b>STATUTEN .....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>INSCHRIJVINGSFORMULIEREN .....</b>	<b>57</b>

## 1. SAMENVATTING

### 1.1. BESCHRIJVING VAN INTERVEST N.V.

INTERVEST N.V. is een vastgoedbevak die exclusief belegt in commercieel vastgoed, vooral in binnen-stadslocaties op topligging en in baanwinkels en winkelcentra. De portefeuille omvat 86 gebouwen/complexen en is verspreid over het hele land. De meeste panden zijn verhuurd met klassieke handelshuurcontracten aan eindgebruikers die tot de meest diverse economische sectoren behoren. Dikwijls wordt er verhuurd aan grote ketens die enkel op toplocaties willen gevestigd zijn. Dit is één van de redenen van het geringe verloop onder de huurders. Waar mogelijk wordt commercieel niet ingenomen ruimte een andere bestemming (woongelegenheden bv.) gegeven, wat de leegstand beperkt. Heden bedraagt deze ca 4%.

Kerncijfers in BEF				
	1999E	2000E	2001E	2002E
	(nov-dec)			
Netto actief per aandeel*	974	994	1.013	1.013
Bedrijfsopbrengsten	86.488.323	559.875.144	607.098.364	619.240.331
Nettoresultaat	64.025.917	422.331.380	459.460.105	470.186.900
Bedrijfsopbrengsten/aandeel	18	115	125	127
Nettoresultaat/aandeel	13	87	95	97
Brutodividend**		100	95	97
Nettodividend**		85	80	82
Aantal aandelen	4.859.677	4.859.677	4.859.677	4.859.677

\* De vastgoedportefeuille wordt geboekt kosten koper (excl. verwerkingskosten van 13,9%)

\*\* Het eerste boekjaar loopt van 01.11.99 tot 31.12.2000. Het eerste dividend heeft betrekking op 14 maanden.

### 1.2. INVESTERINGSOVERWEGINGEN

- het bevakstatuut: ingevolge de wettelijke vereisten zoals risicospreiding en soliditeitsgraad wordt een bijzondere bescherming voor de belegger gecreëerd naast een fiscaal gunstig stelsel (geen vennootschapsbelasting voor de vastgoedbevak, bevrijdende roerende voorheffing voor de particulier)
- specialisatie in commercieel vastgoed
- goede ligging van de gebouwen
- hoge bezettingsgraad
- stabiele huurprijzen

- weinig verloop onder de huurders: verschillende huurders hebben reeds tweemaal hun huurcontract verlengd.
- hoge uitkeringsgraad (100%)
- transparante structuur: er wordt voor een NV gekozen, waarbij de Raad van Bestuur periodiek verantwoording moet geven aan de aandeelhouders.
- de Verkoper neemt de kosten van de operatie ten laste.

## 2. INLICHTINGEN BETREFFENDE HET BOD EN DE NOTERING OP DE EERSTE MARKT VAN DE BEURS VAN BRUSSEL

### 2.1. DOEL VAN HET BOD

Met de creatie van het statuut van vastgoedbevak door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, ontstond de mogelijkheid om collectief in vastgoed te beleggen onder een speciaal fiscaal regime, waardoor de toegang tot beleggen in vastgoed werd vergroot zowel voor particuliere als voor institutionele beleggers.

INTERVEST N.V. verkreeg het statuut van vastgoedbevak op 22 december 1998. Binnen het kader van de wettelijke verplichtingen wordt 30% van de aandelen aan het publiek aangeboden.

### 2.2. AANTAL AANDELEN

Het bod heeft betrekking op 1.457.903 Aandelen INTERVEST N.V., wat overeenkomt met 30% van de Bestaande Aandelen en is verdeeld in 2 tranches:

- tranche van de Institutionele Beleggers t.b.v. 583.161 aandelen (40%)
- tranche van de Particuliere Beleggers t.b.v. 874.742 aandelen (60%)

Indien de vraag naar Aangeboden Aandelen in één van de tranches veel groter is dan het aantal Aangeboden Aandelen in deze tranche, behoudt de Lead Manager zich het recht voor een deel van de Aangeboden Aandelen over te hevelen van de ene tranche naar de andere. De tranche van de Particuliere Beleggers zal, bij volledige onderschrijving, evenwel niet worden verminderd ten voordele van de tranche van de Institutionele Beleggers.

Bij eventuele overinschrijving door de Particuliere Beleggers zal de verdeling gebeuren volgens objectieve repartitieregels vastgelegd door de Lead Manager in onderling overleg met de Vastgoedbevak. De eventuele toewijzigingstabel zal in de pers worden gepubliceerd.



De eventuele verdeling tussen de Institutionele Beleggers zal gebeuren in functie van het moment van indiening van de inschrijving, van de hoeveelheid van deze aanvragen en van de kwaliteit van de investeerders, alsmede in functie van de realiteit van de aanvraag en de voorgestelde prijs. Op basis van voormelde criteria zal de Lead Manager een classificatie opmaken die zal bepalen hoe de toewijzing naar deze Institutionele Beleggers zal gebeuren.

Alle Aangeboden Aandelen zijn van hetzelfde type en genieten dezelfde rechten en voordelen. Zij zullen in de winst delen vanaf het boekjaar dat aanvingt op 1 november 1999. De voorwaarden en modaliteiten van het bod zijn identiek voor de Aangeboden Aandelen van de twee tranches.

### 2.3. PRIJS

De Verkoper heeft zich bij de waardering gesteund op volgende gegevens:

- De jaarrekening van INTERVEST N.V. per 31.10.1999
- Het business plan voor INTERVEST N.V. voor de periode 1999 tot 2002

Voor de waardebeoordeling werden volgende berekeningswijzen weerhouden:

- de intrinsieke waarde
- de actualisatie van de toekomstige dividenden
- de vergelijking met andere vastgoedbevaks op basis van de price earnings ratio (PER)
- de vergelijking met andere vastgoedbevaks op basis van de dividend yield

#### 2.3.1. INTRINSIEKE WAARDE

In tegenstelling tot de andere vastgoedbevaks, met uitzondering van WERELDHAVE C.V.A., wordt de vastgoedportefeuille geboekt aan **de netto verkoops-waarde**, m.a.w. zonder de registratierechten (12,5%) en de overige verwervingskosten (ca 1,4%). Door deze waardering wordt de werkelijke economische waarde van het vastgoed uitgedrukt, die bij verkoop volledig kan worden gerealiseerd in hoofde van INTERVEST N.V. Deze manier leunt aan bij de transparantiepolitiek die binnen IMMOCORP en de hele VASTNED GROEP wordt gehanteerd. INTERVEST N.V. en WERELDHAVE C.V.A. zijn de enige vastgoedbevaks die hun portefeuille aan de netto verkoops-waarde boeken, wat de vergelijking met andere vastgoedbevaks die boeken 'vrij op naam' (acte en mains) bemoeilijkt. Om te vergelijken dient de netto verkoops-waarde van de onroerende goederen te worden verhoogd met 13,9%.

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille werd uitgevoerd door Healey & Baker.

De waardering, verricht door Healey & Baker, is tot stand gekomen na vergelijking van de objecten met gelijkaardige onroerende goederen en rekening houdend met:

- stand, ligging, marktsituatie
- bouwaard en constructie
- de staat van onderhoud (voor zover met het oog waarneembaar)
- alsmede alle bekende waardebepalende factoren

Voor elk gebouw of oppervlakte wordt een huurwaarde weerhouden. De huurwaarde wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatievoet die het door een koper gewenst brutorendement weergeeft. Nadien worden er correcties toegepast in functie van de werkelijke huurprijzen en leegstand.

De totale geschatte nettoverkoopwaarde van het vastgoed, eigendom van INTERVEST N.V., op datum van 01.11.1999 bedraagt 5.981.765.991 BEF. Dit komt overeen met 6.813.231.464 BEF vrij op naam.

Het netto actief per 01.11.99 bedraagt:

Materiële vaste activa	5.981.765.991
Financiële vaste activa	582.843
Vorderingen op korte termijn	69.325.180
Beschikbaar	69.767.464
Totaal actief	6.121.441.478
Provisies	
Schulden	1.386.569.443
Netto actief	4.734.872.035

De intrinsieke waarde van de Bevak bedraagt 4.734.872.035 BEF of 117.374.411,81 EUR wat de waarde per aandeel brengt op 974 BEF of 24,15 EUR. De intrinsieke waarde vermeerderd met 13,9%, zijnde de registratierechten en de overige verwervingskosten gelieerd met de rechtstreekse aankoop van vastgoed, i.e. de waarderingmethode die de andere vastgoedbevaks (met uitzondering van Wereldhave CVA) aanwenden, bedraagt 5.566.337.508 BEF of 137.985.902,49 EUR wat neerkomt per aandeel op 1.145 BEF of 28,39 EUR.

#### 2.3.2. ACTUALISATIE VAN DIVIDENDEN

Deze methode gaat ervan uit dat de waarde van de onderneming gelijk is aan de geactualiseerde toekomstige dividenden die door de onderneming zullen worden uitgekeerd.

Het dividend voor 2000 loopt over een periode van 1 november 1999 tot 31 december 2000.

INTERVEST N.V. stelt voor het boekjaar 1999 - 2000, zijnde 14 maanden een brutodividend per aandeel van 100 BEF voorop. Voor de berekening werd het dividend van het eerste boekjaar geëxtrapoleerd naar 12 maand.

Volgende parameters werden weerhouden:

Risicovrije marktrente (01.11.99)	5,38%
Risicopremie	3,60%
Beta	0,67%
Kapitaalkost bruto	7,79%
Restgroei	2%

De beta is gevoelig lager dan 1 omwille van de aard van de investering (vastgoed). Conform het beleggingsbeleid wordt enkel in toplocaties geïnvesteerd op voorwaarde dat dit resulteert in een dividendgroei. Alsdusdanig wordt geen vast budget voorzien, maar worden alle opportuniteiten die zich in de markt aandienen onderzocht. Voor de waardebepaling werden geen nieuwe investeringen of financiële schulden weerhouden.

Op basis van deze methode werd de Bevak gewaardeerd aan 6.432.466.618 BEF of 159.456.682,29 EUR wat de waarde per aandeel brengt op 1.324 BEF of 32,81 EUR.

### 2.3.3. DE METHODE VAN DE PRICE EARNINGS RATIO (PER)

Deze methode bepaalt de waarde van de aandelen door de vermenigvuldiging van de verwachte winsten met de gemiddelde Price Earning Ratio van de reeds genoteerde vastgoedbevaks op de beurs.

PER 1 oktober 1999

1 oktober 1999	Prijs in Eur	Price/earnings Ratio
Befimmo	64,20	13,87
Cibix	42,70	14,78
Cofinimmo	106,00	18,00
Home Invest	38,00	19,79
Leasinvest	54,00	13,40
Perifund	24,00	14,91
Retail Estates	29,75	14,66
Siref	45,50	12,89
WDP	22,16	15,83
W.E.B.	28,50	13,38
Wereldhave	52,00	17,33
Gemiddelde		15,35

Voor de berekening werd het dividend van het eerste boekjaar geëxtrapoleerd naar 12 maand. Op basis

van deze methode wordt de waarde per aandeel geraamd op 27,75 EUR of 1.119 BEF wat de waarde van de Bevak brengt op 134.834.533,10 EUR of 5.439.211.852 BEF.

### 2.3.4. DE METHODE VAN DE DIVIDEND YIELD

Deze methode berekent de waarde van de aandelen op basis van het gemiddelde rendement van het dividend van de reeds op de beurs genoteerde vastgoedbevaks.

1 oktober 1999	Prijs in Eur	Expected Net Dividend	Net dividend yield *
Befimmo	64,20	3,25	5,28%
Cibix	42,70	2,26	5,52%
Cofinimmo	106,00	4,91	4,73%
Home Invest	38,00	1,92	5,03%
Leasinvest	54,00	3,06	5,64%
Perifund	24,00	1,34	5,66%
Retail Estates	29,75	1,71	5,83%
Siref	45,50	2,88	6,43%
WDP	22,16	1,07	4,95%
W.E.B.	28,50	1,66	6,07%
Wereldhave	52,00	2,42	4,74%
Gemiddelde			5,44%

\* Voor de berekening van de dividend yield wordt het verwacht dividend op jaarbasis pro rata temporis weerhouden.

Voor de berekening werd het dividend van het eerste boekjaar geëxtrapoleerd naar 12 maand. Op basis van deze methode wordt de waarde van een aandeel geraamd op 33,23 EUR of 1.340 BEF wat de waarde van de Bevak brengt op 161.470.747,63 EUR of 6.513.713.813 BEF.

### 2.3.5. VERGELIJKENDE TABEL

Waarde Intervest in EUR	Waarde Intervest in BEF	EUR per aandeel	Bef per aandeel	
Intrinsieke waarde	117.374.411,81	4.734.872.035	24,15	974
<b>Intrinsieke waarde plus 13,9%</b>	<b>137.985.902,49</b>	<b>5.566.337.508</b>	<b>28,39</b>	<b>1145</b>
DDM methode	159.456.682,29	6.432.466.618	32,81	1324
PER methode	134.834.533,10	5.439.211.582	27,75	1119
Dividend yield	161.470.747,63	6.513.713.813	33,23	1340
Gemiddelde	142.224.455,29	5.737.320.304	29,27	1181

De prijs van de Aangeboden Aandelen werd vastgesteld op 28,39 Euro of 1.145 BEF per aandeel. Deze prijs stemt overeen met de intrinsieke waarde vermeerderd met 13,9%. Deze vermeerdering van 13,9% werd door de Verkoper toegepast rekening houdend met de kosten die de belegger had moeten betalen bij een rechtstreekse investering in vastgoed i.e. de registratierechten en de overige verwervingskosten gelieerd met de rechtstreekse aankoop van vastgoed. Deze waarde geeft de belegger een rendement van 7,44% bruto of 6,37% netto.

#### **2.4. VERLOOP EN AFWIKKELING VAN HET BOD**

6 december	Opening inschrijvingstermijn
10 december	Sluiting van de inschrijvingstermijn onder voorbehoud van vervroegde afsluiting
14 december	Bekendmaking van de resultaten van het Bod
16 december	Betalingsdatum
17 december	Eerste Notering

Het Openbaar Bod zal minimaal 3 dagen openblijven. De inschrijving kan, na deze drie dagen vervroegd worden afgesloten door de Lead Manager zodra het totaal aantal aandelen waarvoor er op geldige wijze aankooporders werden ingediend, het totaal aantal Aangeboden Aandelen bereikt of overschrijdt. In dat geval zal een bericht van vervroegde afsluiting in de financiële pers verspreid worden.

#### **2.5. PLAATSEN VOOR DE INSCHRIJVING**

Op de Aangeboden Aandelen kan worden ingeschreven in de kantoren van

- Van Moer, Santerre & Co N.V. waar het Prospectus en de inschrijvingsformulieren gratis kunnen worden bekomen. De inschrijvingsformulieren kunnen ook bij elke andere financiële tussenpersoon worden ingediend, waaronder VMS-Keytrade N.V.

Een investeerder kan slechts één order indienen. Indien blijkt dat er meer dan één werd ingediend, behouden de plaatsers zich het recht voor slechts één order als geldig te beschouwen en de andere ongelidig te verklaren.

#### **2.6. BETALING**

De toegewezen Aandelen zullen door de kopers binnen de 5 werkdagen volgend op de normale afsluitingsdatum worden betaald.

Belgische beleggers, institutionelen en particulieren, moeten het aanvaardingsbulletin ondertekenen en

contant betalen of hun bank de toestemming geven om hun rekening te debiteren met valutatatum 16 december 1999 voor een bedrag gelijk aan het aantal aan hen toegewezen Aandelen vermenigvuldigd met de prijs van de Aandelen, verhoogd met een beurstaks van 0,07% voor de Aangeboden Aandelen, met een maximum van 10.000 BEF per contract.

Buitenlandse beleggers verbinden zich in hun aanvaardingsbulletin onherroepelijk tot het storten met valutatatum 16 december 1999 van een bedrag gelijk aan het aantal hen toegewezen Aandelen vermenigvuldigd met de prijs per Aandeel, vermeerderd met een beurstaks van 0,07% met een maximum van 10.000 BEF per contract. Op voorwaarde dat een niet-inwoner die voor eigen rekening heeft ingetekend, een attest voorlegt dat zijn statuut als niet-inwoner bevestigd, kan hij vrijgesteld worden van de taks op de beursverrichtingen.

De bedragen die eventueel voor de aangevraagde maar niet toegewezen Aandelen werden betaald, zullen zo spoedig mogelijk, worden teruggestort na de voor de verrichting weerhouden betaaldatum, zonder dat de kopers intresten kunnen eisen op de door hen gestorte bedragen.

#### **2.7. MATERIËLE LEVERINGEN**

De Aangeboden Aandelen zullen naar keuze van de aandeelhouder geleverd worden in de vorm van aandelen aan toonder in coupures van 1, 10 en 100 aandelen of in de vorm van aandelen op naam. In voorkomend geval zullen de aandelen automatisch worden geleverd in de grootst mogelijke coupures, coupon nummer 1 en volgende aangehecht.

De fysieke levering van effecten aan toonder is onderworpen aan een taks van 0,2% op de aanschaffingsprijs van de effecten. Deze taks is ten laste van de koper. De kosten voor de materiële levering van de effecten bedragen 100 BEF (2,48 EUR) per borderel. Inschrijvers worden uitgenodigd zich te informeren over de kosten die andere tussenpersonen eventueel zouden vragen.

Behoudens onvoorziene omstandigheden zal de levering van de Aangeboden Aandelen plaatsvinden in de loop van de maand maart 2000. Tot de materiële levering worden de effecten vertegenwoordigd door een globaal CIK-certificaat. De vereffening van de transacties zal tot dan enkel scripturaal gebeuren.

#### **2.8. BETAALBAARSTELLING COUPON**

De Aangeboden Aandelen zullen deelnemen in het resultaat vanaf 1 november 1999. De coupon zal

jaarlijks uitgekeerd worden in de loop van de maand mei en voor de eerste maal in mei 2001.

## **2.9. KOSTEN**

De kosten verbonden aan het Bod bedragen 1.572.471,92 EUR of 63.433.360 BEF. Deze kosten omvatten de montagekosten en de plaatsingscommissie (1,5%), het makelaarsloon (0,8%) en een selling arrangement fee van 5.000.000 BEF. De montagekosten omvatten de wettelijke, administratieve en diverse kosten voor de beursnotering van de aandelen, de drukkosten voor het Prospectus en van de aandelen, en de publiciteits- en andere kosten die verband houden met de organisatie van het Openbaar Bod. Deze kosten worden integraal gedragen door de Verkoper.

De koper draagt in voorkomend geval de taks op de beursverrichtingen t.b.v. 0,07% met een maximum van 10.000 BEF per borderrel.

## **2.10. VERBINTENISSEN VAN DE VERKOPER**

De Verkoper van INTERVEST N.V., nl. IMMOCORP verbindt zich ertoe om Aandelen op de beurs te verkopen tegen de beurskoers en minimaal tegen de inventariswaarde acte en mains, zoals blijkt uit het laatst gepubliceerd (half) jaarverslag of uit de trimestriële actualisatie van het verslag van de vastgoeddeskundige en dit tot volledige plaatsing van de Aangeboden Aandelen.

De Verkoper van INTERVEST N.V., nl. IMMOCORP verbindt zich ertoe voor zover en vanaf het Bod volledig is gerealiseerd om gedurende een periode van 6 maand na de afsluitdatum van de inschrijvingsperiode of datum waarop alle Aangeboden Aandelen zijn verkocht, rechtstreeks noch onrechtstreeks over te gaan tot verkoop van aandelen van INTERVEST N.V. via de beurs of onderhands, geen enkele aankoopoptie voor de aandelen van INTERVEST N.V. te verlenen en in het algemeen geen enkele verbintenis aan te gaan die de eigendom van de aandelen INTERVEST N.V., die zij bezit op de eerste dag van de notering beïnvloedt.

## **2.11. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN EN ANNULATIE VAN HET BOD**

De Verkoper, in samenspraak met de Selling Agent, behoudt zich het recht voor om het Openbaar Bod te annuleren ingeval één van de volgende gebeurtenissen zich voordoet voor het afsluiten van het Openbaar Bod:

- Een ernstige politieke, militaire, economische, financiële, monetaire of sociale gebeurtenis in België of in het buitenland die van aard is de financiële markten ernstig te destabiliseren en de plaatsing van de Aandelen in gevaar te brengen.
- De sluiting van de Beurs van Brussel voor een periode van tenminste 2 opeenvolgende werkdagen die resulteert in een aanzienlijke desorganisatie van de financiële markten in Brussel.
- Een daling van de BEL-20 index met meer dan 5% in verhouding met het gemiddelde van de BEL-20 index gedurende 10 werkdagen voorafgaand aan de opening van het Openbaar Bod.
- Een substantiële stijging van de OLO 10 jaar.

## **2.12. TOEPASSELIJK RECHT**

Het Bod is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor elk geschil in verband met deze verrichting zijn enkel de Belgische rechtbanken bevoegd.

## **2.13. NOTERING VAN DE AANDELEN**

De goedkeuring van de beursautoriteiten voor de opneming in de Eerste Markt van de Beurs van Brussel van alle aandelen die het kapitaal van INTERVEST N.V. vertegenwoordigen, werd aangevraagd. De eerste notering wordt verwacht op 17 december 1999.

De aandelen INTERVEST N.V. dragen het nationaal SVM nummer 3754.68 en het internationaal ISIN nummer BE 0003754687.

## **2.14. FINANCIËLE DIENST**

De financiële dienst wordt verzorgd door FORTIS Bank N.V. De Vastgoedbevak draagt de kosten van de financiële dienst.

Indien de houders van de aandelen zich tot andere financiële tussenpersonen wensen te wenden voor de financiële dienst van de aandelen of de coupons, worden ze verzocht bij die instellingen te informeren naar gebeurlijke inningskosten.

## **3. DE AANDELEN INTERVEST N.V.**

### **3.1. RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN**

Alle aandelen zijn van hetzelfde type en genieten dezelfde rechten en voordelen. Elk aandeel heeft recht op één stem.

### **3.2. TOEKOMSTIGE KAPITAALVERHOGENGEN VAN INTERVEST N.V.**

Conform het Koninklijk Besluit (art 33 § 1) maakt de Verkoper van INTERVEST N.V., nl. IMMOCORP zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van INTERVEST N.V. die gebeurt bij openbare inschrijving in de loop van de 2 jaar die volgen op de datum van de inschrijving van INTERVEST N.V., uitdrukkelijk bepalen dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat aan de inschrijvers het inschrijvingsbedrag wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal vermeerderd met het totaalbedrag van de inschrijvingen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget van INTERVEST N.V.

### **3.3. VOORKEURRECHT IN GEVAL VAN KAPITAALVERHOGING**

In geval van kapitaalverhoging door inschrijving in contanten, worden de aandelen bij voorkeur aangeboden aan de bezitters van aandelen à rato van het aantal effecten dat zij op de uitgiftedatum bezitten.

### **3.4. VEREFFENING VAN INTERVEST N.V.**

Conform het Koninklijk Besluit (art. 33 § 2) verbindt de Verkoper van INTERVEST N.V., nl. IMMOCORP er zich toe aan de aandeelhouders al de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van de Aanboden Aandelen, verhoogd met de door de Bevak betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee INTERVEST N.V. of IMMOCORP is verbonden of waarmee INTERVEST N.V. of voornoemde vennootschappen een deelnemingsverhouding hebben, terug te betalen indien INTERVEST N.V. in de loop van de 2 jaar die volgen op de inschrijving wordt ontbonden of in vereffening wordt gesteld of indien INTERVEST N.V. in dezelfde periode er niet in slaagt haar beleggingen te diversifiëren conform art. 42, § 3 van het Koninklijk Besluit.

### **3.5. BESTEMMING VAN DE WINST**

Conform het Koninklijk Besluit (art 62 § 1) moet een vastgoedbevak minstens 80% van haar netto opbrengst verminderd met de netto vermindering van de schulden van de bevak uitkeren als vergoeding van het kapitaal.

De netto winst wordt omschreven als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de

terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa.

De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden slechts uitgesloten van opnemings in de netto-opbrengst in de mate zij herbelegd worden binnen een termijn van 4 jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van 4 jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

### **3.6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN**

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

### **3.7. VERJARING VAN DIVIDENDEN**

Conform art. 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op betaling van de dividenden op naam na 5 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 deponeren op de Deposito- en Consignatiekas. De aldus gedeponeerde dividenden die na 30 jaar nog niet opgeëist zijn, zijn verworven door de Staat.

### **3.8. VERVANGING VAN AANDELEN BIJ VERLIES OF DIEFSTAL**

De onvrijwillige buitenbezitstelling van effecten aan toonder wordt beheerst door de wet van 24 juli 1921 die volgende regeling voorziet:

- bij een onvrijwillige buitenbezitstelling moet er verzet worden aangetekend. Dit kan gebeuren bij aangetekend schrijven, deurwaardersexploot of door een verklaring bij de Nationale Dienst van Roerende waarden, die het publiceert in de Lijst van met Verzet aangetekende waarden.
- Elke verhandeling van de met verzet betekende effecten is nietig tegenover degene die het verzet heeft betekend. De betalingen worden opgeschort.
- De effecten worden teruggegeven aan hun eigenaar, wanneer ze worden teruggevonden. Indien ze niet worden teruggevonden, wordt na 4 jaar de afgifte van een duplicaat van de vermiste effecten bekomen of wordt de definitieve betaling bekomen van de intresten en dividenden en even-

tueel het eisbaar geworden kapitaal of van elke uitkering of vereffening meerwaarde.

### **3.9. FISCAAL STELSEL VAN DE DIVIDENDEN**

#### **3.9.1. PRINCIPE**

Volgens de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn dividenden uitgekeerd door een vastgoedbevak onderworpen aan de roerende voorheffing van 15%.

#### **3.9.2. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP NATUURLIJKE PERSONEN**

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

#### **3.9.3. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP RECHTSPERSONEN ONDERWORPEN AAN DE RECHTSPERSONENBELASTING**

Voor de belastingsplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, is de roerende voorheffing eveneens de definitieve belasting.

#### **3.9.4. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP VENNOOTSCHAPPEN**

De door vennootschappen ontvangen dividenden zijn in principe belastbaar aan het tarief van de vennootschapsbelasting.

De roerende voorheffing wordt afgehouden aan de bron. De ingehouden roerende voorheffing is verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en voor het saldo terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap de volle eigendom heeft van de effecten op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van het dividend en in de mate dat de toekenning of betaalbaarstelling van het dividend geen waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen met zich meebrengt.

De uitgekeerde dividenden van INTERVEST N.V. komen niet in aanmerking voor het stelsel van de definitief belaste inkomens (D.B.I.).

#### **3.9.5. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP NIET-INWONERS**

Voor investeerders (natuurlijke personen of vennootschappen) die niet gedomicilieerd zijn in België is de roerende voorheffing in principe verschuldigd, tenzij ze kunnen genieten van een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing onverminderd de eventuele belasting in hun Staat van verblijf. Zo genieten de ingezetenen van een land waarmee België een verdrag heeft gesloten ter voorkoming van dubbele belasting in sommige gevallen een vermindering (of een gedeeltelijke terugbetaling) van de roerende voorheffing.

### **3.10. FISCAAL STELSEL VAN DE MEERWAARDEN**

#### **3.10.1. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP NATUURLIJKE PERSONEN**

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn meerwaarden gerealiseerd bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon, niet belastbaar wanneer ze deel uitmaken van het normaal beheer van een privévermogen. Minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

#### **3.10.2. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP RECHTSPERSONEN ONDERWORPEN AAN DE RECHTSPERSONENBELASTING**

In de huidige stand van de fiscale wetgeving zijn de meerwaarden op de verkoop van aandelen, gerealiseerd door een rechtspersoon, onderworpen aan de rechtspersonenbelasting niet belastbaar in België. Minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### **3.10.3. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP VENNOOTSCHAPPEN**

Meerwaarden gerealiseerd door vennootschappen zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

#### **3.10.4. FISCAAL STELSEL TOEPASSELIJK OP NIET-INWONERS**

Meerwaarden gerealiseerd door private investeerders die niet in België zijn gedomicilieerd zijn in België niet belastbaar, voor zover ze deel uitmaken van het normaal beheer van het privévermogen. Meerwaarden gerealiseerd door buitenlandse vennootschappen zijn in België niet belastbaar, voorzover de aandelen geen

verband houden met een Belgische vaste inrichting. De buitenlandse investeerders zijn onderworpen aan het regime van hun fiscale woonplaats.

**4. INFORMATIE OVER DE VERKOPER**

De Verkoper is IMMOCORP, een naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, met zetel te Groother-togdom Luxemburg, Boulevard Royal 14, 2449 Luxemburg, ingeschreven in het Luxemburgse handelsregister onder nr. B 26003. Het is een Luxemburgse vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (SICAV), wiens aandelen genoteerd zijn aan de Beurs van Luxemburg en de Beurs van Brussel. IMMOCORP belegt in verhuurde winkelpanden op toplokaties in Nederland en Duitsland. De aandelen van IMMOCORP worden voor 83,2% gehouden door VASTNED RETAIL N.V.

**5. INLICHTINGEN OVER DE VASTGOEDBEVAK INTERVEST N.V.**

**5.1. NAAM**

INTERVEST N.V., Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

**5.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN HANDELSREGISTER**

Adres: Louizalaan 126, 1050 Brussel

De zetel kan op beslissing van de Raad van Bestuur naar om het even welke plaats in België worden verhuisd.

INTERVEST N.V. is ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder nummer 499.212.

**5.3. RECHTSVORM**

De vastgoedbevak heeft de vorm van een Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht die een openbaar beroep doet op het spaarwezen. Deze keuze werd weerhouden omwille van de permanente evaluatie en desgevallend sanctionering van het gevoerd bestuur door de aandeelhouders. Tevens bevordert deze structuur de eventuele toetreding van buitenlandse investeerders.

**5.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL**

INTERVEST N.V. werd opgericht op 15 juni 1987 bij akte verleden voor Meester André van der Vorst, Notaris te Elsene en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 juli 1987 onder nummer 870709-272. De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 25 november 1999 ingevolge een proces verbaal opgesteld door notaris Gérard Indekeu te Brussel. De gecoördineerde statuten op 25 november 1999 zijn bij onderhavige prospectus gevoegd.

Bij oprichting bedroeg het kapitaal van INTERVEST N.V. 3.000.000 BEF vertegenwoordigd door 3.000 aandelen aan toonder zonder aanduiding van de nominale waarde. Na diverse inbrengen, fusies en kapitaalverhoging

Beknopt chronologisch overzicht:

		Kapitaal	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal kapitaal	Totaal aantal aandelen
15.06.87	Oprichting	3.000.000	3.000	3.000.000	3.000
30.06.96	Kapitaalverhoging	145.526.000	145.526	148.526.000	148.526
30.06.97	Opslorping	2.500.000	7.750	151.026.000	156.276
31.07.97	Kapitaalverhoging	52.639.163	71.180	203.665.163	227.456
22.12.97	Opslorping	61.692.486	68.899	265.357.649	296.355
06.11.98	Opslorping	123.042.927	137.416	388.400.576	433.771
23.12.98	Opslorping	35.268.387	101.360	423.668.963	535.131
23.12.98	Kapitaalverhoging	955.063.333	1.073.232	1.378.732.296	1.608.363
23.12.98	Kapitaalverhoging	1.365.000.000	1.723.485	2.743.732.296	3.331.848
31.03.99	Kapitaalvermindering*	- 134.936.295	-	2.608.796.001	3.331.848
01.11.99	Fusies	556.476.412	645.778	3.165.272.413	3.977.626
01.11.99	Kapitaalverhoging	860.000.000	882.051	4.025.272.413	4.859.677
25.11.99	Kapitaalvermindering**	- 283.094.428	-	3.740.677.985	4.859.677
	Totalen			3.740.677.985	4.859.677

\* kapitaalvermindering ter aanzuivering van boekhoudkundige verliezen

\*\* kapitaalvermindering tot vorming van een reserve tot dekking van een voorzienbaar verlies

en kapitaalvermindering ter aanzuivering van boekhoudkundige verliezen bedraagt op 25 november 1999 het kapitaal van de vennootschap 3.740.677.985 BEF vertegenwoordigd door 4.859.677 aandelen zonder nominale waarde.

### **5.5. DUUR**

De duur van INTERVEST N.V. is onbeperkt.

### **5.6. BOEKJAAR**

Het huidig boekjaar van de vennootschap vangt aan op 1 november 1999 en loopt tot 31 december 2000. Nadien zal het boekjaar telkens ingaan op één januari en eindigen op éénendertig december van ieder jaar.

### **5.7. COMMISSARIS-REVISOR**

De commissaris-revisor is Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren, gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 4, vertegenwoordigd door de heren Georges Hepner en Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisoren.

### **5.8. DE VASTGOEDDESKUNDIGE**

INTERVEST N.V. heeft in toepassing van het KB van 10 april 1995 als vastgoeddeskundige Healey & Baker, gevestigd te Brussel, Kunstlaan 58, bus 7, vertegenwoordigd door de heer Eric Van Dijk aangesteld.

Krachtens art 56 van het KB, waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar op precieze wijze alle onroerende goederen van de bevak en van haar eventuele dochterondernemingen. Deze waarderingen zijn bindend voor de bevak voor wat de opstelling van de jaarrekening betreft. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de goederen van de bevak op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen.

De deskundige waardeert de goederen van de Bevak en van haar dochterondernemingen telkens wanneer de Bevak aandelen uitgeeft, de opnemings in de notering ervan aanvraagt, of ze anders dan ter beurze inkoopt. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer de aandelen worden uitgegeven binnen 3 maand na de laatste waardering van de onroerende goederen en voorzover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en

de staat van deze onroerende goederen er geen nieuwe waardering is vereist.

De vastgoeddeskundige waardeert elk door de Bevak of door de vennootschappen waarover zij de controle heeft, te verwerven of over te dragen onroerend goed vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering is bindend voor de Bevak wanneer de tegenpartij een promotor van de Bevak is, de bewaarder of enige vennootschap waarmee de vastgoedbevak, de bewaarder of een promotor verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft of wanneer één van de bovenvermelde bij de verrichting enig voordeel verkrijgt.

Wanneer er meer dan 10% verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van een onroerend goed en de waardering door de vastgoeddeskundige in het nadeel van de bevak of van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, wordt de betrokken verrichting verantwoord in het jaarverslag of in het halfjaarverslag.

De vastgoeddeskundige mag evenwel geen tegenpartij zijn van een transactie met de vastgoedbevak of met een vennootschap welke deze laatste controleert, noch bij een dergelijke transactie enig voordeel verkrijgen. Indien de vastgoeddeskundige krachtens die regel niet kan handelen, wordt op een andere deskundige een beroep gedaan, met name Jones Lang Lasalle, gevestigd te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10.

### **5.9. DE BEWAARDER**

Als bewaarder werd FORTIS Bank N.V. aangeduid.

Rol van de bewaarder

- Zich ervan vergewissen dat de Bevak onmiddellijk de opeisbare opbrengsten uit de verkoop van activa ontvangt. Daartoe stellen de bestuurders de bewaarder onmiddellijk op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de bevak.
- Bewaring van contanten en effecten en de gebruikelijke verplichtingen van bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten nakomen.
- In opdracht van de bevak haar beslissingen met betrekking tot deze activa uitvoeren en inzonderheid de verkochte activa afleveren, de aangekochte activa betalen, de dividenden en interesten uit de activa innen, alsook de inschrijvings- en toekenningsrechten uitoefenen die eraan zijn verbonden.
- Zich ervan vergewissen dat, bij transacties met betrekking tot deze activa van de bevak, de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt afgeleverd.



- Bewaring van de uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op onroerende goederen van de bevak alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt.

#### **5.10. PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN TER INZAGE VOOR HET PUBLIEK LIGGEN.**

- De statuten van INTERVEST N.V., kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.
- De jaarrekening is neergelegd bij de Nationale Bank en kan worden geraadpleegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.
- De jaarrekening en de jaarverslagen van INTERVEST N.V. en de semesteriële rapporten worden jaarlijks respectievelijk semesterieel opgestuurd naar de nominatieve aandeelhouders evenals aan elke andere persoon die schriftelijk de wens daartoe geuit heeft.
- De wijzigingen van de statuten en van de leden van de bestuursorganen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.
- De financiële berichten over INTERVEST N.V. worden gepubliceerd in de financiële pers.
- De overige documenten vermeld in het Prospectus die voor het publiek toegankelijk zijn, liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van INTERVEST N.V.

#### **5.11. BELANGRIJKSTE UITTREKSELS UIT DE STATUTEN**

##### **5.11.1. DOEL VAN DE VENNOOTSCHAP**

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen in onroerende goederen.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 120, eerste paragraaf, tweede lid of artikel 137 van de wet van 4 december 1990, in vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 106 van deze wet, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of

rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van medeïgendom, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anders, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of in een Zwitserse beurs. Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de wet toegelaten voorwaarden.

##### **5.11.2. MAATSCHAPPELIJK EN TOEGESTAAN KAPITAAL**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 3.740.677.985 BEF. Het wordt vertegenwoordigd door 4.859.677 Aandelen zonder nominale waarde.

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van 3.740.677.985 BEF door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftetremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door de Gecoördineerde Wetten en het art 11 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevak. De toelating wordt toegestaan voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 25 november 1999 die daartoe beslist heeft (ter publicatie neergelegd op 26.11.1999). De toelating is hernieuwbaar.

### 5.11.3. ALGEMENE VERGADERING

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om veertien uur dertig minuten. 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 aangelegenheden 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 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.

### 5.11.4. INKOOP OF INPANDNEMING DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN HAAR EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen in specie volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig een aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 70bis van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en volgens de regels voorgeschreven in artikels 52bis en quater van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. De raad van bestuur heeft de machtiging effecten te verkrijgen waarvan sprake sub 1, wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te

vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf 30 januari 1999 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naar gelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52bis paragraaf 4 van de Gecoördineerde Wetten op Handelsvennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.

### 5.12. AANDEELHOUDERSCHAP

Aandeelhouderschap op 01.11.1999

Vastned Retail N.V.	1.291.957 aandelen	26,58%
ImmoCorp	3.533.799 aandelen	72,72%
Compagnie Financière du Bénélux	33.921 aandelen	0,70%
Na verkoop van 30% zal het aandeelhouderschap eruitzien als volgt:		
Vastned Retail N.V.	1.291.957 aandelen	26,58%
ImmoCorp	2.075.896 aandelen	42,72%
Compagnie Financière du Bénélux	33.921 aandelen	0,70%
Publiek	1.457.903 aandelen	30,00%

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleenbare financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwert of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financieel wetten 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 daarvan 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.

### 5.13. BESTUURSORGANEN VAN INTEREST N.V.

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van minstens 3 personen, al dan niet aandeelhouders van de Vastgoedbevak. De bestuurders

worden benoemd voor een periode van 6 jaar. Hun benoeming kan ten allen tijde door de Algemene Vergadering worden herroepen.

De Raad van Bestuur mag een directiecomité samenstellen en mag eveneens het dagelijks bestuur, 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. Heden werd nog geen directiecomité aangesteld. Dit zal pas in overweging worden genomen wanneer de bevak verder gegroeid is.

Als bestuurders werden aangesteld:

Voor IMMOCORP:

De heer Paul CHRISTIAENS, wonend te 3040 Huldenberg, Vijverstraat 53. Naast zijn functie bij INTERVEST N.V. is de heer Christiaens tevens bestuurder bij diverse vastgoedvennootschappen.

De heer Kornelis STREEFKERK, wonend te 2930 Braschaat, D'Oultremontlei 16.

Naast zijn functie bij INTERVEST N.V. is de heer Streefkerk voorzitter van de directie van VASTNED RETAIL N.V. en VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL N.V.

Onafhankelijke bestuurders:

De heer Gérard PHILIPPSON, wonende te 1180 Brussel, Avenue de Saturne 34.

De heer Joost RIJNBOUTT, voorzitter, wonende te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 28, bus 42.

De heren Rijnboutt en Streefkerk worden als gedelegeerd bestuurder aangesteld.

#### 5.14. CORPORATE GOVERNANCE

De vennootschap en de Verkoper erkennen dat het autonoom beheer van de beleggingsinstelling de beste structurele waarborg is tot naleving van de wettelijk vereiste dat een beleggingsinstelling wordt beheerd in het uitsluitend belang van de beleggers. De uitbouw van dit autonoom beheer wordt tevens gekaderd in door de Commissie voor Bank- en Financienwezen en door de Beurscommissie goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer.

Daarom werd de vorm van naamloze vennootschap verkozen boven een commanditaire vennootschap op aandelen als rechtsvorm van de vastgoedbevak (De Raad van Bestuur wenst haar beleid jaarlijks te verantwoorden jegens de Algemene Vergadering,

zodat deze permanent controle heeft op de verhoudingen tussen aandeelhouders, de promotoren en het bestuursorgaan van INTERVEST NV.).

#### 5.15. WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP

##### 5.15.1. ORGANISATIE

De relatief geringe omvang van de Bevak maakt uitbesteding van uitvoerende taken nodig. Er is momenteel geen personeel in dienst van de bevak. Voor het opzetten van een behoorlijke en administratieve organisatie werd een overeenkomst afgesloten voor onbepaalde duur en opzegbaar met een vooropzeg van 6 maand met INTERVEST MANAGEMENT N.V. met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 18. Deze vennootschap werd recent opgericht en is een dochtervennootschap van VastNed Retail N.V. De vergoeding wordt bepaald op 4% op de jaarlijkse huurinkomsten.

Onder leiding en toezicht van de afgevaardigde bestuurders van INTERVEST N.V. zal INTERVEST MANAGEMENT N.V., de volgende ondersteunende taken waarnemen waarbij zij telkens bij alle beleidsbeslissingen zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich neemt. In het bijzonder betreft haar taak volgende domeinen:

- Administratief beheer: hoofdzakelijk relaties met huurders en de bewaking van de huurinkomsten en uitgaven.
- Technisch beheer: inspectie, onderhoud en verbeteringswerken van de gebouwen.

##### 5.15.2. BELEID

Conform het Koninklijk Besluit belegt de bevak haar activa in vastgoed, zijnde onroerende goederen en onroerende rechten. Tijdelijk zijn roerende beleggingen toegelaten.

De beleggingspolitiek van de vennootschap vermeldt:

De vennootschap zal hoofdzakelijk beleggen in kwalitatief hoogstaand commercieel vastgoed gelegen in België of in het buitenland.

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 kwalitatief hoogstaande handelsgebouwen en handelspanden en commerciële centra gelegen in België;

- Bijkomend in andere soorten vastgoed.

De vastgoedportefeuille is verspreid over 86 gebouwen en/of complexen bestemd voor commerciële doeleinden waarbij niet commercieel benutte ruimte desgevallend residentieel wordt aangeboden.

In eerste instantie wenst INTERVEST N.V. de doelstellingen inzake het dividendbeleid zoals vermeld onder punt 9.1. te verwezenlijken. INTERVEST N.V. wenst de portefeuille maar te laten groeien mits dit resulteert in een groei van het dividend. Dit betekent niet dat groei-opportunities niet onderzocht worden. Het betekent dat groei geen doel op zich is. Vandaar dat er in de huidige stand van zaken geen budget voorzien is voor beleggingsprojecten voor de periode van 2 jaar vanaf de inschrijving van de bevak op de lijst van de beleggingsinstellingen bij de Commissie voor Bank- en Financieuzen.

### 5.15.3. WERKINGSKOSTEN

INTERVEST N.V. zal o.m. volgende werkingskosten dragen:

Deze kosten omvatten onder meer:

- De kosten van administratief en technisch beheer van de gebouwen, met daarin begrepen het beheer van de huurcontracten, de regelmatige inspectie van de gebouwen en de supervisie van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gebouwen;
- De kosten voor het voeren van de boekhouding;
- De erelonen van de vastgoedexpert;
- De kosten voor het opmaken, vertalen en drukken van de jaarverslagen en semestriële verslagen;
- De erelonen van de commissaris-revisor van de vastgoedbevak;
- De kosten van het publiceren van berichten in de pers en voor het onderhouden van een vlotte communicatie met de pers en de financiële wereld;
- De kosten van juridische en fiscale adviezen die vereist zouden zijn in het kader van het beheer van de vastgoedbevak, inzonderheid expertises of processen ter vrijwaring van de belangen van de aandeelhouders, evenals de kosten voor officiële akten;
- De jaarlijkse vergoeding van de bewaarder en de vergoeding voor de financiële en administratieve dienst van de effecten;
- De kosten van schulden en de bancaire kosten die kaderen in de normale werking van INTERVEST N.V.;
- De kosten voor het organiseren van de Algemene Vergadering en de vergaderingen van de raad van bestuur;

- De vergoedingen van de bestuurders van INTERVEST N.V.;
- De kosten van verzekeringen die ten laste van de verhuurder vallen;
- De jaarlijkse vergoeding voor de Commissie voor het Bank- en Financieuzen;
- De kosten voortvloeiend uit de notering op de Beurs van Brussel;
- De jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen;
- De kosten en taksen verbonden aan de aan- of verkoop van activa van INTERVEST N.V.;
- Alle taksen verbonden aan de activiteit van INTERVEST N.V. als vastgoedbevak; en
- Alle andere kosten die kaderen in de normale activiteit van INTERVEST N.V. en die gemaakt worden in het belang van haar aandeelhouders.

### 5.15.4. VERGOEDING VOOR HET VASTGOEDBEHEER EN HET ADMINISTRATIEF BEHEER

De vergoeding van INTERVEST MANAGEMENT N.V. voor het vastgoedbeheer van de gebouwen werd vastgesteld op 4% op de jaarlijkse huurinkomsten.

### 5.15.5. BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

De bezoldiging van de bestuurders van INTERVEST N.V. is vastgesteld op 2.500.000 BEF per jaar.

### 5.15.6. BEZOLDIGING VAN DE COMMISSARIS-REVISOR EN DE VASTGOEDEXPERTEN

Voor het nazicht van de jaarrekening en jaarverslag werd met de commissaris-revisor een bedrag van 2.000.000 BEF overeengekomen.

De vergoeding van de vastgoedexpert bedraagt 4.000.000 BEF per jaar.

### 5.15.7. VERGOEDING VAN DE BEWAARDER

De vergoeding van de bewaarder is vastgesteld in functie van de totale portefeuille van de vastgoedbevak op de volgende schaal:

Totaal van de activa	Vergoeding per tranche (excl BTW)
van 0 - 5 miljard BEF	0,03%
van 5 tot 10 miljard BEF	0,01%
Meer dan 10 miljard BEF	0,005%

## 6. DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË

### 6.1. JURIDISCH KADER VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED

Het juridisch kader waarbinnen deze goederen aangeboden worden, wordt beheerst door de Wet op de handelshuur (W 30.04.1951), de Wet op de handelsvestigingen (W 29 juni 1975), voorschriften van ruimtelijke ordening en stedenbouw en de milieu- en exploitatievergunningen.

De Wet op de handelshuur beoogt een evenwichtige bescherming van huurder en verhuurder. De belangrijkste bepalingen zijn:

- De duur van de huur mag niet korter zijn dan 9 jaar.
- De huurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode de huur beëindigen mits een vooropzeg van 6 maand. Een verbrekingsmogelijkheid mits vooropzeg voor de verhuurder kan in de huurcontracten worden opgenomen.
- De huurder kan tot 3 maal de verlenging van het huurcontract telkens voor een periode van 9 jaar vragen
- De verhuurder kan de hernieuwing weigeren om volgende redenen:
  - de verhuurder wil persoonlijk het goed in gebruik nemen
  - de verhuurder wil het goed een bestemming geven die elke handelsonderneming uitsluit
  - de verhuurder wil het goed herbouwen
  - grove tekortkomingen vanwege de huurder
- Huurder en verhuurder hebben het recht bij het verstrijken van elke driejarige periode aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed ingevolge nieuwe omstandigheden minstens 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of is vastgesteld bij de laatste herziening.

De Wet op de handelsvestigingen, ook gekend als socio-economische reglementering, beoogt een evenwicht tussen de stedelijke detailhandel en de detailhandel buiten (aan de rand van) de stad. Kleinhandel in de periferie wordt onderworpen aan de toekenning van een vergunning door de lokale overheid na advies van een nationale raadgevende commissie van ambtenaren. De eventueel toegekende vergunning wordt gegeven voor een bepaalde oppervlakte in een gebouw en voor een bepaalde verkoopsruimte en voor een specifieke activiteit. M.a.w. ze is verbonden aan het onroerend goed waarvoor ze werd afgeleverd. Dit betekent dat bij vertrek van de huurder het gebouw zonder formaliteiten kan betrokken worden

door een andere huurder met een gelijk(aardig)e activiteit. Wijzigingen die de limieten van de vergunde (verkoops)oppervlakte overschrijden en veranderingen in de activiteit dienen opnieuw ter goedkeuring worden voorgelegd. De normen werden laatst in 1994 verstrengd.

De voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening zijn gewestelijke materie en vinden hun beslag in de gewestplannen. Er was geen specifieke categorie 'kleinhandelszones' voorzien, zodat de inplanting in principe overal kon. Meestal zijn er zijdelings bepalingen of bijzondere plannen van aanleg die de inplanting beperken.

De evolutie van de vastgoedmarkt in het algemeen zal in de toekomst eveneens beïnvloed worden door de initiatieven van de gewestelijke overheden m.b.t. de herinrichting van het landschap.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen streeft een concentratie van de groei van activiteiten na in 4 duidelijk afgelijnde gebieden:

- stedelijke gebieden (woonconcentratie)
- het buitengebied (de 'open ruimte', agrarische sector, recreatiesector, bos- en natuur,...)
- de gebieden voor economische activiteiten
- de lijninfrastructuur (het wegen-, spoor- en waterwegennet)

Het structuurplan stelt vast dat de motor voor de economische ontwikkeling van Vlaanderen ligt in de zogeheten 'poorten'. Deze zijn de zeehavengebieden van Antwerpen, Gent, Zeebrugge en Oostende evenals het luchthavengebied van Zaventem en de HST-stations. Het is de bedoeling deze poorten verder uit te bouwen met internationaal geïoriënteerde multimodale logistieke parken. De verbinding tussen deze parken en de regionale economische knooppunten moet worden geoptimaliseerd door de lijninfrastructuur. De regionale economische knooppunten bestaan uit industriële bedrijventerreinen en gemengde bedrijventerreinen. Het is de bedoeling deze laatste regionaal te differentiëren naar wetenschapsparken, transport- en distributiezones, kantoren- en dienstzones, kleinhandelszones, luchthaven- of watergebonden zones, zones voor agro-industrie en zones voor afvalverwerking en recycling.

Het structuurplan stelt dat kleinhandel bij uitstek een stedelijke functie is en dat 'kleinhandelslinten' moeten vermeden worden. Hiermee worden de centra bedoeld die ontstaan zijn door vestiging van detailhandelszaken in de onmiddellijke nabijheid van handelszaken die gelokaliseerd zijn aan (drukke) invalswegen (meestal baanwinkels). Kleinhandel in Vlaanderen hoort dus thuis in stedelijk gebied of in speciale kleinhandels-

zones (bestemd voor zaken die behoefte hebben aan grote verkoopsoppervlaktes). Gelijkaardige initiatieven werden genomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan) en het Waals Gewest (PRAT in opmaak).

In het Vlaams Gewest zijn sinds de invoering van het 'Bodemdecreet' sinds 01.10.1996 bijzondere bepalingen in werking getreden o.m. inzake de overdracht van onroerende goederen en verhuringen van meer dan 9 jaar. Meer bepaald wordt een bodemattest vereist en kan voor risicogronden een voorafgaandelijk oriënterend bodemonderzoek worden geëist.

De verstrenging van de socio-economische wetgeving en de bouwvergunningpolitiek heeft de mogelijkheid tot het bouwen van kleinhandelzaken buiten de stadscentra ernstig beperkt. Vooral de voeding-, schoen- en textielketens worden zo in hun expansieplannen behoorlijk beknut. Deze bedrijven lijken aangewezen tot overname van bestaande vestigingen hetzij tot het openen van kleinere vestigingen waarvoor geen socio-economische vergunning vereist is. De reeds bestaande schaarste van winkelvastgoed wordt aldus versterkt door de restrictieve wetgeving met stijgende huren en dalende rendementen als gevolg.

## 6.2. EVALUATIE EN EVOLUTIE VAN HET COMMERCIËEL VASTGOED IN BELGIË

Het commercieel vastgoed in België wordt opgedeeld in binnenstadslocaties, shoppingcentra en baanwinkels:

- Binnenstadslocaties: In België zijn er 21 steden met een verzorgingsgebied van meer dan 150.000 personen. Typisch voor deze steden is een hoofdwinkelstraat. In andere landen heeft herontwikkeling van de stadscentra ertoe geleid dat het topwinkelgebied zich verplaatste. Dit was niet het geval in België dank zij de multiplicititeit van eigenaars en aan het gebrek aan initiatief van de lokale overheden om gronden en gebouwen te onteigenen en zo herontwikkeling toe te laten.
- Shoppingcentra: een groepering van winkelpanden rond een gemeenschappelijke parking; de inplanting van een dergelijk centrum is onderworpen aan voorafgaandelijke vergunningen, waaronder de socio-economische vergunning. In België bestaan er ca 15 shoppingcentra groter dan 15.000 m<sup>2</sup>. Momenteel zijn er 3 projecten in de pipeline die tesamen meer dan 60.000 m<sup>2</sup> beslaan.
- Baanwinkels: individuele winkel met eigen parking. Het ontstaan van deze categorie werd ongewild gestimuleerd door de afwezigheid van een gelijkaardige vergunning als voor de shoppingcentra.

### DE VRAAG OP DE MARKT

In België zijn er ongeveer een 120 winkelketens actief. De meeste ervan zijn Belgisch en Nederlands met een toenemend belang van Franse bedrijven. Van deze ketenbedrijven is ongeveer één derde constant op zoek naar nieuwe vestigingen. Er blijft een gezonde vraag bestaan waaraan het huidig aanbod niet kan voldoen. Ook in de ons omringende landen bemoeilijkt de lokale wetgeving commerciële ontwikkelingen. Bijgevolg zijn de winkelketens die hun marktaandeel willen uitbreiden, verplicht dit te zoeken over de grenzen heen.

### DE HUURDESMARKT

Buitenlandse winkelketens zijn een belangrijk deel van de Belgische winkelmarkt vooral in het modeselement waar zij dominant zijn. Het zijn vooral de Nederlandse en Franse filiaalbedrijven die de laatste twintig jaar een sterke kracht waren in de huurdersmarkt

De huurprijzen kenden een piek begin de jaren negentig maar vielen sterk terug vanaf 1994. Sinds eind 1997 zijn de huren gestabiliseerd en nu is er zelfs sprake van een lichte huurgroei. Voor betere locaties voor baanwinkels is 3.000 BEF/m<sup>2</sup>/jaar de minimumstandaard. Algemeen wordt verwacht dat de prijsstijging in de komende jaren zal aanhouden en dat huren tot 5.000 BEF/m<sup>2</sup>/jaar haalbaar zijn. De stijging van de huurprijzen zal zich ook tot de secundaire liggingen uitstrekken.

### DE INVESTERINGSMARKT

Langs de investeringskant heeft de vraag de laatste 20 jaar het aanbod overschreden. Dit verklaart gedeeltelijk waarom de *prime retail yields* stabiel gebleven zijn gedurende deze periode, zelfs in tijden van zeer hoge intrestvoeten.

In tegenstelling tot andere buitenlandse grootsteden is in België het topwinkelgebied nog steeds het uitverkoren jachtterrein van de particuliere belegger. Niettemin zijn de actiefste kopers van de laatste jaren de Nederlandse institutionele beleggers geweest die de Nederlandse filiaalbedrijven gevolgd zijn.

Heden is er een zeer sterke vraag naar topwinkeligdommen gezien het laag rentepeil en bij gebrek aan aanbiedingen in de andere vastgoedsectoren.

In de winkelmarkt werd in 1998 voor ongeveer 250 Miljoen EURO geïnvesteerd. Het grootste gedeelte hiervan was in de sector van de baanwinkels (43%), vrij nipt gevolgd door de stadskernen (39%) en dan de shoppingcentra (18%). Het waren de institutionele beleggers die het leeuwendeel (60%) van deze 250 miljoen EURO voor hun rekening hebben genomen, gevolgd door de vastgoedbevaks (19%), de privébeleggers (13%) en de winkelgebruikers (8%).

De baanwinkelmarkt was ooit het geprivilegeerd domein van de lokale ontwikkelaars en de eigenaar-gebruikers. Dit is niet langer het geval; bevaks en institutionele investeerders, zowel nationale als internationale, zijn actief in dit segment. De yields zijn gedaald van 9% 3 jaar geleden naar 7,5 à 8% voor goede locaties en de eerste tekenen van transacties aan < 7,5% zijn aanwezig in de markt.

Op dit ogenblik zijn de huurprijzen stabiel met een neiging tot stijgen voor de nabije en middellange toekomst. Voor zover de macro-economische gegevens stabiel blijven en het rentepeil laag blijft, zullen de rendementen, gezien de grote vraag naar topwinkelpanden, onder neerwaartse druk staan.

## 7. RISICO'S VERBONDEN AAN BELEGGINGEN IN VASTGOED

De risico's die verbonden zijn aan beleggen in een vastgoedbevak zijn:

- een ongunstige evolutie van de conjunctuur: ook al reageert de vastgoedsector met vertraging op de schommelingen en in minder hoge mate, toch kan het aanhouden van een recessie negatieve implicaties hebben op de belegging in vastgoed. Het overaanbod van gebouwen en de leegstand zullen de huurprijzen drukken.
- Schommelingen in het beursklimaat
- Bij de waardering van de aandelen van een vastgoedbevak wordt tevens met financiële parameters rekening gehouden. Bijgevolg kan de beurskoers van deze aandelen sterk afwijken van de inventariswaarde van de activa die de vastgoedbevak in portefeuille heeft.
- Inherent vastgoedrisico: leegstand en sterke schommelingen van de huurprijzen.
- Technisch: veroudering van de gebouwen, wat kosten voor instandhouding en renovatie betekent.

Voordelen van beleggen in vastgoedeffecten:

- Gemakkelijke verhandelbaarheid in tegenstelling tot klassieke vastgoedbeleggingen.
- De belegger kan via effecten in vastgoed beleggen zonder dat hij de kosten moet betalen die gepaard gaan met de rechtstreekse aankoop van onroerend goed.
- De belegger vermijdt het werk en de zorgen die gepaard gaan met verhuur van onroerend goed.
- Via effecten is beleggen voor kleinere bedragen mogelijk.
- De eigendomsoverdracht van een onroerend goed (bv. n.a.v. een successie) is veel ingewikkelder dan de overdracht van effecten.

Ingevolge de specifieke wettelijke vereisten (vooral de spreiding van de portefeuille) van een Bevak en het

onderliggend vastgoedpatrimonium kenmerken de Bevakaandelen zich door lagere schommelingen in de beursnotering dan industriële en handelsbedrijven.

De portefeuille van INTERVEST N.V. is heel goed gespreid zowel geografisch als qua type gebouwen als qua detailhandelsactiviteit van de huurders. Waar mogelijk werd de leegstand van gebouwen vermeden door beschikbare ruimte residentieel te verhuren.

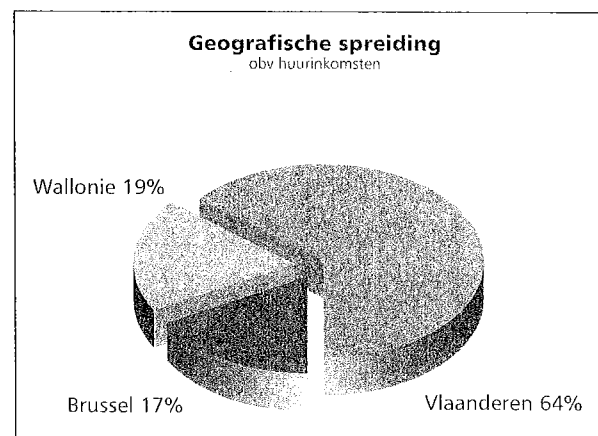
Door zich bij voorrang op de kleinhandel te richten, waar het gebruikelijk is dat de huurder de inrichtingskosten draagt, beperkt een eigenaar van een kleinhandelspand zich in hoofdzaak tot onderhoudskosten die verband houden met de structuur van het gebouw.

## 8. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN VAN DE BEVAK

### 8.1. ALGEMEEN

#### 8.1.1. GEOGRAFISCHE SPREIDING

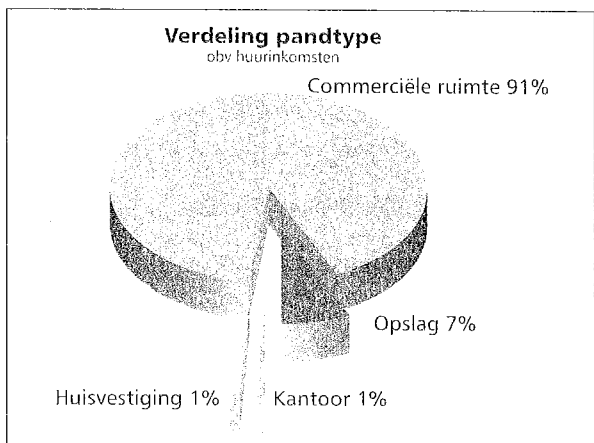
De portefeuille van Intervest bestaat heden uit 86 gebouwen/complexen verspreid over heel België. Het zwaartepunt ligt evenwel in Vlaanderen. Enerzijds binnenstadswinkels op toplocaties in de grote centra zoals Antwerpen, Gent en Brugge. Anderzijds baanwinkels en shopping centra langs belangrijke wegen. Ook in de minder dicht bevolkte regio's is er een verspreide aanwezigheid; het betreft hier vooral voedingszaken gelieerd met grote ketens.



#### 8.1.2. ONDERVERDELING NAAR DE AARD VAN DE GEBOUWEN

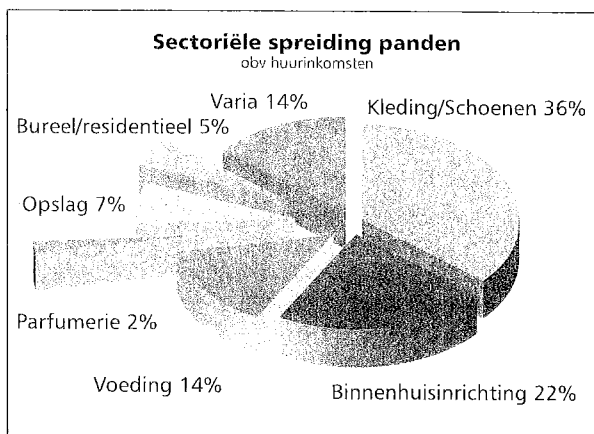
Het betreffen in hoofdzaak commerciële panden; waar mogelijk werd niet ingenomen ruimte ingevuld als bureel of als woongelegenheid hetzij voor de uitbater van de in het gebouw gevestigde handelsson-

derneming; hetzij voor derden. Momenteel is er een leegstand van 4%. De in de portefeuille aanwezige opslaghallen maakten deel uit van een globale aankoop van een patrimonium met baanwinkels en achtergelegen magazijnen. Deze opslaghallen zullen op termijn worden vervreemd. De portefeuille bestaat voor 50% uit baanwinkels en voor 41% uit binnenstadslocaties, wat ze bijzonder maakt t.o.v. andere commerciële vastgoedondernemingen.



**8.1.3. ONDERVERDELING NAAR DE HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS**

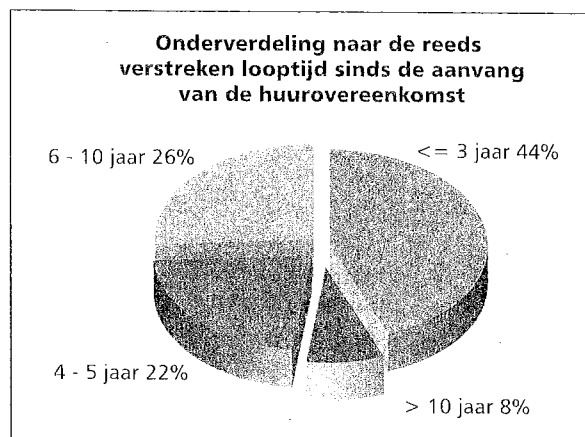
In de gebouwen zijn de meest verspreide economische sectoren aanwezig evenwel met een accent op de kledij- en schoensector. Veelal betreft het hier vooral franchisenemers van grote ketens, die op toplocaties binnen de stads- en dorpskernen of langs belangrijke verkeersassen willen gevestigd zijn en blijven.



**8.1.4. ONDERVERDELING NAAR DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN**

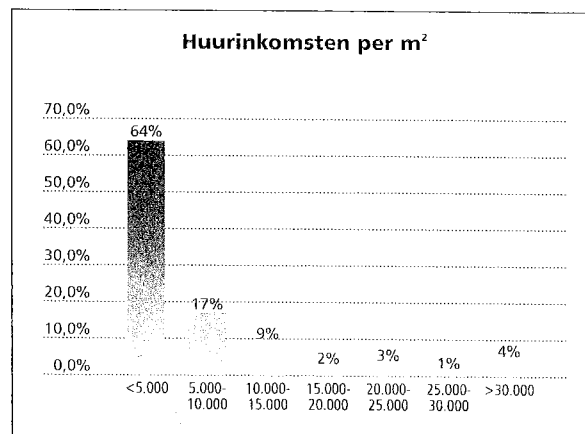
De meeste huurcontracten werden aangegaan voor een periode van 9 jaar. Het betreffen klassieke handelshuurovereenkomsten met een opzegmogelijkheid om de 3 jaar. Gezien het panden op topligging betreft,

zijn de huurders niet geneigd het pand te verlaten; meestal hebben ze zelf in de inrichting geïnvesteerd wat de stabiliteit van de huren ten goede komt.



**8.1.5. ONDERVERDELING NAAR DE HUURPRIJS.**

De bedongen huurprijzen liggen gemiddeld iets onder de normale marktprijs. Dit is het gevolg van de huurverlengingen van trouwe huurders. Dit betekent eveneens dat een huurgroei bij beëindiging van de huurcontracten tot de mogelijkheden behoort. De huurlasten (zoals bv. onroerende voorheffing, belastingen, verzekeringen, kosten voor gemeenschappelijke delen, ...) vallen in belangrijke mate ten laste van de huurder.



**8.2. OVERZICHT VAN DE PANDEN**

**8.2.1. VOORAFGAANDELIJKE OPMERKING**

In de hiernavolgende gedetailleerde beschrijving van de gebouwen worden de geraamde huurwaarde en de geraamde verkoopwaarde niet vermeld om het commercieel beleid van de vennootschap niet te hinderen (bv. bij onderhandelingen over de hernieuwing van huurcontracten of bij de verkoop van een pand).



## 8.2.2. OVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE

<b>Aalst</b>	
Adres	Nieuwstraat 10
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw <b>Ici Paris XL</b> - detailhandel in parfumerie
Omgeving	de belangrijkste winkelstraat van Aalst veel bekende winkelketens zijn hier aanwezig
Bouwjaar	+/- 1950
Oppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Aalst</b>	
Adres	Kalfstraat 3
Huurders	<b>Crusoë</b> <b>Madibel</b> <b>Scapino</b> <b>Hubo</b> <b>Aldi</b> <b>Electro AV</b> <b>Tonton Tapis</b>
Omgeving	Het project is gelegen in het centrum van Aalst op loopafstand van de bekende winkelstraten. De site is goed bereikbaar via de binnenring rond Aalst en beschikt gezien de ligging (tegenover de evenementenhal "Keizershallen") over zeer ruime parkeermogelijkheid.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1997 en 1999
Bebouwde oppervlakte:	9.726 m <sup>2</sup> (incl. fase 2)
Bijzonderheden	te bouwen fase 2 voor huurders Gedimo en HVC
<b>Alleur</b>	
Adres	Avenue de l'Expansion
Huurders	<b>Rombouts</b> <b>TMS</b> <b>Notifier Benelux SA</b>
Omgeving	Via de E 42 rond Luik is deze locatie perfect bereikbaar gezien haar ligging langs de afrit.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1994
Oppervlakte van het terrein:	4.419 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	2.221 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Andenne</b>	
Adres	Avenue Roi Albert
Omgeving	De site ligt tussen Namen en Luik, langs de N 90 en vlakbij de Maas. In de richting Namen vindt men o.a. winkels van Toys Plus, Primo, Colruyt, Blokker, JBC, Kréfel en Marca. In de richting Luik bevinden zich Brico, Match, Traffic en Eldi.
Huurders	<b>Aldi</b> <b>Renmans</b> <b>Hubo</b> <b>Shoe Discount</b> <b>Frice 2000</b> <b>JFG</b> <b>Goossens</b>
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1988

Oppervlakte van het terrein:	11.815 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	3.575 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	Het ligt net buiten de stad op de weg naar Huy. De stad heeft recent een rotonde aangelegd zodat het complex rechtsreeks te bereiken is via een nog te realiseren ontsluiting via de Maas, wat de zichtbaarheid en bereikbaarheid zal vergroten.

<b>Anhée</b>	
Adres	Place Communale 18
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw supermarkt onder de naam <b>Louis Delhaize</b> aan het dorpsplein
Omgeving	
Bouwjaar	1974
Oppervlakte	409 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

<b>Ans</b>	
Adres	Rue de Français 393
Huurders	<b>Euro Shoe Unie</b> <b>Budgetslager</b> <b>Aldi</b> <b>Frice 2000</b> <b>Electro AV</b> <b>Hydroliège</b> <b>America Geert</b> <b>Maquet Chantal</b> <b>New Man</b> <b>B.E.I.</b> <b>Petitjean</b>
Omgeving	Het project heeft een goede toegankelijkheid via E42, daar het op slechts enkele minuten van de afrit ligt. In een straal van 1,5 km van het project vindt men o.a.: Cora, Decathlon, Bricorama, Brantano, E5-Mode, Tom & Co, Bestsellers, Lidl, Colruyt, Maxi GB.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1990-1992
Oppervlakte van het terrein:	10.160 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	3.860 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

<b>Antwerpen</b>	
Adres	Abdijstraat 29
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw <b>Freddy Berghs</b> - detailhandel in huishoudelijke artikelen bekende winkelstraat in de wijk Kiel veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig
Omgeving	
Bouwjaar	± 1950
Oppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

<b>Antwerpen</b>	
Adres	Abdijstraat 82/84
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw <b>Boekenvoordeel BVBA</b> - detailhandel in boeken bekende winkelstraat in de wijk Kiel veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig
Omgeving	
Bouwjaar	± 1955
Oppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

**Antwerpen**

Abdijstraat 150  
 commercieel gebouw  
**Kid Cool** - detailhandel in kinderkleding  
 bekende winkelstraat in de wijk Kiel  
 veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig  
 ± 1940  
 120 m<sup>2</sup>  
 geen

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

**Antwerpen**

Frankrijklei 27  
 commercieel gebouw met kantoor  
**Laura Ashley n.v.**  
 detailhandel in interieurdecoratie en damesmode  
**Axis Interim n.v.** - interimkantoor  
 in het centrum, nabij Meir en Keyserlei  
 ± 1920  
 627 m<sup>2</sup>  
 geen

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

**Antwerpen**

Huidevettersstraat 12-14  
 commercieel gebouw  
**Partners & Co BVBA** detailhandel in damesmode  
 onder de handelsnaam **The Company**  
 in het centrum, nabij Meir en Groenplaats  
 ± 1925  
 791 m<sup>2</sup>  
 geen

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit  
 Ligging  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

**Antwerpen**

Leysstraat 28-30/Kipdorpevest 32-34  
 commercieel gebouw met vijf appartementen  
**Dajola n.v.** detailhandel in dames- en herenmode  
 onder de handelsnaam **In Wear**  
**Etam s.a.** - detailhandel in damesmode  
 in het centrum  
 de Leysstraat ligt in het verlengde van de Meir  
 ± 1900, maar is in 1995 grondig gerenoveerd  
 945 m<sup>2</sup> gelijkvloers  
 geklasseerd gebouw

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit  
 Ligging  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

**Antwerpen**

Meir 99  
 commercieel gebouw  
**Kruidvat BVBA**  
 detailhandel in parfumerie- en drogisterij artikelen  
 de belangrijkste winkelstraat van Antwerpen  
 alle grote winkelketens zijn hier aanwezig  
 1934  
 384 m<sup>2</sup>  
 geklasseerd gebouw

Adres

**Balen**

Molsesteenweg 56

Huurders

Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bijzonderheden

#### Budgetslager

**Aldi**

**Bartan**

Het project is gelegen langs de N 18 Leopoldsburg - Mol.  
In de onmiddellijke nabijheid liggen Intermarché en Scapino.  
1990-1991  
5.549 m<sup>2</sup>  
Onlangs heeft JBC (= Bartan) de volledige winkel  
(binnen en buiten) gerenoveerd (nieuwe façade,...).

Adres

Huurders

Omgeving:

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

#### Bastogne

Rue de Marche 104

**Basket Fashion**

**Frice 2000**

Het project is gelegen direct langs de N 84 Marche - Bastogne,  
zodat het een goede bereikbaarheid heeft. In de nabije omgeving  
van dit project, vindt men diverse grote ketens zoals Super GB,  
Delhaize, Aldi, E5-Mode, etc..  
1995  
2.327 m<sup>2</sup>  
593 m<sup>2</sup>  
geen

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Beaumont

Rue G. Michiels 40

commercieel gebouw met grote parking

supermarkt onder de naam **Match**

in residentiële buurt, nabij het centrum

1979

1.163 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Bergen

Rue de la Chaussée 31

commercieel gebouw

**Springfield** - detailhandel in heren kleding

de belangrijkste winkelstraat van Bergen

veel bekende winkelketens zijn hier aanwezig

± 1940

170 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Bergen

Rue de la Chaussée 33

commercieel gebouw met zes studentenkamers

**Vision Express** - Opticien

de belangrijkste winkelstraat van Bergen

veel bekende winkelketens zijn hier aanwezig

± 1940

210 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders

Omgeving

#### Borgloon

Sittardstraat 10

**Aldi**

**Budgetslager**

Het project situeert zich op een industrieterrein op ± 1 km van het

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bijzonderheden

centrum. De locatie is makkelijk te bereiken via de verbindingsweg Tongeren - St.-Truiden.

1994  
3.108 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders  
Omgeving

### Bree

Toleikstraat

**Euro Shoe Unie (Primo)**

Het is gelegen langs de grote ring rond Bree en maakt deel uit van een groter winkelcomplex waar o.a. zijn gevestigd: E5-Mode, Hubo, JBC, Eldi, AD Delhaize,...

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

1994  
1.212 m<sup>2</sup>  
855 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

### Brugge

Steenstraat 80

commercieel gebouw

**Hennes & Mauritz N.V.**

Detailhandel in dames- en herenkleding

**De Bruyne Monique**

detailhandel in sierraden

de belangrijkste winkelstraat van Brugge

alle bekende winkelketens zijn hier aanwezig

1920 - gebouw is in 1998 gerenoveerd

Ligging  
Omgeving  
Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

2.670 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

### Brussel

Elsensesteenweg 16/Waversesteenweg 12

commercieel gebouw

**Well cone s.a.** - detailhandel in bureelartikelen

**High Life s.a.**

exploitatie van een bioscoop; in de eigendom is een deel hiervan gehuisvest. De bioscoop werkt onder de naam Cinemas Vendôme

**M. Ilyas** - detailhandel in levensmiddelen

bekende winkelstraat in Elsene

diverse bekende winkelketens hebben een winkel in deze straat ± 1925

Ligging  
Omgeving  
Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

1.255 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

### Brussel

Elsensesteenweg 41-43

commercieel gebouw

**Hennes & Mauritz nv**

detailhandel in dames- en herenkleding

**Mango**

detailhandel in dameskleding

**Ici Paris XL**

parfumerie

**Etam**

detailhandel in dameskleding

**Best-Sellers**

detailhandel in luxe artikelen

Ligging	<b>Zeeman Textiel Supers</b> detailhandel in textiel
Omgeving	<b>Blokker</b> detailhandel in huishoudartikelen
Bouwjaar	bekende winkelstraat in Elsene
Oppervlakte	diverse bekende winkelketens hebben een winkel in deze straat
Bijzonderheden	1960 - gebouw is in 1996 gerenoveerd 6.106 m <sup>2</sup> geen

Adres	<b>Brussel</b> Elsensesteenweg 65
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw <b>Wellington Coiffure SPRL</b> dameskapsalon onder de handelsnaam <b>Olivier Dachkin</b> bekende winkelstraat in Elsene
Ligging	diverse bekende winkelketens hebben een winkel in deze straat
Omgeving	± 1925
Bouwjaar	245 m <sup>2</sup>
Oppervlakte	geen
Bijzonderheden	

Adres	<b>Brussel</b> Verwelkomingsstraat 13
Huurders - handelsactiviteit	opslaghal en kantoren <b>Facq Sanitaires</b> groothandel in badkamerinrichting en sanitair bedrijvenpark
Omgeving	1978
Bouwjaar	1.420 m <sup>2</sup> (240 m <sup>2</sup> kantoren en 1.180 m <sup>2</sup> opslaghal)
Oppervlakte	één van de zes eenheden van een park
Bijzonderheden	opslaghallen, zichtbaar vanaf de Ring van Brussel

Adres	<b>Brussel</b> Verwelkomingsstraat 15-17
Huurders - handelsactiviteit	opslaghal en kantoren <b>FAB-Siemens</b> dienst na-verkoop en herstelling van Siemens en <b>Bosch</b> huishoudapparatuur
Omgeving	bedrijvenpark
Bouwjaar	1978
Oppervlakte	2.840 m <sup>2</sup> (480 m <sup>2</sup> kantoren, 2.360 m <sup>2</sup> opslaghal)
Bijzonderheden	twee van de zes eenheden van een park opslaghallen, zichtbaar vanaf de Ring van Brussel

Adres	<b>Courcelles</b> Rue du Gaulle 166-168
Huurders	<b>Aldi</b>
Omgeving	Gelegen in de enige grote winkelstraat van Courcelles waar tevens o.a. Lidl, Intermarché, Super GB en Blokker aanwezig zijn.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1984
Oppervlakte van het terrein:	2.600 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	870 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

Adres	<b>Diest</b> Hasseltsestraat 15
-------	------------------------------------

Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw met één appartement
Omgeving	<b>M &amp; S Mode</b> - detailhandel in dameskleding de belangrijkste winkelstraat van Diest veel bekende winkelketens zijn hier aanwezig
Bouwjaar	± 1930
Oppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Dilsen-Stokkem</b>	
Adres	Rijksweg 770
Huurders	<b>DD Interieur</b>
Omgeving	Het project is gelegen langs de rijksweg Maaseik- Lanaken (N757) waar meerdere baanwinkels aanwezig zijn
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1997
Oppervlakte van het terrein:	4.749 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	992 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Dinant</b>	
Adres	Rue St-Jacques
Huurders	<b>Brantano</b> <b>Euro Moules</b> <b>Electro AV</b> <b>Frice 2000</b> <b>Univers de Matelas</b>
Omgeving	Het project is gelegen langs de N 936 die Dinant met Ciney verbindt.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1996
Oppervlakte van het terrein:	6.272 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	2.022 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Elewijt</b>	
Adres	Zemst
Huurders - handelsactiviteit	bouwterrein
Omgeving	in het centrum van een residentiële buurt
Oppervlakte	21 ares
Bijzonderheden	in afwachting van de verkavelingvergunning
<b>Forchies-la-Marche</b>	
Adres	Rue Vandervelde 25
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw supermarkt onder de naam <b>Spar</b>
Omgeving	nabij het centrum
Bouwjaar	1965
Oppervlakte	594 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.09.2013 tot 30.09.2013 tegen de prijs van 1.247.608 BEF
<b>Frasnes-lez-Gosselies</b>	
Adres	Rue Albert 1er, 35
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw supermarkt onder de naam <b>Spar</b>
Omgeving	nabij het centrum
Bouwjaar	1968
Oppervlakte	735 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.09.2013 tot 30.09.2013 tegen de prijs van 1.558.775 BEF

Adres  
Huurders

**Genk**  
Guillaume Lambertlaan 115  
**Heebri**  
**Neiryck Hettwer**  
**Turk-Ozen**

Omgeving

**Aldi**  
**Budgetslager**  
Dit is een klein winkelcomplex met Aldi, Gamma en een 3-tal kleinere handelszaken gelegen langs de kruising van de drukke weg Genk-Houthalen.

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

1995  
9.012 m<sup>2</sup>  
3.109 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

**Genk**  
Veldstraat 81  
commercieel gebouw  
**Shoepost** - detailhandel in schoenen  
de belangrijkste winkelstraat van Gent  
alle grote winkelketens zijn hier aanwezig  
± 1935

Omgeving

Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

265 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

**Genk**  
Zonnestraat 6  
commercieel gebouw met kantoren  
**Disport** - detailhandel in sportartikelen  
**Scoop N.V.** - kantoren  
bekende winkelstraat van Gent die de Veldstraat met de Kouter verbindt; een aantal winkelketens zijn hier aanwezig

Omgeving

Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

1927  
771 m<sup>2</sup> (gelijkvloers)  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

**Genk**  
Zonnestraat 6/8  
commercieel gebouw  
**Ulla Popken International**  
detailhandel in dameskleding gespecialiseerd in grote maten  
bekende winkelstraat van Gent die de Veldstraat met de Kouter verbindt; een aantal winkelketens zijn hier aanwezig

Omgeving

Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

1927, grondige renovatie in 1998  
175 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

**Genk**  
Zonnestraat 10  
commercieel gebouw  
**Camel Discovery** - detailhandel in leisure wear  
bekende winkelstraat van Gent die de Veldstraat met de Kouter verbindt; een aantal winkelketens zijn hier aanwezig

Omgeving

Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

1927, grondige renovatie in 1998  
70 m<sup>2</sup>  
geen



<b>Gent</b>	
Adres	Volderstraat 15
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw
Ligging	<b>Laura Ashley n.v.</b> detailhandel in interieurdecoratie en damesmode centrum
Omgeving	deze straat komt uit op de Veldstraat alwaar alle bekende winkelketens zijn gevestigd
Bouwjaar	± 1938
Oppervlakte	279 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Gerpennes</b>	
Adres	Rue de Bertransart
Huurders	<b>Giraffe</b>
Omgeving	<b>Univers de Matelas</b> Gelegen langs de verbindingsweg Charleroi - Philippeville (N5) met talrijke winkels in de buurt zoals Tonton Tapis, Traffic, Primo, Super Match, Aldi, JBC, Eldi en Covee
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1994
Oppervlakte van het terrein:	4.007 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	990 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Glain</b>	
Adres	Rue St-Nicolas 572
Huurders	<b>Aldi</b>
Omgeving	<b>Habits Blues</b> Het project is gelegen in het centrum van Glain, tegenover het ziekenhuis. In de omgeving bevinden zich tevens een Colruyt, Superbois, Eda en Delhaize.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1991
Oppervlakte van het terrein:	7.733 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	1.990 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen
<b>Hannut</b>	
Adres	Chaussée de Huy 2
Huurders	<b>Aldi</b> <b>Brantano</b> <b>Herbots Olivier</b> <b>Green Trading Company</b> <b>Gillot-Croibien</b> <b>Electro AV</b> <b>Cobegom</b> <b>Blue Skin</b> <b>Frice 2000</b>
Omgeving	Het project is gelegen langs de N 64 die Hannut met Huy verbindt.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1990/1994/1995
Oppervlakte van het terrein:	9.435 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	3.015 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

Adres  
Huurders

Omgeving  
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

#### Hasselt

Genkersteenweg 76

**Aldi**  
**Budgetslager**  
**Vandevelde G.**

Het project ligt op een 2-tal km van het centrum van Hasselt.  
1991  
2.673 m<sup>2</sup>  
1.241 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

Omgeving  
Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

#### Herstal

Rue Demeuse 78  
commercieel gebouw  
supermarkt onder de naam **Spar**

nabij het centrum  
1967  
465 m<sup>2</sup>  
huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.09.2013 tot 30.09.2013 tegen de prijs van 1.558.775 BEF

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

Omgeving  
Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

#### Herzele

Solleveld 17  
commercieel gebouw  
supermarkt onder de naam **Profi**

nabij het centrum  
± 1970  
710 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders

Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

#### Kampenhout

Mechelsesteenweg 38-42

**Linja Keukens**  
**Electro AV**  
**Darac**

Deze winkels zijn gelegen langs de weg Leuven - Mechelen. In de buurt zijn o.m. McDonalds, Shoe Discount, Hans Verkerk Keukens, JBC, Kréfel, Pecotex,... gevestigd.  
1990  
6.057 m<sup>2</sup>  
3.002 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders

Omgeving  
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:  
Bijzonderheden

#### Kapellen

Eikendreef  
**NV Gijbels**  
**NV Van Havere**

Gelegen in het centrum  
1994  
2.540 m<sup>2</sup>  
906 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

#### Kluisbergen

Kerkstraat 11  
commercieel gebouw  
supermarkt onder de naam **Profi**

Omgeving	nabij het centrum
Bouwjaar	1970
Oppervlakte	879 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Kortrijk**

Adres	Overbekeplein 14
Huurders - handelsactiviteit	kantoren met vier parkeerplaatsen: vroeger Nagelmackers agentschap
Omgeving	<b>De Heer Vanderdonckt:</b> 80 m <sup>2</sup> voetgangersgebied met winkels op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen
Bouwjaar	1981
Oppervlakte	400 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.05.2013 tot 30.05.2013 tegen de prijs van 324.000 BEF

**Kortrijk**

Adres	Budastraat 16
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw met drie appartementen
Omgeving	verschillende winkels in de nabijheid
Bouwjaar	1940
Oppervlakte	100 m <sup>2</sup> gelijkvloers
Bijzonderheden	geen

**Kortrijk**

Adres	Budastraat 23
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw
Omgeving	verschillende winkels in de nabijheid
Bouwjaar	1940
Oppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Leopoldsburg**

Adres	Lommelsesteenweg
Huurders	<b>Hubo</b>
Omgeving	Gelegen langs de baan Leopoldsburg - Lommel
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1998
Oppervlakte van het terrein:	8.039 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	1.670 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Luik**

Adres	Rue Pont d'Ile 35
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw
Omgeving	<b>KPN-Orange N.V.</b> - detailhandel in mobilofonie vormt samen met Vinave d'Ile de belangrijkste winkelstraten van Luik; alle bekende winkelketens zijn hier aanwezig
Bouwjaar	± 1920
Oppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Luik**

Adres	Rue Pont d'Ile 45
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw
	<b>Maxi Livres</b> - detailhandel in boeken

Omgeving vormt samen met Vinave d'Ile de belangrijkste winkelstraten van Luik; alle bekende winkelketens zijn hier aanwezig

Bouwjaar ± 1920

Oppervlakte 60 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Luik

Rue Pont d'Ile 49

commercieel gebouw

**Belgique Loisirs** - detailhandel in boeken

vormt samen met Vinave d'Ile de belangrijkste winkelstraten van Luik; alle bekende winkelketens zijn hier aanwezig

± 1920

380 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders

Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

Oppervlakte van het terrein:

Bebouwde oppervlakte:

Bijzonderheden

#### Malmédy

Avenue des Alliés

**Aldi**

Gelegen op de invalsweg naar het centrum in de buurt van AD Delhaize en Bricosphère.

1994

1.770 m<sup>2</sup>

813 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Marcinelle

Rue des Champs 17

commercieel gebouw

supermarkt onder de naam **Spar**

nabij het centrum

1965

751 m<sup>2</sup>

huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.01.2014 tot 01.02.2014 tegen de prijs van 1.124.710 BEF

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Omgeving

Bouwjaar

Oppervlakte

Bijzonderheden

#### Mechelen

Yzerenleen 30

commercieel gebouw

**Di** - detailhandel parfumerie - drogisterij

in het centrum

veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig

± 1890

350 m<sup>2</sup>

heel mooi gebouw met geklasseerde gevel

Adres

Huurders - handelsactiviteit

Ligging

Omgeving

Bouwjaar

#### Merksem

Bredabaan 474-476

commercieel gebouw

**Free Record Shop**

detailhandel in muziek CD

**Etam**

detailhandel in damesmode

bekende winkelstraat

diverse bekende winkelketens hebben een winkel in deze straat

1950

Oppervlakte 480 m<sup>2</sup> gelijkvloers  
 Bijzonderheden geen

**Messancy**

Adres Rue de l'Institut  
 Huurders **Aldi**  
**Gedimmo**  
 Omgeving In de omgeving zijn ook o.a. Cora, Leroy Merlin, Heytens, Blokker, Brantano, Leenbakker, Lederland en Crusoë gevestigd.  
 Bouwjaar/Verbouwingsjaar: 1989/1996  
 Oppervlakte van het terrein: 8.915 m<sup>2</sup>  
 Bebouwde oppervlakte: 1.998 m<sup>2</sup>  
 Bijzonderheden geen

**Moeskroen**

Adres Petite Rue 18  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw  
**Ici Paris XL** - detailhandel in parfumerie  
 Omgeving de belangrijkste winkelstraat van Moeskroen.  
 veel bekende winkelketens zijn hier aanwezig  
 Bouwjaar ± 1960  
 Oppervlakte 235 m<sup>2</sup>

**Mortsel**

Adres Statielei 71-73  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw met zes appartementen  
**M & S Mode** en **1/2/3** - detailhandel in dameskleding  
 Omgeving veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig  
 Bouwjaar 1965  
 Oppervlakte 425 m<sup>2</sup> winkelruimte  
 Bijzonderheden geen

**Nazareth**

Adres 's Gravenstraat 134  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw met één appartement  
 supermarkt onder de naam **Profi**  
 Omgeving nabij het centrum  
 Bouwjaar 1975  
 Oppervlakte 687 m<sup>2</sup>  
 Bijzonderheden geen

**Olen**

Adres Lammerdries 6  
 Huurders **Pecotex**  
**Brantano**  
**Hein Gericke**  
**Blommaert**  
**Lingeriemarket**  
**Nolmans**  
**Verkerk Keukens**  
**Laeremans**  
**Olendis**  
**Tegeldesign**  
**Silver Minds**  
**De Zetelgigant**  
**Van de Water**  
**Star Wash**

## Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

Oppervlakte van het terrein:

Bebouwde oppervlakte:

Bijzonderheden

**Wooncentrum Van de Ven**

Het project ligt tussen de N 13 (Herentals-Geel) en de E 313 (autostrade Antwerpen-Hasselt-Luik), tussen de uitritten van Herentals-Oost en Geel-West

Diverse bebouwingen sinds begin jaren tachtig.

79.124 m<sup>2</sup>28.363 m<sup>2</sup>

Geen

Ligging:

Huurders

**Philippeville**

Rue de France

**Frice 2000****Fabrimode****Crusoë****Aubert****Anserico****Tom & Co**

## Omgeving

Het project ligt vlakbij de uitrit van de N 5 (Charleroi-Couvin) en de N 40 (Dinant-Beaumont). Het project wordt vaak omschreven als het "Gouden Kruispunt" van de Waalse provincies omwille van haar enorm succes. In de nabije omgeving vindt men o.a.

Super Confex, Shoe Discount, Aldi, Hubo, Nopri en Eldi.

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

1992/1999

Oppervlakte van het terrein:

8.104 m<sup>2</sup>

Bebouwde oppervlakte:

3.705 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden

De mogelijkheid bestaat om het centrum met nog 6 à 8 units aan de overkant uit te breiden.

Adres

Huurders - handelsactiviteit

**Rixensart**

Rue Boisacq 11

commercieel gebouw

Omgeving

Bouwjaar

**Socialistische Mutualiteit van Brabant - Ziekenfonds**

in de winkelstraat van Rixensart

Oppervlakte

1963

Bijzonderheden

100 m<sup>2</sup>

geen

Adres

Huurders

**Runkst**

St-Hubertusplein 46

**Aldi****Rico****De heer en mevrouw Schroyen****Annemarie Smits**

Omgeving

Gelegen in het centrum van Runkst, op ± 500 m van de Van Vel deke Singel. (= ring rond Hasselt). In de nabije omgeving zijn Colruyt, Quick, JBC, Kréfel en Bricorama gevestigd.

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

1996 (renovatie)

Oppervlakte van het terrein:

864 m<sup>2</sup>

Bebouwde oppervlakte:

895 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden

geen

Adres

Huurders

**Schaarbeek**

Leuvensesteenweg 610-640

**Aldi****Brantano****New Vanden Borre****Business Panel**

Omgeving	Een toplokatie voor baanwinkels
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1989
Oppervlakte van het terrein:	4.718 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Schelle**

Adres	Provinciale Steenweg
Huurders	<b>Fabrimode</b> <b>Electro AV</b> <b>Gijbels NV</b> <b>Piocheur NV</b>
Omgeving	De site is gelegen langs een vrij drukke weg.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1994
Oppervlakte van het terrein:	5.043 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	1.970 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Scherpenheuvel**

Adres	Mannenbergh
Huurders	<b>Lidl</b>
Omgeving	Gelegen langs de druk bereiden weg Aarschot - Diest (N10)
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1997
Oppervlakte van het terrein:	4.664 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	600 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Seraing**

Adres	Boulevard Pasteur
Huurders	<b>Lidl</b>
Omgeving	Gelegen in een voorstad van Seraing, met in de nabije omgeving o.a. Shoe Discount, Promo 800, Eldi, Bestsellers en Covee.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1995
Oppervlakte van het terrein:	3.896 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Sint-Truiden**

Adres	Kattestraat
Huurders	<b>Aldi</b> <b>Budgetslager</b> <b>Redisco</b>
Omgeving	Gelegen langs de toegangsweg Hasselt - St-Truiden nabij het centrum van St.-Truiden, waar zich tevens andere ketens bevinden zoals Gamma, Quick, Brico, Brantano, Heytens, Carpetland, Delhaize, Fabriekswinkel, Van Praag.
Bouwjaar/Verbouwingsjaar:	1991-1992
Oppervlakte van het terrein:	3.569 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte:	1.401 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	geen

**Souvret**

Adres	Rue du Peuple 6
Huurders - handelsactiviteit	commercieel gebouw supermarkt onder de naam <b>Spar</b>
Omgeving	nabij het centrum
Bouwjaar	1962
Oppervlakte	624 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.09.2013 tot 30.09.2013 tegen de prijs van 1.404.368 BEF

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

Omgeving  
Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

**Stekene**  
Bormte 9  
commercieel gebouw  
supermarkt onder de naam **Profi**  
in residentiële buurt, nabij het centrum  
1970  
718 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders

Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

Oppervlakte van het terrein:  
Bebouwde oppervlakte:

Bijzonderheden

**Tielt-Winge**  
Aarschotsesteenweg  
**Tonton Tapis**  
**Verbruggen (Louki)**  
**Verhulst Daniel**  
**Electro AV**  
**Super Wash & services**  
**Vinke België (Zeeman)**  
**Scapino Beheer**  
**Aldi**  
**Sellers & Sellers**  
**Beter Slapen**  
**Redisco**  
**Tricoop**  
**Correxpo**  
**Babyland Distribution**  
**Eurokitchen**  
**Kennes**  
**ESU Shoe Discount**  
**Maxim**  
**Gijsen BVBA**  
**Ritex**  
Dit unieke winkelcentrum "Gouden Kruispunt" dankt haar naam aan de ligging op de kruising van 2 belangrijke wegen, nl. de N 2 Diest-Leuven en de N 223 Aarschot-Tienen.  
Fase I: 1990/1992/1993/1995  
Fase II: 1991/1993/1995  
35.278 m<sup>2</sup>  
Fase I: 5.566 m<sup>2</sup>  
Fase II: 7.253 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

Ligging  
Omgeving

Bouwjaar  
Oppervlakte  
Bijzonderheden

**Turnhout**  
Gasthuisstraat 32  
commercieel gebouw  
**Hennes & Mauritz n.v.**  
detailhandel in dames- en herenkleding  
centrum  
in deze straat of onmiddellijke omgeving zijn alle bekende winkelketens vertegenwoordigd  
1996  
1.743 m<sup>2</sup>  
geen

Adres  
Huurders - handelsactiviteit

**Vilvoorde**  
Leuvensesteenweg 39/hoek Nowélei 39-41  
commercieel gebouw



Ligging  
 Omgeving  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

Adres  
 Huurders

Omgeving

Bouwjaar/Verbouwingsjaar:

Oppervlakte van het terrein:  
 Bebouwde oppervlakte:  
 Bijzonderheden

Adres  
 Huurders  
 Omgeving  
 Bouwjaar/Verbouwingsjaar:  
 Oppervlakte van het terrein:  
 Bebouwde oppervlakte:  
 Bijzonderheden

Adres  
 Huurders - handelsactiviteit

#### **Zeeman**

detailhandel in textiel

#### **M & S mode**

detailhandel in dameskleding

#### **Derby N.V. (Ladbroke)**

de bekende winkelstraat van Vilvoorde

diverse bekende winkelketens hebben een winkel in deze straat  
 1960

485 m<sup>2</sup>

geen

#### **Vilvoorde**

Mechelsesteenweg

#### **Amalthea**

Skyline-Telecom

De Maeyer-Schelkens

Guido Pee

Maibel

Vawico

Henrico

Yves Noben

HVH Megastore

Fabrimode

Aldi

Euro Shoe Unie

Sellers & Sellers

Electro AV

Aniserco (Tom & Co)

Van den Heuvel Stefan

H.V.C. Videoland

Sabo NV

Het project, "Rooseveltcenter", is gelegen in het centrum van Vilvoorde, vlakbij de weg naar Mechelen met Colruyt, GB en Quick in de buurt.

Diverse renovaties sinds de jaren tachtig, met de laatste verbouwingen in 1999.

11.404 m<sup>2</sup>

8.440 m<sup>2</sup>

geen

#### **Vilvoorde**

Luchthavenlaan

#### **Gamma**

Gelegen vlakbij één van de grootste toegangswegen naar Vilvoorde  
 1999 - 2001

33.936 m<sup>2</sup>

19.187 m<sup>2</sup>

De bouwwerken van dit project, met een totale huuroppervlakte van minimum 19.000 m<sup>2</sup>, zijn aangevat in november '99 en worden afgerond in juni 2001. De units zullen hoofdzakelijk als baanwinkels verhuurd worden, een kleiner gedeelte als kantoorruimte.

#### **Waarschoot**

Jaspierstede 2

commercieel gebouw

supermarkt onder de naam **Profi**

Omgeving nabij het centrum  
 Bouwjaar 1993  
 Oppervlakte 846 m<sup>2</sup>  
 Bijzonderheden leasingcontract met optie tot aankoop van 01.07.2008 tot 31.12.2008

**Wanfercée-Baulet**  
 Adres Rue du Trieu-Gossiaux 25  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw  
 supermarkt onder de naam **Spar**  
 Omgeving nabij het centrum  
 Bouwjaar 1973  
 Oppervlakte 347 m<sup>2</sup>  
 Bijzonderheden huurcontract op lange termijn met aankoopoptie van 01.09.2013 tot 30.09.2013 tegen de prijs van 935.706 BEF

**Waterloo**  
 Adres Chaussée de Bruxelles 281-283  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw met kantoren  
**New Vanden Borre N.V.**  
 detailhandel in beeld- en geluidsapparatuur en witgoed  
 dorpskern  
 Ligging in deze winkelstraat zijn veel bekende winkelketens aanwezig  
 Omgeving ± 1972  
 Bouwjaar 1.198 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte gemeenschappelijke parking met ca. 100 plaatsen  
 Parking geen  
 Bijzonderheden

**Waver**  
 Adres Rue Pont du Christ 46  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw met vier appartementen en twee studios  
**Benetton** - detailhandel in damesmode  
**La Cadrerie** - decoratie artikelen  
 Omgeving winkelstraat in het centrum van Waver  
 veel bekende winkelketens zijn in deze straat aanwezig  
 Bouwjaar ± 1930 - grondige renovatie in 1994-1995  
 Oppervlakte 315 m<sup>2</sup> gelijkvloers  
 Bijzonderheden geen

**Waver**  
 Adres Rue du Commerce 26  
 Huurders - handelsactiviteit commercieel gebouw met studio's  
**Brasserie du Commerce** - café/restaurant met receptiezaal  
 Omgeving winkelstraat in het centrum van Waver  
 Bouwjaar ± 1930  
 Oppervlakte 140 m<sup>2</sup> gelijkvloers  
 Bijzonderheden geen

**Wilrijk**  
 Adres Boomseseesteenweg 658-662  
 Huurders - handelsactiviteit opslaghallen met kantoren  
**Federal Express Inc. N.V.**  
 internationaal transport- en koerierbedrijf  
**Tony Mertens Distributie N.V.**  
 magazijnen van detailhandel Tony Mertens  
**Eran Partyrent N.V.**  
 verhuur van allerhande materialen voor evenementen en parties

**Ligging**

directe omgeving:  
 verdere omgeving:  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Parking  
 Bijzonderheden

**Orcon N.V.**

handel in airco systemen, enz

**Hades Elis N.V.****DNN Boekbinderij N.V.****AIR Trade Center N.V.**

(opslag)

**INTERIOR RENT**

(Meubelen en toebehoren)

verhuur van linnen en handdoekautomaten

handel in hefmaterialen

direct aan A 12, in de nabijheid van Antwerpen

deze weg loopt van Antwerpen naar Brussel

Ikea-Brico-Carpetland-Vanden Borre

alle bekende baanwinkelketens zijn hier vertegenwoordigd

± 1976, grondig gerenoveerd in 1991

17.975 m<sup>2</sup>

ca. 150 plaatsen

het betreft hier zestien opslaghallen met kantoren, hiervan staan er zes leeg

**Adres**

Huurders - handelsactiviteit

**Wilrijk**

Boomsesteenweg 658-662/Oude Baan 55-79

commercieel gebouw

**Tony Mertens bvba**

detailhandel in interieurinrichting, decoratie en

verf onder handelsnaam Tony Mertens

**Babyland s.a.**

detailhandel in baby-artikelen onder

handelsnaam Babyland

**Brantano n.v.**

detailhandel in schoenen en lederwaren onder

handelsnaam Brantano

**Lathouwers n.v.**

detailhandel in vrijetijds-artikelen-sportartikelen-

schoenen-kleding-etc. onder handelsnaam A.S.

Adventure

direct aan A 12, in de nabijheid van Antwerpen

deze weg loopt van Antwerpen naar Brussel

Ikea-Brico-Carpetland-Vanden Borre

alle bekende baanwinkelketens zijn hier vertegenwoordigd

± 1976, grondig gerenoveerd in 1991

4884 m<sup>2</sup>

ca. 150 plaatsen

geen

**Ligging**

directe omgeving:  
 verdere omgeving:  
 Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Parking  
 Bijzonderheden

**Zwevegem**

Otegemstraat 28-30

commercieel gebouw, met zeven appartementen en vijf

parkeerplaatsen, gelijkvloers aan de rechterzijde uitgbaat door reisagentschap "Bestravel"

verschillende winkels in de nabijheid

1980

80 m<sup>2</sup> gelijkvloers rechts

gelijkvloers aan de linkerzijde is eigendom van het Gemeentekrediet van België.

**Adres**

Huurders - handelsactiviteit

**Omgeving**

Bouwjaar  
 Oppervlakte  
 Bijzonderheden

### 8.2.3. PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

Momenteel wordt fase 1 van het Cocoon Park te Vilvoorde gebouwd. Het gaat om een huuroppervlakte van 8.775 m<sup>2</sup>, waarvan 2.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Voor deze fase is reeds een contract voor 5.000 m<sup>2</sup> winkelruimte getekend. De onderhandelingen voor de kantoorruimten zijn in een laatste stadium. Fase 2 beslaat een huuroppervlakte van 10.412 m<sup>2</sup> waarvan 1.899 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Fase 2 vangt aan medio 2000. Normaliter zal het volledig project huur genereren vanaf medio 2001.

Op het bestaande project te Aalst Kalfsstraat wordt een tweede fase gebouwd, waarbij een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt afgebroken en bijkomend twee nieuwe winkels worden gebouwd. De huurcontracten hiervoor zijn reeds afgesloten. De gebouwen dienen opgeleverd te worden tegen 15/2/2000.

Het project te Andenne wordt momenteel gerenoveerd en uitgebreid. De werken zullen volledig klaar zijn in februari 2000.

Indexatie op de vervaldag van het contract (individueel bepaald);

Voor contracten met tussentijdse vervaldagen (bv. na 3 jaar) werd er van uitgegaan dat ze worden verlengd, behalve in de gevallen waarbij er nu reeds indicaties bestaan dat de huurder het pand wenst te verlaten.;

Voor thans leegstaande panden werd een inschatting gemaakt van de potentiële huuropbrengsten over de projectieve periode aan de 'gewone' huurprijzen; Huurkortingen werden in mindering gebracht van de huur voor het betreffende jaar;

- Financiële opbrengsten: 10.000.000 BEF/jaar (komende uit de belegging op termijn van de uit te keren dividenden);
- Inflatievoet: 2% ;
- Vergoeding voor de bestuurders: 2.500.000 BEF;
- Onderhoud en reparaties: 4% op de huur;
- Vergoeding voor vastgoedbeheer: 4% op de huur;
- Vergoeding voor de deponerende bank: 0,03% op het totaal van de activa;
- Dubieuze debiteuren: 0,9% op de huur;
- Verzekering: doorrekenbaar aan 30% ;
- Onroerende voorheffing: doorrekenbaar aan 90% ;
- Financiële kosten: 4,67% (een combinatie van 2/3 lange en 1/3 korte termijn);
- Uitkering van de winst: 100% ;

## 9. FINANCIËLE VOORUITZICHTEN VAN INTERVEST N.V.

### 9.1. PROSPECTIEVE RESULTATENREKENINGEN EN DIVIDENDPOLITIEK

Volgende hypothesen werden gebruikt bij de uitwerking van het business plan:

- huuropbrengsten :

Beknopte geprojecteerde resultatenrekeningen

(in 1.000 BEF)	1999 E	2000E	2001E	2002E
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>86.488</b>	<b>559.875</b>	<b>607.098</b>	<b>619.240</b>
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-12.200</b>	<b>-77.193</b>	<b>-82.050</b>	<b>-83.662</b>
Vergoeding beheer	-3.459	-22.395	-24.283	-24.769
Werkingskosten	-8.741	-54.798	-57.767	-58.893
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>74.288</b>	<b>482.682</b>	<b>525.048</b>	<b>535.578</b>
Financiële kosten	-9.845	-57.851	-63.038	-62.790
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>64.443</b>	<b>424.831</b>	<b>462.010</b>	<b>472.788</b>
Vergoeding bestuurders	-417	-2.500	-2.550	-2.601
<b>Netto winst van het boekjaar</b>	<b>64.026</b>	<b>422.331</b>	<b>459.460</b>	<b>470.187</b>
Uitkeringspercentage		100%	100%	100%
Prijs per aandeel in BEF		1.145	1.145	1.145
Brutodividend in BEF*		100	95	97
Nettodividend in BEF*		85	80	82
Brutorendement op jaarbasis*		7,49%	8,30%	8,47%
Nettorendement op jaarbasis*		6,37%	7,06%	7,20%

\* Het eerste boekjaar loopt van 01.11.99 tot 31.12.2000. Het eerste dividend heeft betrekking op 14 maanden.

## 9.2. Prospectieve balansen

(in 1.000 BEF)	Pro forma 1 november 1999	31 december 1999 E	31 december 2000 E	31 december 2001 E	31 december 2002 E
<b>Activa</b>					
Materiele vaste activa	5.981.766	5.981.766	6.225.000	6.468.766	6.468.766
Financiële vaste activa	583	583	583	583	583
Handelsvorderingen	38.819	35.000	35.000	35.000	35.000
Overige vorderingen	28.893	28.893	28.893	28.893	28.893
Geldbeleggingen en liquide middelen	69.767	220.854	653.451	581.488	592.215
Overlopende rekeningen	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.121.441</b>	<b>6.268.709</b>	<b>6.944.540</b>	<b>7.116.343</b>	<b>7.127.070</b>
<b>Passiva</b>					
Eigen vermogen	4.734.872	4.734.872	4.828.372	4.922.072	4.922.072
Uit te keren aan de aandeelhouders		64.026	486.357	459.460	470.187
Lange termijn schuld	1.298.254	1.385.753	1.545.753	1.650.753	1.650.753
Lange termijn schuld te betalen binnen het jaar	4.258	0	0	0	0
Handelsschulden en belastingen	53.424	53.424	53.424	53.424	53.424
Overige schulden	-1	0	0	0	0
Overlopende rekeningen	30.634	30.634	30.634	30.634	30.634
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.121.441</b>	<b>6.268.709</b>	<b>6.944.540</b>	<b>7.116.343</b>	<b>7.127.070</b>

Op 1 november 1999 beslisten de aandeelhouders het kapitaal te verhogen met 860.000.000 BEF en tijdens een buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering op 25 november 1999 beslisten ze om het kapitaal van de vennootschap te verminderen met boekhoudkundige 283.094.428 BEF tot vorming voor een reserve tot dekking van een voorzienbaar verlies.

Teneinde de leesbaarheid van deze tabel te vergemakkelijken werd deze kapitaalvermindering reeds verwerkt in de pro forma cijfers per 1 november 1999.

#### BESPREKING VAN DE PRO FORMA BALANS PER 1 NOVEMBER 1999

##### ACTIVA

- MATERIËLE VASTE ACTIVA:**

Betreft de vastgoedportefeuille van de vennootschap. De waardering van het onroerend goed gebeurt aan de netto verkoops waarde, dus zonder de registratierechten en de overige verwervingskosten.

De op balansdatum nog te betalen termijnen van in onroerende leasing gegeven gebouwen zijn eveneens opgenomen onder deze rubriek. Deze vorderingen werden opgenomen onder deze rubriek gezien het specifieke karakter van de vennootschap (Vastgoedbevak).

De stijging van deze post per 31.12.2000 is het gevolg van de oplevering van het Cocoon Park dat momenteel in opbouw is.

- FINANCIËLE VASTE ACTIVA:**

Deze 582.842 BEF heeft uitsluitend betrekking op in contanten betaalde borgtochten.

- HANDELSVORDERINGEN:**

Betreft de op jaareinde nog te ontvangen huurgelden en de leasegelden die binnen het jaar vervallen.

- OVERIGE VORDERINGEN:**

Deze rubriek is hoofdzakelijk samengesteld uit een vordering op de VastNed-groep alsook uit een terug te vorderen betaalde belasting.

- LIQUIDE MIDDELEN:**

Betreft tegoeden op diverse zichtrekeningen.

## PASSIVA

- *PROVISIES VOOR ONDERHOUD*

Het business plan voorziet de kosten ten laste van de eigenaar voor onderhoud en reparaties van het vastgoedpatrimonium op 4% van de huuropbrengsten. Deze hypothese is gebaseerd op historische gegevens. Het groot aantal panden in portfolio heeft een spreidingseffect. De vennootschap zal bovendien de nodige voorzieningen aanleggen om de lasten van onderhoud en reparaties te spreiden over de tijd.

- *EXIT TAKS*

De berekening van de exit taks gebeurde op basis van de waardering van de vastgoedportefeuille aan de netto verkoopswaarde (exclusief registratierechten en notariskosten). Deze waardering is consistent met de waardering van de vastgoedportefeuille zoals opgenomen in de jaarrekening. Er werden in het boekjaar dat vervoegd werd afgesloten op 31.10.99 voldoende voorafbetalingen gedaan zodat er in de jaarrekening per 31.10.1999 geen schulden met betrekking tot de exit taks meer geboekt dienden te worden.

- *FINANCIËLE SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR:*

Deze betreffen langlopende schulden bij de kredietinstellingen. INTERVEST N.V. beschikt over > 3 Mia BEF lijnen. Gezien deze lijnen slechts voor 1.298.253.000 BEF gebruikt zijn, is er voldoende ruimte om snel op eventuele opportuniteiten te kunnen inspelen.

- *SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS:*

### *Algemene principes*

De waarderingsregels zijn opgemaakt in overeenstemming met de algemene boekhoudbeginselen die in België gelden, en meer bepaald op grond van bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, het koninklijk besluit van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen en het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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

Voor de waardering van haar vastgoedpatrimonium wordt de marktwaarde van dat patrimonium als basis genomen. De marktwaarde van het vastgoedpatrimonium is de waarde toegekend door de vastgoeddeskundige conform de reglementering op de Vastgoedbevaks.

De marktwaarde opgenomen in de jaarrekening vertegenwoordigt de waarde kosten koper, d.w.z. de waarde exclusief registratierechten en de notariskosten.

### *Bijzondere regels*

#### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa worden gewaardeerd, telkens als de deskundige de inventaris opmaakt, tegen hun marktwaarde. De marktwaarde is de waarde "kosten koper", d.w.z. de waarde exclusief registratierechten en notariskosten.

De waarderingen worden in de loop van het boekjaar om de drie maanden en globaal bepaald door de deskundige. De waardeverminderingen en de herwaarderingmeerwaarden worden bepaald voor de vastgoedportefeuille, en in rekening genomen telkens als de inventaris wordt opgemaakt.

Er worden geen afschrijvingen toegepast op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen en evenmin op de goederen die aan de bevak in onroerende leasing zijn gegeven.

De "overige materiële vaste activa" betreffen de op balansdatum nog te betalen termijnen van in onroerende leasing gegeven gebouwen. Deze vorderingen werden opgenomen onder deze rubriek gezien het specifiek karakter van de vennootschap (vastgoedbevaks).

#### *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 duurzaam geachte ontwaarding.

#### *Geldbeleggingen*

De geldbeleggingen worden geboekt tegen hun nominale waarde zonder bijkomende kosten. Deze laatsten worden onmiddellijk ten laste van het resultaat genomen. 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 maand in aanmerking worden genomen.

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen worden geboekt tegen hun nominale waarde.

#### *Overlopende rekeningen*

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn aan een volgend boekjaar, worden in de overlopende rekeningen geboekt.

De inkomsten die pas in de loop van een volgend boekjaar zullen worden geïnd maar die betrekking hebben op een vorige periode worden voor het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar in de overlopende rekeningen geboekt.

### Schulden

De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### Rechten en verplichtingen buiten balans

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde. Bij gebrek aan nominale waarde en ingeval een waardering onmogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

#### • *AFWIJKING OP HET WETTELIJK SCHEMA VAN DE JAARREKENING*

Conform artikel 125 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de Minister van Economische Zaken, na een advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen een afwijking toegestaan op het wettelijk schema van de jaarrekening.

Deze afwijking heeft tot doel de resultatenrekening en de presentatie van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden zo duidelijk mogelijk te maken. Tevens wenst de vennootschap met deze presentatiewijze een duidelijk onderscheid te maken tussen de operationele resultaten enerzijds en de resultaten voortvloeiend uit de portefeuille anderzijds. Daarnaast maakt deze afwijking aan het wettelijk schema mogelijk de financiële rapporten conform te maken aan de internationaal geldende praktijken, zoals vastgesteld in de buurlanden.

De afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening concretiseert zich door een gewijzigde presentatie van de resultatenrekening. De belangrijkste kenmerken van de afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening kunnen als volgt worden samengevat:

- De resultatenrekening is opgedeeld rond twee hoofdstukken:
  - operationele resultaten;
  - resultaten voortvloeiend uit de portefeuille.
- In het gedeelte "operationele resultaten" worden de jaarlijks terugkerende operationele resultaten voortvloeiend uit het beheer van de portefeuille weergegeven. In deze sectie worden de financiële kosten en opbrengsten alsook de (marginale) belastingen opgenomen;
- De structuur van de exploitatiekosten en -opbrengsten wordt vereenvoudigd door de niet-toepasselijke posten weg te laten (aankopen goe-

deren en voorraadwijzigingen, wijziging voorraad goederen in bewerking,...);

- In het gedeelte "resultaten voortvloeiend uit de portfolio" worden alle boekhoudkundige transacties opgenomen die verbonden zijn met de waarde van de portefeuille;
- De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden apart gerapporteerd;
- De variaties van de marktwaarde van de portefeuille worden in de resultatenrekening opgenomen in een speciaal daartoe bestemde post. Het gevolg is dat de post "herwaarderingsmeerwaarden" uit het eigen vermogen verdwijnt en overgeboekt wordt naar de "onbeschikbare reserves";
- Het resultaat van het jaar is de som van de operationele resultaten, de resultaten voortvloeiend uit de portefeuille en de uitzonderlijke resultaten. De post "uitzonderlijke resultaten" wordt vereenvoudigd door het verwijderen van de uitzonderlijke kosten- en opbrengstenrekeningen die niet relevant zijn in het kader van een vastgoedbevak;
- Om het niet verdeelbaar karakter van de latente meerwaarden op de portefeuille te respecteren, wordt de variatie van de marktwaarde van de portefeuille opgenomen in de "onbeschikbare reserves". Deze reserves zullen dus variëren in functie van de evolutie van de geschatte marktwaarde en zullen weergegeven worden door middel van een speciaal toegekende post die men terugvindt onder de bestemming van het resultaat. De beperkingen en verplichtingen in verband met de uitkering van dividenden blijven uiteraard van toepassing voor zover ze voortvloeien uit de wetgeving van toepassing op vastgoedbevaks;
- De toevoeging aan de wettelijke reserve werd afgeschaft.

## 10. STATUTEN

### HOOFDSTUK I VORM - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

#### ARTIKEL 1.

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zij draagt de benaming "INTERVEST". 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 (onroerende goederen) van de wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld.

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

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 26 alinea 2 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen (zoals gewijzigd door de wet van dertien april negentienhonderd vijftien negentig, die in werking is getreden op één juli negentienhonderd zesennegentig).

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van boek 3 van de wet van vier december negentienhonderd negentig voormeld, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig 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 Brussel (1050 Brussel), Louizalaan nummer 126.

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 in onroerende goederen. Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in artikel 120, eerste paragraaf, tweede lid of artikel 137 van de wet van vier december negentienhonderd negentig, in vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 106 van deze wet, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering. Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van medeëigendom, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anders, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.



De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversificeerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd éénennegentig met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de wet toegelaten voorwaarden.

#### ARTIKEL 5. BELEGGINGSPOLITIEK

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 kwalitatief hoogstaande handelsgebouwen en handelspanden en commerciële centra gelegen in België;
- bijkomend:
  - in vastgoed gelegen in de Europese Unie;
  - in andere soorten vastgoed in België.

## HOOFDSTUK II KAPITAAL - AANDELEN

#### ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal is vastgesteld op drie miljard zevenhonderdveertig miljoen zeshonderd zevenenzeventig duizend negenhonderd vijftachtig frank (3.740.677.985,-). Het is gesplitst in vier miljoen achthonderd negenenvijftig duizend zeshonderd zevenenzeventig aandelen (4.859.677) zonder vermelding van nominale.

#### ARTIKEL 7. VORMING VAN HET KAPITAAL

De vennootschap werd opgericht op vijftien juni negentienhonderd zevenentachtig mits een maatschappelijk kapitaal van drie miljoen frank (3.000.000,-), vertegenwoordigd door drie duizend aandelen (3.000), volledig ingeschreven en volstort in speciën.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van achttien april negentienhonderd zesennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verhogen met honderd vijftien miljoen vijfhonderd zesentwintig duizend frank (145.526.000,-) om het te brengen van drie miljoen frank (3.000.000,-) op honderd achtenveertig miljoen vijfhonderdzesentwintig duizend frank (148.526.000,-), met creatie van honderd vijftien miljoen vijfhonderdzesentwintig duizend aandelen (145.526), volledig ingeschreven en volstort door middel van een inbreng in natura.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van dertig juni negentienhonderd zevenennegentig hebben de aandeelhouders beslist de fusies door overneming van de naamloze vennootschap "MARI BELGIE" en de naamloze vennootschap "MARI BELGIE TURNHOUT" en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van de naamloze vennootschappen het kapitaal te verhogen met twee miljoen vijfhonderd duizend frank (2.500.000,-) om het te brengen van honderd achtenveertig miljoen vijfhonderd zesentwintig duizend frank (148.526.000,-) op honderd eenvijftig miljoen zesentwintigduizend frank (151.026.000,-), met creatie van zeventuizend zevenhonderd vijftig aandelen aan toonder (7.750), volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van eenendertig juli negentienhonderd zevenennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verhogen ten belope van tweeënvijftig miljoen zeshonderd negenendertig duizend honderd drieënzestig frank (52.639.163,-) om het maatschappelijk kapitaal te brengen van honderd eenenvijftig miljoen zesentwintigduizend frank (151.026.000,-) tot tweehonderd drie miljoen zeshonderd vijfenzeventig duizend honderd drieënzestig frank (203.665.163,-), met creatie van eenenzeventig duizend honderd tachtig nieuwe aandelen op naam (71.180), zonder aanduiding van nominale waarde, door inbrengen door één aandeelhouder van de algemeenheid van haar Belgisch bijkantoor. Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van tweeëntwintig december negentienhonderd zevenennegentig hebben de aandeelhouders beslist de fusie door overneming van de naamloze vennootschap "KIPINVEST" en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van de naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen

met eenenzestig miljoen zeshonderd tweeënnegentig duizend vierhonderd zesentachtig frank (61.692.486,-), om het te brengen van tweehonderd en drie miljoen zeshonderd vijfenzestig duizend honderd drieënzestig frank (203.665.163,-) op tweehonderd vijfenzestig miljoen driehonderd zevenenvijftig duizend zeshonderd negenenveertig frank (265.357.649,-), met creatie van achtenzestig duizend achthonderd negenennegentig nieuwe aandelen (68.899) aan toonder, zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van zes november negentienhonderd achtennegentig hebben de aandeelhouders beslist de fusie door overneming van de naamloze vennootschap "IMMODEF" en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van de naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met honderd drieëntwintig miljoen tweeënzeventig duizend negenhonderd zevenentwintig frank (123.042.927,-) door creatie van honderdzevenendertig duizend vierhonderd zestien nieuwe aandelen (137.416) op naam, zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verhogen, in twee maal door inbreng in specien en door incorporatie van "uitgiftepremies" met negenhonderd vijfenvijftig miljoen drieënzestig duizend driehonderd drieëndertig frank (955.063.333,-) door creatie van één miljoen drieënzeventig duizend tweehonderd tweeëndertig (1.073.232) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van eenendertig maart negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verminderen ter aanzuivering van de boekhoudkundige verliezen zoals vastgesteld in de balans per eenendertig december negentienhonderd achtennegentig ten belope van honderd vierendertig miljoen negenhonderd zesendertig duizend tweehonderd vijfennegentig frank (134.936.295,-) om het maatschappelijk kapitaal te brengen van twee miljard zevenhonderd drieënveertig miljoen zevenhonderd tweeëndertig duizend tweehonderd zesennegentig frank (2.743.732.296,-) tot twee miljard zeshonderd acht miljoen zevenhonderd zesennegentig duizend één frank (2.608.796.001), zonder vernietiging van aandelen.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap "G.L. TRUST" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen

van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met vijfhonderd en drie miljoen zevenhonderd vijfenveertig duizend frank (503.745.000,-), door creatie van vierhonderd vierenzeventig duizend zeshonderd achtenveertig nieuwe aandelen (474.648), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusies door overneming van de naamloze vennootschappen "ALL ROUND COMPANY", "IMMO TIELT-WINGE", "GL-RETAIL" en de burgerlijke vennootschap met de vorm van een naamloze vennootschap "PATRI-OD" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde vennootschappen het kapitaal te verhogen met tien miljoen zeshonderd achtennegentig duizend zeshonderd vierenzeventig frank (10.698.664,-) door creatie van vijfenzestig duizend vijfhonderd achtentwintig nieuwe aandelen (65.528), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusies door overneming van de naamloze vennootschappen "TW-INVEST", "IMMOBIÏÏENMAATSCHAPPIJ GEBROEDERS VITS", "TOPLEDER", en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "INTERIMMO B.V.B.A." goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde vennootschappen het kapitaal te verhogen met zeven miljoen tweehonderd dertien duizend tweehonderd negenentachtig frank (7.213.289,-) door creatie van vierentwintig duizend driehonderd achtentachtig nieuwe aandelen (24.388), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap "IMMO MELDERT" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met vierhonderd achtenvijftig duizend driehonderd drieëndertig frank (458.333,-), door creatie van zesendertig duizend vierenveertig nieuwe aandelen (36.044), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort. Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap "G.L. TRUST INTERNATIONAL" goed te keuren, en als vertegenwoordiging

van de overdracht van het vermogen van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met zesentwintig miljoen vijfhonderd duizend frank (26.500.000,-) door creatie van tweëëndertig duizend vijfhonderd achtenzestig nieuwe aandelen (32.568), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap "G.L. FINANCE & DEVELOPMENT" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met vierhonderd duizend frank (400.000,-) door creatie van tweehonderd twintig nieuwe aandelen (220), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist de fusie door overneming van de naamloze vennootschap "COCOON SHOPPING CENTER" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met vier miljoen vierhonderd eenenzestig duizend honderd zesentwintig frank (4.461.126,-), door creatie van zesduizend achthonderd vierendertig nieuwe aandelen (6.834), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap "AALST INVEST" goed te keuren, en als vertegenwoordiging van de overdracht van het vermogen van gezegde naamloze vennootschap het kapitaal te verhogen met drie miljoen frank (3.000.000,-) door creatie van vijfduizend vijfhonderd achtenveertig nieuwe aandelen (5.548), zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven en volstort.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verhogen door inbreng in specien met achthonderd zestig miljoen frank (860.000.000,-), door creatie van achthonderd tweëntachtig duizend eenenvijftig (882.051) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, volledig ingeschreven.

Ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 25 november negentienhonderd negenennegentig hebben de aandeelhouders beslist het kapitaal te verminderen tot vorming van een

reserve tot dekking van een voorzienbaar verlies ten belope van tweehonderd drieëntachtig miljoen vierennegentigduizend vierhonderd achtentwintig frank (283.094.428,-), zonder vernietiging van aandelen.

#### ARTIKEL 8. TOEGESTAAN KAPITAAL

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van drie miljard zevenhonderdveertig miljoen zeshonderd zevenenzeventig duizend negenhonderd vijftachtig frank (3.740.677.985,-), door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijf en negentig betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating wordt toegestaan voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering de dato vijftwintig november negentienhonderd negenennegentig.

Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf zou over beslissen.

De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden tenzij mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

#### ARTIKEL 9. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of, in geval van voorafgaandelijke 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 bij 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.

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 10. INKOOP OF INPANDNEMING DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN HAAR EIGEN AANDELEN**

1. De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig een aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 70bis van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen en volgens de regels voorgeschreven in artikels 52bis en quater van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. De raad van bestuur heeft de machtiging effecten te verkrijgen waarvan sprake sub 1, wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingsdatum van de notulen van de huidige algemene vergadering en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52bis paragraaf 4 van de Gecoördi-

neerde Wetten op Handelsvennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.

**ARTIKEL 11. 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 artikel 33bis, 34 en 34bis van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen 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 honderd negentig en de artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de vastgoedbevaks.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 34 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen.

Ingevolge artikel elf, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten daarenboven de volgende voorwaarden nageleefd worden:

1. De identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 34 paragraaf 2 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen evenals in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging.

2. De uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan.

3. Het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11, paragraaf 1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien betreffende de vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeursrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 34bis van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennoot-

schappen in geval van een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in geld.

#### ARTIKEL 12. 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 13. 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 één 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<sup>o</sup> 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 14. 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 negentig 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 negentig. 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 of vertegenwoordigd is. Indien echter bij de eerste bijeenkomst van de raad van bestuur het vereiste aantal niet bereikt is, zal zij opnieuw kunnen worden samengeroepen met dezelfde dagorde; bij deze nieuwe vergadering zal zij geldig kunnen beraadslagen, welk ook het aantal aanwezige of 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 telecopie, 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 15. 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 vijffennegentig 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 ver-

gaderingen 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 16. 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 17. 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 vijffennegentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

#### **ARTIKEL 18. BELANGENCONFLICTEN**

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

tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de vastgoedbevak en door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

#### HOOFDSTUK IV - CONTROLE

##### ARTIKEL 19. 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 Financieuzen 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 20. GEWONE, BIJZONDERE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

- a. De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om veertien uur dertig minuten.  
Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.
- b. 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.
- c. 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.
- d. De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

##### ARTIKEL 21. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN

- a. 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-revisor;
  - het instellen van de vennootschapsvordering tegen de bestuurders en/of de commissaris-revisor of het verlenen van kwijting.
- b. 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 22. BIJENROEPING

- a. 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.
- b. 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 landelijk verspreid blad en in een blad uit de streek waar de vennootschap haar zetel heeft. 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 23. 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 24. 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 48 paragraaf 2 van de Vennootschappenwet 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 telecopie gegeven zijn. De volmachten worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

#### **ARTIKEL 25. 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 26. VERLOOP VAN DE VERGADERING**

a. 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.

- b. De bestuurders hebben het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone algemene vergadering 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. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.
- c. 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 27. STEMRECHT**

- a. Elke aandeel geeft recht op één stem
- b. 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.
- c. 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 28. BESLUITVORMING**

- a. 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. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.



- b. De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 70 van de Vennootschappenwet nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal.
- Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierde 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, de blanco stemmen en de nietige stemmen als tegenstemmen beschouwd.
- c. Voor de vergadering vermeld onder a. en b. wordt met de aandelen zonder stemrecht geen rekening gehouden.

## HOOFDSTUK V - MAATSCHAPPELIJKE BESCHIEDEN-WINSTVERDELING

### ARTIKEL 29. 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 77 van de Vennootschappenwet 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 de Vennootschappenwet.

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

### ARTIKEL 30. 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 alinea 1, 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 31. 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 77ter van de Vennootschappenwet.

## HOOFDSTUK VII - ONTBINDING - VEREFFENING

### ARTIKEL 32. 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 181, 182 en 183 van de Vennootschappenwet, 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 33. VERDELING**

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

**HOOFDSTUK VIII  
WOONPLAATS - GEMEEN RECHT**

**ARTIKEL 34. 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 35. 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 36. GEMEEN RECHT**

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, 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 clauses 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 artikels 29 paragraaf 1, 2 en 5, 29ter, 46 paragraaf 1, 64 paragraaf 2, 70 bis, 77 alinea 6 van de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen niet van toepassing zijn.

Exemplaar bestemd voor de verkoper

## INTERVEST N.V.

BEVAK NAAR BELGISCH RECHT  
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP  
MAATSCHAPPELIJKE ZETEL: LOUIZALAAN 126 TE 1050 BRUSSEL  
H.R. BRUSSEL 499.212  
BTW NUMMER 431.391.860

### OPENBAAR BOD TOT DE VERKOOP VAN 1.457.903 AANDELEN

#### AANVAARDINGSBULLETIN

Ik, ondergetekende (naam, voornaam) .....,  
wonende te ..... straat ..... nr. .... heb kennis  
genomen van bijgevoegd prospectus en van de statuten van Intervest N.V.

Ik verklaar te willen inschrijven op ..... aandelen, dividendgerechtigd vanaf 1 november 1999 tegen de prijs  
van 1.145 BEF of 28,39 EURO per aandeel, verhoogd met de T.O.B. van 0,07% en bovendien verhoogd met de taks  
ad 2-pro mille voor de materiële levering van aandelen aan toonder.

Tot staving van mijn aankooporder

- stort ik in contanten (aantal aandelen x prijs + kosten) ..... EURO  
 verzoek ik u mijn rekening-courant nummer: ..... te debiteren met (aantal aandelen  
x prijs + kosten) met valutadatum 16 december 1999 ..... EURO

Ik zal alle kosten dragen voor de materiële levering van de aandelen die mijn financiële tussenpersoon zal aanre-  
kenen indien ik de materiële levering van de effecten vraag.

Ik verbind mij ertoe de eventuele verdeling van de aandelen te aanvaarden zoals die zal worden vastgesteld, alsook  
de eventuele gevolgen op gebied van de T.O.B.

Ingeval van vermindering zal elk bulletin dat werd ingediend door personen die geen beroepstussenpersoon zijn,  
als een afzonderlijke aanvraag worden beschouwd voor zover daarop klaar en duidelijk wordt vermeld dat het om  
de aanvraag van verschillende personen gaat. De beroepstussenpersonen die geen deel uitmaken van de loketin-  
stellingen en die aankooporders van hun cliënten inbrengen, dienen zich te schikken naar de instructies die de  
loketinstellingen hun zullen laten geworden en zullen het juiste formulier moeten gebruiken. Slechts één aanvraag  
per persoon wordt aanvaard.

De eventueel betaalde bedragen voor de aangevraagde maar niet toegekende aandelen, zullen binnen de 5 bank-  
werkdagen na de betaaldatum worden terugbetaald, zonder dat de kopers aanspraak kunnen maken op enige  
interest op de bedragen die zij gestort zouden hebben.

Ik wens dat deze aandelen:

- mij geleverd worden in de vorm van EFFECTEN AAN TOONDER in  
..... eenheidscoupures  
..... coupures van 10 aandelen  
..... coupures van 100 aandelen

het voorwerp uitmaken van een INSCHRIJVING OP NAAM.

worden gedeponneerd in mijn dossier nummer: ..... , bij .....  
Opgemaakt in tweevoud te ..... op .....

Handtekening van de verkoper  
(of van zijn mandataris)

Handtekening van de koper

Exemplaar bestemd voor de koper

**INTERVEST N.V.**  
 BEVAK NAAR BELGISCH RECHT  
 NAAMLOZE VENNOOTSCHAP  
 MAATSCHAPPELIJKE ZETEL: LOUIZALAAN 126 TE 1050 BRUSSEL  
 H.R. BRUSSEL 499.212  
 BTW NUMMER 431.391.860

**OPENBAAR BOD TOT DE VERKOOP VAN 1.457.903 AANDELEN****AANVAARDINGSBULLETIN**

Ik, ondergetekende (naam, voornaam) .....  
 wonende te ..... straat ..... nr. .... heb kennis  
 genomen van bijgevoegd prospectus en van de statuten van Intervest N.V.

Ik verklaar te willen inschrijven op ..... aandelen, dividendgerechtigd vanaf 1 november 1999, tegen de prijs  
 van 1.145 BEF of 28,39 EURO per aandeel, verhoogd met de T.O.B. van 0,07% en bovendien verhoogd met de taks  
 ad 2 pro mille voor de materiële levering van aandelen aan toonder.

Tot staving van mijn aankooporder:

- stort ik in contanten (aantal aandelen x prijs + kosten) ..... EURO  
 verzoek ik u mijn rekening-courant nummer ..... te debiteren met (aantal aandelen  
 x prijs + kosten) met valutadatum 16 december 1999 ..... EURO

Ik zal alle kosten dragen voor de materiële levering van de aandelen die mijn financiële tussenpersoon zal aanre-  
 kenen indien ik de materiële levering van de effecten vraag.

Ik verbind mij ertoe de eventuele verdeling van de aandelen te aanvaarden zoals die zal worden vastgesteld, alsook  
 de eventuele gevolgen op gebied van de T.O.B.

Ingeval van vermindering zal elk bulletin dat werd ingediend door personen die geen beroepstussenpersoon zijn,  
 als een afzonderlijke aanvraag worden beschouwd voor zover daarop klaar en duidelijk wordt vermeld dat het om  
 de aanvraag van verschillende personen gaat. De beroepstussenpersonen die geen deel uitmaken van de loketin-  
 stellingen en die aankooporders van hun cliënten inbrengen, dienen zich te schikken naar de instructies die de  
 loketinstellingen hun zullen laten geworden en zullen het juiste formulier moeten gebruiken. Slechts één aanvraag  
 per persoon wordt aanvaard.

De eventueel betaalde bedragen voor de aangevraagde maar niet toegekende aandelen, zullen binnen de 5 bank-  
 werkdagen na de betaaldatum worden terugbetaald, zonder dat de kopers aanspraak kunnen maken op enige  
 interest op de bedragen die zij gestort zouden hebben.

Ik wens dat deze aandelen:

- mij geleverd worden in de vorm van EFFECTEN AAN TOONDER in:  
 ..... eenheidscoupures  
 ..... coupures van 10 aandelen  
 ..... coupures van 100 aandelen  
 het voorwerp uitmaken van een INSCHRIJVING OP NAAM;  
 worden gedeponereerd in mijn dossier nummer ..... bij .....  
 Opgemaakt in tweevoud te ..... op .....

Handtekening van de verkoper  
 (of van zijn mandataris)

Handtekening van de koper