

INTERVEST

**Offre publique de vente
des actions existantes**

et

**Inscription au premier
marché
de la bourse de Bruxelles**

Par
INTERVEST S.A.

INTERVEST

Organisée par
IMMOCORP

IMMOCORP

En collaboration avec
VAN MOER SANTERRE & Cie S.A.



et
VMS - Keytrade s.a.



23 novembre 1999

Conseillée par

CAESTECKER & Partners

Healey & Baker

**ARTHUR
ANDERSEN**
Real Estate

Ce prospectus a été approuvé le 23 novembre 1999 par la Commission Bancaire et Financière, conformément à l'article 129, § 1, alinéa 2 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers et conformément à l'article 29 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Cette approbation ne comporte aucune appréciation quant à l'opportunité et à la qualité de l'opération, ni quant à la situation de ses Promoteurs. L'avis prescrit par l'article 28, § 1 de l'arrêté royal précité a été publié dans la presse.

Le présent prospectus est également disponible en néerlandais. En cas de différences d'interprétation éventuelles entre le texte néerlandais et le texte français, seul le texte néerlandais fera loi.

**SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT À CAPITAL FIXE
EN BIENS IMMOBILIERS DE DROIT BELGE**

INTERVEST S.A.

Société Anonyme
Siège social :
Avenue Louise 126, 1050 Bruxelles
Registre de Commerce de Bruxelles n° 499.212
TVA n° 431.391.860

Prospectus

Offre publique de vente

de 1.457.903 actions existantes
à 28,39 EURO ou 1.145 BEF par action

et

Inscription au Premier Marché
de la Bourse de Bruxelles de 4.859.677 actions.

L'offre est ouverte du 6 décembre 1999
au 10 décembre 1999 inclus (sauf clôture anticipée)
et est organisée par

IMMOCORP
Lead Manager

En collaboration avec

VAN MOER, SANTERRE & Cie S.A.
Boulevard Anspach, 111 b^e 7
1000 Bruxelles
(Tél : 02/549.03 52 - 02/549.03.39)

auprès de qui peuvent être déposées toutes les demandes de
souscription et où le Prospectus et les bulletins de souscrip-
tion sont gratuitement disponibles. Les bulletins de souscrip-
tions peuvent être également déposés auprès de tout orga-
nisme et intermédiaire financier, en particulier

VMS-KEYTRADE S.A.
<http://www.keytrade.com>
Société du groupe
Van Moer Santerre & Cie
Agissant sous sa responsabilité

DÉFINITIONS

Les termes utilisés dans le présent prospectus et commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée ci-après, sauf là où le contexte en décide autrement :

ACTIONS EXISTANTES

Les 4.859.677 actions qui représentent le capital social d'INTERVEST S.A.

ACTIONS OFFERTES

Les 1.457.903 actions d'INTERVEST proposées à l'achat dans le cadre de cette offre

ARRÊTÉ ROYAL, A.R. OU AR

L'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaif Immobilières (M.B. 23.05.95)

DATE DE CLÔTURE

10 décembre 1999 ou la date de clôture anticipée de la période de souscription à l'Offre Publique

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

- Les intermédiaires visés à l'article 2, § 1, 1° à 3° de la Loi du 6 avril 1995 relative aux marchés secondaires, au statut des entreprises d'investissements et à leur contrôle, aux intermédiaires et conseillers en placements;
- Les organismes d'investissement collectifs visés au titre III de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers;
- Les compagnies d'assurances visées à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 concernant le contrôle sur les compagnies d'assurances;
- Les fonds de pension visés à l'article 2, § 3, 6° de la loi précitée et de l'Arrêté Royal du 15 mai 1985 relatif aux activités des institutions privées de prévoyance;
- Les institutions de droit étranger similaires à celles mentionnées sous i) à iv);
- Toutes les personnes morales belges ou étrangères dont l'ordre s'élève à 10 millions BEF ou plus.

INTERVEST S.A.

une société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers de droit belge, organisée sous la forme d'une société anonyme, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 126

INVESTISSEURS PARTICULIERS

Toutes personnes physiques et morales autres que les Investisseurs Institutionnels;

LEAD MANAGER
IMMOCORP

LOI

La loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers (M.B. 22.12.90)

OFFRE OU OFFRE PUBLIQUE

L'offre publique de vente de 1.457.903 actions existantes d'INTERVEST S.A.

PRIX

Prix par action offerte dans le cadre de l'Offre Publique

SELLING AGENT

Van Moer, Santerre & Cie S.A.

VENDEUR

IMMOCORP (SICAV de droit luxembourgeois)

RESTRICTIONS CONCERNANT LA VENTE

La diffusion du présent Prospectus de même que l'Offre Publique des actions INTERVEST S.A. peuvent être soumises à des restrictions dans certains pays. Les personnes qui reçoivent le présent Prospectus sont invitées par le Vendeur à se procurer tous renseignements utiles sur ces éventuelles restrictions et à s'y conformer.

Les personnes résidant en dehors de la Belgique et désireuses de prendre part à l'Offre Publique doivent se conformer à la législation en vigueur dans le pays concerné et remplir toutes autres formalités qui pourraient y être requises, en ce compris le paiement de tous frais et taxes.

Nul ne peut donner d'informations ou faire des déclarations autres que celles qui sont contenues dans le prospectus. L'information du prospectus est à jour jusqu'à la date d'inscription des 4.859.677 actions INTERVEST S.A. au Premier Marché de la Bourse de Bruxelles.

Les personnes qui, après avoir pris connaissance des renseignements repris dans le présent prospectus, souhaiteraient obtenir un avis quant à l'attitude à adopter à l'égard de l'Offre Publique, sont invitées à s'adresser à leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

En plus d'une version imprimée, une version du prospectus est disponible sur Internet aux adresses suivantes : www.Intervest.be et www.keytrade.com. Cette version ne peut être ni reproduite ni être mise à disposition de quelqu'autre website que ce soit et ne peut être imprimée en vue d'une diffusion.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET LE CONTRÔLE DES COMPTES

Le conseil d'administration d'INTERVEST SA assume la responsabilité des données reprises dans le prospectus et déclare qu'elles sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer le contenu et la portée. Il déclare en outre que le prospectus contient tous les renseignements nécessaires afin de permettre aux investisseurs de juger du patrimoine, des activités, de la situation financière, des résultats et des perspectives d'INTERVEST, ainsi que des droits attachés aux titres offerts.

Le Vendeur assume la responsabilité des données reprises dans le prospectus qui le concernent et certifie que ces données sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Les personnes morales qui assument la responsabilité des données reprises dans le prospectus sont solidairement responsables envers tout intéressé pour tout préjudice qui résulterait de déclarations incomplètes ou non conformes à la réalité.

Les comptes annuels au 31.10.1999, qui ont été certifiés sans réserve par la S.C.R.L. Arthur Andersen, Réviseurs d'Entreprises, établie Montagne du Parc 4, à 1000 Bruxelles et représentée par Monsieur Georges Hepner, ont été approuvés par l'Assemblée Générale du 25.11.1999.

DEFINITIONS	2
RESTRICTIONS CONCERNANT LA VENTE	3
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET LE CONTROLE DES COMPTES	3
1. SOMMAIRE	6
1.1. DESCRIPTION D'INTERVEST S.A.	6
1.2. CARACTERISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT	6
2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OFFRE PUBLIQUE ET L'ADMISSION DES ACTIONS AU PREMIER MARCHÉ DE LA BOURSE DE BRUXELLES	6
2.1. BUT DE L'OFFRE PUBLIQUE	6
2.2. NOMBRE D'ACTIONS	6
2.3. PRIX	7
2.3.1. Valeur intrinsèque	7
2.3.2. Actualisation des dividendes	7
2.3.3. La méthode du Price Earnings Ratio (PER)	8
2.3.4. La méthode du dividend yield	8
2.3.5. Tableau comparatif	8
2.4. DEROULEMENT ET REGLEMENT DE L'OFFRE	9
2.5. ETABLISSEMENTS-GUICHETS	9
2.6. PAIEMENT	9
2.7. LIVRAISONS MATERIELLES	9
2.8. MISE EN PAIEMENT DU COUPON	9
2.9. FRAIS	10
2.10. ENGAGEMENTS DU VENDEUR	10
2.11. ANNULATION DE L'OFFRE PUBLIQUE	10
2.12. DROIT APPLICABLE	10
2.13. COTATION DES ACTIONS	10
2.14. SERVICE FINANCIER	10
3. LES ACTIONS INTERVEST S.A.	10
3.1. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS	10
3.2. AUGMENTATIONS DE CAPITAL FUTURES D'INTERVEST S.A.	10
3.3. DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	11
3.4. LIQUIDATION D'INTERVEST S.A.	11
3.5. REPARTITION DU BENEFICE	11
3.6. CESSIBILITE DES ACTIONS	11
3.7. PRESCRIPTION DES DIVIDENDES	11
3.8. REMPLACEMENT D'ACTIONS EN CAS DE PERTE OU DE VOL	11
3.9. REGIME FISCAL DES DIVIDENDES	11
3.9.1. Principe	11
3.9.2. Régime fiscal applicable aux personnes physiques	12
3.9.3. Régime fiscal applicable aux personnes morales assujetties à l'impôt des personnes morales	12
3.9.4. Régime fiscal applicable aux sociétés	12
3.9.5. Régime fiscal applicable aux non-résidents (personnes physiques domiciliées à l'étranger et sociétés étrangères)	12
3.10. REGIME FISCAL DES PLUS-VALUES	12
3.10.1. Régime fiscal applicable aux personnes physiques	12
3.10.2. Régime fiscal applicable aux personnes morales	12
3.10.3. Régime fiscal applicable aux sociétés	12
3.10.4. Régime fiscal applicable aux non-résidents	12
4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE VENDEUR	13
5. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SICAFI INTERVEST S.A.	13
5.1. NOM	13
5.2. SIEGE SOCIAL ET REGISTRE DE COMMERCE	13

5.3.	FORME JURIDIQUE.....	13
5.4.	HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL.....	13
5.5.	DUREE.....	14
5.6.	EXERCICE SOCIAL.....	14
5.7.	COMMISSAIRE-REVISEUR.....	14
5.8.	EXPERT IMMOBILIER.....	14
5.9.	BANQUE DEPOSITAIRE.....	14
5.10.	LIEUX OU LES DOCUMENTS DESTINES AU PUBLIC PEUVENT ETRE CONSULTES.....	14
5.11.	PRINCIPAUX EXTRAITS DES STATUTS.....	15
5.11.1.	Objet social.....	15
5.11.2.	Capital social et capital autorisé.....	15
5.11.3.	Assemblée générale.....	15
5.11.4.	Achat ou prise en gage par la société de ses propres actions.....	16
5.12.	ACTIONNARIAT.....	16
5.13.	ORGANES DE GESTION D'INTERVEST S.A.....	16
5.14.	CORPORATE GOVERNANCE.....	17
5.15.	FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	17
5.15.1.	Organisation.....	17
5.15.2.	Politique d'investissement.....	17
5.15.3.	Frais de fonctionnement.....	17
5.15.4.	Rémunération pour la gestion immobilière et la gestion administrative.....	18
5.15.5.	Rémunérations des administrateurs.....	18
5.15.6.	Rémunération du commissaire-réviseur et des experts immobiliers.....	18
5.15.7.	Rémunération de la banque dépositaire.....	18
6.	LE MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN BELGIQUE.....	18
6.1.	CADRE JURIDIQUE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	18
6.2.	EVALUATION ET EVOLUTION DU MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN BELGIQUE.....	19
7.	RISQUES LIES AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS.....	20
8.	DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA SICAFI.....	21
8.1.	GENERALITES.....	21
8.1.1.	Répartition géographique.....	21
8.1.2.	Répartition selon la nature des bâtiments.....	21
8.1.3.	Répartition selon l'activité commerciale des preneurs.....	21
8.1.4.	Répartition selon la durée des baux.....	22
8.1.5.	Répartition selon le loyer.....	22
8.2.	DESCRIPTION DES BATIMENTS.....	22
8.2.1.	Remarque préalable.....	22
8.2.2.	Description du portefeuille immobilier d'INTERVEST S.A.....	23
8.2.3.	Projets en portefeuille.....	42
9.	PERSPECTIVES FINANCIERES D'INTERVEST S.A.....	42
9.1.	COMPTES DE RESULTATS PREVISIONNELS ET POLITIQUE DE DIVIDENDE.....	42
9.2.	BILANS PREVISIONNELS.....	43
10.	STATUTS.....	46
11.	FORMULAIRES DE SOUSCRIPTION.....	57

1. SOMMAIRE

1.1. DESCRIPTION D'INTERVEST S.A.

INTERVEST S.A. est une Sicaf immobilière (Sicafi) qui investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux essentiellement situés dans des emplacements de premier ordre localisés dans les centres-villes, le long d'axes routiers importants et dans des centres commerciaux. Le portefeuille comporte 86 bâtiments/complexes répartis dans l'ensemble du pays. La plupart des immeubles sont donnés en location, dans le cadre de baux commerciaux classiques, à des utilisateurs finaux opérant dans les secteurs économiques les plus divers. La plupart de ces immeubles sont loués à de grandes chaînes uniquement intéressées par des emplacements de première qualité. C'est ce qui explique, en partie, la faible rotation des locataires. Dans la mesure du possible, les espaces non occupés commercialement reçoivent une autre affectation (logement par exemple), ce qui limite la superficie inoccupée. Actuellement, celle-ci s'élève à 4 % de la superficie totale.

Chiffres clés en BEF				
	1999E	2000E	2001E	2002E
	(nov-déc)			
Actif net par action*	974	994	1.013	1.013
Produit d'exploitation	86.488.323	559.875.144	607.098.364	619.240.331
Résultat net	64.025.917	422.331.380	459.460.105	470.186.900
Produit d'exploitation par action	18	115	125	127
Résultat net par action	13	87	95	97
Dividende brut**		100	95	97
Dividende net**		85	80	82
Nombre d'actions	4.859.677	4.859.677	4.859.677	4.859.677

* le portefeuille immobilier est comptabilisé à la valeur vénale (à l'exclusion des frais d'acquisition de 13,9 %)

** Le premier exercice de la société débute le 1^{er} novembre 1999 et se clôture le 31 décembre 2000. Le premier dividende porte sur 14 mois.

1.2. CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

- Statut de Sicafi : Eu égard aux exigences légales telles que la répartition du risque et le niveau d'endettement global, l'Arrêté Royal a créé une

protection spéciale et un système fiscal favorable pour l'investisseur (pas d'impôt des sociétés pour la Sicafi et précompte mobilier libératoire pour le particulier).

- Sicafi spécialisée en immeubles commerciaux
- Excellente situation des bâtiments
- Haut niveau d'occupation
- Loyers stables
- Peu de rotation des locataires : plusieurs locataires ont déjà prolongé deux fois leur contrat de bail.
- Taux de distribution élevé (100 %)
- Structure transparente : il a été opté pour une société anonyme dans laquelle le Conseil d'Administration s'engage à soumettre sa gestion au vote de l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires
- Le Vendeur prend en charge les frais de l'opération.

2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OFFRE PUBLIQUE ET L'ADMISSION DES ACTIONS AU PREMIER MARCHÉ DE LA BOURSE DE BRUXELLES

2.1. BUT DE L'OFFRE PUBLIQUE

Depuis que l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 a créé le statut de Sicaf immobilière, il est possible d'investir collectivement dans l'immobilier sous un régime fiscal particulier. Les placements dans l'immobilier sont dès lors plus accessibles, tant aux Investisseurs Particuliers qu'aux Investisseurs Institutionnels. INTERVEST S.A. a obtenu le statut de Sicaf Immobilière le 22 décembre 1998. Conformément aux obligations légales afférentes à ce statut, elle offre 30 % de ses actions au public.

2.2. NOMBRE D'ACTIONS

L'Offre Publique porte sur 1.457.903 Actions INTERVEST S.A., soit 30 % des Actions Existantes, et est divisée en 2 tranches :

- tranche des Investisseurs Institutionnels à hauteur de 583.161 actions (40 %)
- tranche des Investisseurs Particuliers à hauteur de 874.742 actions (60 %)

Si la demande d'Actions Offertes dans l'une des tranches excède considérablement le nombre d'Actions Offertes dans cette tranche, le Lead Manager se réserve le droit de transférer une partie des Actions Offertes d'une tranche à l'autre. La tranche des particuliers ne peut pas être diminuée si toutes les actions de cette tranche ont été souscrites.

En cas de sur-souscription par les Investisseurs Particuliers, la répartition s'effectuera selon des règles objectives fixées par le Lead Manager en accord avec la Sicafi. Le tableau d'attribution éventuel sera publié dans la presse.

La répartition éventuelle entre les Investisseurs Institutionnels s'effectuera en fonction du moment de l'introduction de la souscription, de la quantité de ces demandes, de la qualité des investisseurs ainsi que du réalisme de la demande et du prix proposé. En se basant sur ces critères, le Lead Manager établira une classification qui déterminera le mode d'attribution à ces Investisseurs Institutionnels.

Toutes les Actions Offertes sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages. Elles participeront au bénéfice à partir de l'exercice qui a débuté le 1er novembre 1999. Les conditions et modalités de l'Offre Publique sont identiques pour les Actions Offertes des deux tranches.

2.3. PRIX

Pour la valorisation, le Vendeur s'est basé sur les données suivantes :

- Les comptes annuels d'INTERVEST S.A. au 31.10.1999;
- Le plan financier d'INTERVEST S.A. pour la période de 1999-2002

Les méthodes de calcul suivantes ont été utilisées pour déterminer la valeur de la Sicafi :

- la valeur intrinsèque
- l'actualisation des dividendes futurs
- la comparaison avec d'autres Sicafi sur base du price/earnings ratio (PER)
- la comparaison avec d'autres Sicafi sur base du dividend yield

2.3.1. VALEUR INTRINSÈQUE

Contrairement à ce qui a été fait pour les autres Sicafi, à l'exception de WERELDHAVE S.C.A., le portefeuille immobilier est comptabilisé à la valeur vénale nette, soit abstraction faite des droits d'enregistrement (12,5 %) et des frais d'acquisition divers (environ 1,4 %). Cette évaluation permet d'exprimer la valeur économique réelle de l'ensemble des immeubles, qui en cas de vente peut être totalement réalisée dans le chef d'INTERVEST S.A. Cette méthode s'inscrit dans le cadre de la politique de transparence menée au sein d'IMMOCORP et de l'ensemble du GROUPE VASTNED. INTERVEST S.A. et WERELDHAVE S.C.A. sont les seules Sicafi en Belgique à comptabiliser leur portefeuille à la valeur

vénale nette, ce qui complique la comparaison avec les autres Sicafi, qui font une évaluation « acte en mains ». Pour que la comparaison puisse être possible, il y a lieu d'augmenter la valeur vénale nette de 13,9 %.

L'évaluation du portefeuille immobilier actuel a été effectuée par Healey & Baker.

Elle a été faite après comparaison avec des biens immobiliers de même nature et en tenant compte des éléments suivants :

- situation, emplacement, situation du marché
- nature de la construction et construction
- état d'entretien (pour autant qu'il puisse être constaté de visu)
- tous autres facteurs connus déterminant la valeur

Une valeur locative a été retenue pour chaque bâtiment ou surface. Cette valeur est multipliée par un taux de capitalisation reflétant le rendement brut souhaité par un acheteur. Des corrections sont ensuite apportées en fonction des loyers réels et de la superficie inoccupée.

La valeur vénale nette estimée totale de l'ensemble des immeubles appartenant à INTERVEST s'élève, au 01.11.1999 à 5.981.765.991 BEF, soit 6.813.231.464 BEF acte en mains.

L'actif net au 01.11.99 s'élève à :

Immobilisations matérielles	5.981.765.991
Immobilisations financières	582.843
Créances à court terme	69.325.180
Disponible et placements	69.767.464
Total des actifs	6.121.441.478
Provisions	
Dettes	1.386.569.443
Actif net	4.734.872.035

La valeur intrinsèque de la Sicafi s'élève à 4.734.872.035 BEF ou 117.374.411,81 EUR, ce qui valorise l'action à 974 BEF ou 24,15 EUR. La valeur intrinsèque augmentée de 13,9 % représentant les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition généraux liés à l'achat direct d'un bien immobilier (i.e. la méthode d'évaluation que les autres Sicafi utilisent, à l'exception de Wereldhave SCA), s'élève à 5.566.337.508 BEF ou 137.985.902,49 EUR, ce qui valorise l'action à 1.145 BEF ou 28,39 EUR.

2.3.2. ACTUALISATION DES DIVIDENDES

Cette méthode part de l'hypothèse que la valeur de l'entreprise est égale à la valeur des dividendes futurs actualisés qu'elle distribuera.

Le dividende 2000 se rapporte à une période allant du 1^{er} novembre 1999 au 31 décembre 2000.

INTERVEST S.A. prévoit pour l'exercice 1999-2000 (14 mois), un dividende brut par action de 100 BEF. Aux fins du calcul, le dividende du premier exercice a été ramené à 12 mois.

Les paramètres suivants ont été retenus :

Taux du marché sans risque (01.11.99)	5,38 %
Prime de risque	3,60 %
Bêta	0,67 %
Coût du capital brut	7,79 %
Croissance résiduelle	2 %

Le bêta est sensiblement inférieur à 1 en raison de la nature de l'investissement (immeubles). Conformément à la politique d'investissement, l'investissement n'est effectué que dans des immeubles situés aux meilleurs emplacements, à condition que cela contribue à une croissance du dividende. C'est la raison pour laquelle aucun budget n'est prévu, mais toutes les opportunités de croissance sont examinées. Pour la valorisation, n'ont pas été retenus de nouveaux investissements ni de dettes financières.

Suivant cette méthode, la Sicafi a été évaluée à 6.432.466.618 BEF ou 159.456.682,29 EUR, ce qui valorise l'action à 1.324 BEF ou 32,81 EUR.

2.3.3. LA MÉTHODE DU PRICE EARNINGS RATIO (PER)

Cette méthode permet de déterminer la valeur des actions en multipliant les bénéfices escomptés par le Price Earning Ratio moyen des Sicafi déjà cotées en Bourse.

Au 01.10.1999

1 ^{er} octobre 1999	Prix en 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
Moyenne		15,35

Aux fins du calcul, le dividende du premier exercice a été ramené à 12 mois. Suivant cette méthode, la Sicafi est

estimée à 5.439.211.852 BEF ou 134.834.533,10 EUR, ce qui valorise l'action à 1.119 BEF ou 27,75 EUR.

2.3.4. LA MÉTHODE DU DIVIDEND YIELD

Cette méthode consiste à calculer la valeur des actions sur base du rendement moyen du dividende des Sicafi déjà cotées en Bourse.

1 ^{er} octobre 1999	Prix en 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 %
Moyenné			5,44 %

* Pour le calcul du dividend yield, le dividende attendu et annualisé pro rata temporis est retenu.

Aux fins du calcul, le dividende du premier exercice a été ramené à 12 mois. Suivant cette méthode, la valeur de la Sicafi est estimée à 6.513.713.813 BEF ou 161.470.747,63 EUR, ce qui valorise l'action à 1.340 BEF ou 33,23 EUR.

2.3.5. TABLEAU COMPARATIF

Valeur Invest en EUR	Valeur Invest en BEF	EUR par action	BEF par action
Valeur intrinsèque			
117.374.411,81	4.734.872.035	24,15	974
Valeur intrinsèque + 13,9 %			
137.985.902,49	5.566.337.508	28,39	1145
Méthode DDM			
159.456.682,29	6.432.466.618	32,81	1324
Méthode PER			
134.834.533,10	5.439.211.582	27,75	1119
Dividend yield			
161.470.747,63	6.513.713.813	33,23	1340
Moyenne			
142.224.455,29	5.737.320.304	29,27	1181

Le prix des Actions Offertes a été fixé à 28,39 EUR ou 1.145 BEF par action. Ce prix correspond à la valeur intrinsèque augmentée de 13,9 %. Cette augmentation de 13,9 % a été appliquée par le Vendeur en tenant compte des frais que l'investisseur devrait payer

pour un investissement direct en immobilier, c'est à dire les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition généraux liés à l'achat direct d'un bien immobilier. Cette valeur donne à l'investisseur un rendement de 7,49 % brut, soit 6,37 % net.

2.4. DÉROULEMENT ET RÈGLEMENT DE L'OFFRE

6 décembre 1999	Ouverture de la période de souscription
10 décembre 1999	Clôture de la période de souscription, sous réserve de clôture anticipée
14 décembre 1999	Publication des résultats de l'Offre
16 décembre 1999	Date de paiement
17 décembre 1999	Première Cotation

L'Offre Publique se déroulera durant un minimum de trois jours. Après ces trois jours, la souscription pourra être clôturée de manière anticipée par le Lead Manager si le nombre total des actions pour lesquelles des ordres d'achat ont été valablement introduits atteint ou dépasse le nombre total d'Actions Offertes. Dans ce cas, la clôture anticipée sera annoncée par un communiqué de presse publié dans les journaux financiers.

2.5. ETABLISSEMENTS-GUICHETS

La souscription aux Actions Offertes peut s'effectuer aux guichets des établissements financiers suivants :

- Van Moer, Santerre & Cie, S.A.
- où le prospectus et le formulaire de souscription peuvent être obtenus gratuitement. Les formulaires de souscription peuvent aussi être déposés auprès de tout autre intermédiaire financier, en particulier VMS-Keytrade S.A.

Un investisseur ne peut introduire qu'un seul ordre. S'il s'avère que plus d'un ordre a été introduit, les établissements-guichets se réservent le droit de ne valider qu'un seul ordre et de frapper les autres de nullité.

2.6. PAIEMENT

Les Actions attribuées seront payées par les acheteurs dans les 5 jours ouvrables suivant la date de clôture.

Les investisseurs belges, institutionnels comme privés, doivent signer le bulletin de souscription et payer comptant ou autoriser leur banque à débiter leur compte, sous date-valeur du 16 décembre 1999, d'un montant égal au nombre d'Actions qui leur ont été attribuées, multiplié par le prix des Actions et augmen-

té de la taxe boursière de 0,07 % pour les Actions Offertes, avec un maximum de 10.000 BEF par contrat.

Les investisseurs étrangers s'engagent irrévocablement, dans leur bulletin de souscription, à verser, sous date-valeur du 16 décembre 1999, un montant égal au nombre d'Actions qui leur ont été attribuées, multiplié par le prix par Action et augmenté de la taxe boursière de 0,07 %, avec un maximum de 10.000 BEF par contrat. Un non-résident qui a souscrit pour son propre compte peut bénéficier de l'exonération de la taxe boursière à condition de produire un document attestant de son statut de non-résident.

Les sommes éventuellement payées pour les Actions demandées mais non attribuées seront restituées dès que possible après la date de paiement fixée pour l'opération, sans que les acheteurs ne puissent réclamer des intérêts sur les sommes qu'ils ont versées.

2.7. LIVRAISONS MATÉRIELLES

Les Actions Offertes seront délivrées, selon le choix de l'actionnaire, sous forme de titres au porteur en coupures de 1, 10 et 100 actions ou sous forme d'actions nominatives. Le cas échéant, les Actions demandées seront automatiquement délivrées dans les plus grosses coupures disponibles, coupons n° 1 et suivants attachés.

La livraison matérielle de titres au porteur est soumise à une taxe de 0,2 % sur la valeur d'acquisition des titres. Cette taxe est à charge de l'acheteur. Les frais de délivrance matérielle de titres s'élèvent à 100 BEF (2,48 EUR) par bordereau. Les frais éventuellement portés en compte par d'autres institutions sont également à charge de l'acquéreur. Celui-ci est prié de s'informer de la hauteur de ces frais.

Sauf circonstances imprévues, la livraison des Actions Offertes aura lieu dans le courant du mois de mars 2000. En attendant la livraison matérielle des titres, ces derniers seront représentés par un certificat CIK global et les transactions ne seront liquidées que par voie scripturale.

2.8. MISE EN PAIEMENT DU COUPON

Les Actions Offertes participeront au résultat à partir du 1^{er} novembre 1999. Le coupon sera payé chaque année dans le courant du mois de mai et pour la première fois en mai 2001.

2.9. FRAIS

Les frais liés à l'Offre Publique s'élèvent à 1.572.471,92 EUR ou 63.433.360 BEF. Ces frais englobent les frais de montage, la commission de placement (1,5 %), le courtage (0,8 %) et le selling arrangement fee de 5.000.000 BEF. Les frais de montage concernent les frais légaux, administratifs et divers frais liés à la cotation des actions ainsi que les coûts d'impression des prospectus et des actions, la publicité et d'autres frais liés à l'organisation de l'offre publique. Ces frais sont supportés intégralement par le vendeur.

Le cas échéant, l'acheteur supportera la taxe boursière de 0,07 %, plafonnée à 10.000 BEF par bordereau.

2.10. ENGAGEMENTS DU VENDEUR.

Le Vendeur d'INTERVEST S.A., à savoir IMMOCORP, s'engage à vendre les actions en Bourse au prix du cours de Bourse et au minimum à la valeur d'inventaire acte en mains tel qu'elle apparaît dans le dernier rapport (semi-)annuel publié ou dans l'actualisation trimestrielle du rapport de l'expert immobilier et ceci jusqu'au placement complet des actions offertes.

Le Vendeur d'INTERVEST S.A., à savoir IMMOCORP, s'engage, dès que l'offre est entièrement réalisée, à ne pas vendre, directement ou indirectement, pendant une période de 6 mois après la date de clôture de la période de souscription ou la date à laquelle toutes les actions offertes sont vendues, des actions d'INTERVEST S.A. en Bourse ou de gré à gré, à ne donner aucune option d'achat sur les actions d'INTERVEST S.A. et, en général, à ne conclure aucun engagement qui aurait une incidence sur la propriété des actions INTERVEST S.A. qu'il détenait le premier jour de la cotation.

2.11. ANNULATION DE L'OFFRE PUBLIQUE

Le Vendeur, en concertation avec le Selling agent, s'est réservé le droit d'annuler l'Offre Publique si un des événements suivants devait survenir avant la clôture de l'Offre Publique :

- Un événement majeur d'ordre politique, militaire, économique, financier, monétaire ou social en Belgique ou à l'étranger, de nature à déstabiliser les marchés financiers et compromettre sérieusement le placement des Actions Offertes; ou
- La fermeture de la Bourse de Bruxelles pour une période d'au moins 2 jours ouvrables consécutifs, résultant en une considérable désorganisation des marchés financiers de Bruxelles; ou

- La baisse de l'index BEL-20 de plus de 5 % par rapport à la moyenne de l'index BEL-20 des 10 jours ouvrables précédant le début de l'Offre Publique; ou
- Une augmentation substantielle du taux OLO 10 ans.

2.12. DROIT APPLICABLE

L'Offre est soumise au droit belge. Tout litige relatif à cette opération sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux belges.

2.13. COTATION DES ACTIONS

L'accord des autorités boursières pour l'inscription au Premier Marché de la Bourse de Bruxelles de la totalité des actions qui représentent le capital d'INTERVEST S.A. a été demandé. La première cotation est prévue pour le 17 décembre 1999.

Les actions INTERVEST S.A. ont le code national SVM 3754.68 et le code international ISIN BE 0003754687.

2.14. SERVICE FINANCIER

Le service financier est assuré par la FORTIS Banque S.A. La Sicafi supporte les frais du service financier.

Les détenteurs d'actions souhaitant s'adresser à d'autres intermédiaires financiers pour le service financier des actions ou des coupons sont priés de s'informer auprès de ces intermédiaires au sujet d'éventuels frais d'encaissement.

3. LES ACTIONS INTERVEST S.A.

3.1. DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toutes les actions sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages. Chaque action donne droit à une voix.

3.2. AUGMENTATIONS DE CAPITAL FUTURES D'INTERVEST S.A.

Conformément à l'article 33 § 1er de l'Arrêté Royal, le Vendeur d'INTERVEST S.A., c'est-à-dire IMMOCORP, se porte fort de ce que les conditions d'émission de toute augmentation de capital d'INTERVEST S.A. par

souscription publique effectuée dans les deux ans qui suivent la date de la souscription d'INTERVEST S.A. prévoient expressément que l'augmentation de capital ne sera pas réalisée et que le montant de la souscription sera remboursé aux souscripteurs si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au budget d'investissement minimum d'INTERVEST S.A.

3.3. DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont proposées de préférence aux détenteurs d'actions au prorata du nombre de titres en leur possession à la date d'émission.

3.4. LIQUIDATION D'INTERVEST S.A.

Conformément à l'article 33 § 2 de l'Arrêté Royal, le Vendeur d'INTERVEST S.A., c'est-à-dire IMMOCORP, s'engage à rembourser aux actionnaires tous les frais, indemnités et commissions payés par eux lors de l'acquisition des Actions Offertes, augmentés des indemnités payées par la Sicafi pour les services fournis par une société avec laquelle INTERVEST S.A. ou IMMOCORP sont liées ou avec laquelle INTERVEST S.A. ou les sociétés précitées ont un lien de participation, si INTERVEST S.A. est dissoute ou mise en liquidation dans les deux ans qui suivent la souscription ou si, dans la même période, INTERVEST S.A. ne réussit pas à diversifier ses investissements conformément à l'article 42 § 3 de l'Arrêté royal.

3.5. RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

Conformément à l'article 62 § 1er de l'Arrêté Royal, une Sicafi doit distribuer, à titre de rémunération du capital, au moins 80 % de son produit net, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette de ses dettes.

Le produit net est défini comme étant le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réduction de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés imputées au compte de résultats.

Les plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés ne sont exclues du produit net que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans prenant cours le premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas réinvestie après la période de quatre ans est ajoutée au produit net de l'exercice qui suit cette période.

3.6. CESSIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont librement cessibles.

3.7. PRESCRIPTION DES DIVIDENDES

Conformément à l'article 2277 du Code civil, le droit au paiement des dividendes de titres nominatifs se prescrit après cinq ans.

Les dividendes de titres au porteur ne sont en principe pas prescriptibles. Toutefois, la loi du 24 juillet 1921 permet à la société qui souhaite invoquer la prescription de ses dividendes de les déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations. Les dividendes ainsi déposés et non réclamés après trente ans seront acquis à l'Etat.

3.8. REMPLACEMENT D'ACTIONS EN CAS DE PERTE OU DE VOL

La dépossession involontaire de titres au porteur est régie par la loi du 24 juillet 1921 qui prévoit :

- qu'en cas de dépossession involontaire, opposition doit être faite soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier, soit par déclaration sur place à l'Office National des Valeurs Mobilières, qui la publiera dans le Bulletin des Oppositions;
- que toute négociation de ces titres est frappée de nullité à l'égard de l'opposant. Les paiements seront suspendus;
- que les titres seront restitués à leur propriétaire s'ils sont retrouvés. S'ils ne le sont pas, la délivrance d'un double des titres manquants ou le paiement définitif des intérêts et dividendes et éventuellement du capital devenu exigible ou de toute distribution ou boni de liquidation sera obtenu après quatre ans.

3.9. RÉGIME FISCAL DES DIVIDENDES

3.9.1. PRINCIPE

En vertu de la législation fiscale actuelle, les dividendes des actions d'une Sicafi sont soumis à un pré-compte mobilier de 15 %.

3.9.2. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX PERSONNES PHYSIQUES

Pour les personnes physiques résidant en Belgique, assujetties à l'impôt des personnes physiques et agissant pour leur propre compte, le précompte mobilier est libératoire.

3.9.3. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX PERSONNES MORALES ASSUJETTIES À L'IMPÔT DES PERSONNES MORALES.

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier retenu constitue la taxation définitive.

3.9.4. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS

Les sociétés belges sont en principe taxées sur les dividendes encaissés au taux en vigueur en matière d'impôt des sociétés.

Le précompte mobilier retenu sur les dividendes peut être imputé sur l'impôt à payer. Le solde non imputé est remboursable dans la mesure où la société, qui est actionnaire, a la pleine propriété des actions au moment de l'octroi ou du paiement du dividende et dans la mesure où cet octroi ou ce paiement n'entraîne pas de réduction de valeur ou de moins-value de ces actions.

Le régime des « Revenus Définitivement Taxés » n'est pas applicable aux dividendes payés par INTERVEST S.A.

3.9.5. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX NON-RÉSIDENTS (PERSONNES PHYSIQUES DOMICILIÉES À L'ÉTRANGER ET SOCIÉTÉS ÉTRANGÈRES)

En principe, le précompte mobilier est dû.

Certains non-résidents bénéficient cependant d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier retenu à la source, indépendamment de l'éventuelle taxation dans le pays où ils sont domiciliés. Les résidents d'un pays ayant conclu avec la Belgique une convention préventive de la double imposition bénéficient, dans certains cas, d'une réduction (ou d'un remboursement partiel) du précompte mobilier.

Les non-résidents sont invités à s'adresser à leur conseiller fiscal habituel pour les informations au sujet des impôts dont ils pourraient éventuellement être redevables dans le pays où ils habitent ou dont ils possèdent la nationalité.

3.10. RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES

3.10.1. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX PERSONNES PHYSIQUES

La plus-value obtenue par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre d'une gestion normale de son patrimoine privé n'est pas imposable en Belgique.

La moins-value sur la vente des actions n'est pas déductible fiscalement.

3.10.2. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX PERSONNES MORALES

D'après l'actuelle législation fiscale, les plus-values enregistrées sur la vente d'actions par un contribuable assujetti à l'impôt des personnes morales ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values sur la vente des actions ne sont pas déductibles fiscalement.

3.10.3. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS

Les plus-values enregistrées par une société sur les actions sont entièrement imposables.

Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles fiscalement.

3.10.4. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX NON-RÉSIDENTS

Les plus-values enregistrées par une personne physique sur la vente d'actions dans le cadre d'une gestion normale de son patrimoine privé, ne sont pas imposables en Belgique.

Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

Les plus-values enregistrées par une société lors de la vente d'actions ne sont pas imposables en Belgique, sauf lorsque les actions ont trait à un établissement fixe belge.

Les moins-values enregistrées sur la vente d'actions ne sont pas déductibles fiscalement en Belgique.

Les non-résidents sont invités à s'adresser à leur conseiller fiscal habituel pour les informations au sujet des impôts dont ils pourraient éventuellement être redevables dans le pays où ils habitent ou dont ils possèdent la nationalité.

4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE VENDEUR

Le Vendeur est IMMOCORP, une société anonyme de droit luxembourgeois ayant son siège au Grand-Duché de Luxembourg, Boulevard Royal 14, 2449 Luxembourg, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B 26003. Il s'agit d'une société de placement immobilier luxembourgeoise à capital variable (SICAV) dont les actions sont cotées à la Bourse de Luxembourg et à la Bourse de Bruxelles. IMMOCORP investit dans des immeubles commerciaux donnés en location et situés à des emplacements de première qualité aux Pays-Bas et en Allemagne.

VASTNED RETAIL N.V. possède 83,2 % des actions d'IMMOCORP.

5. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SICAFI INTERVEST S.A.

5.1. Nom

INTERVEST S.A., Sicafi de droit belge

5.2. SIÈGE SOCIAL ET REGISTRE DU COMMERCE

Adresse : Avenue Louise 126, 1050 Bruxelles
Le siège peut être transféré sur décision du Conseil d'Administration en tout autre endroit en Belgique.

INTERVEST S.A. est immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 499.212.

5.3. FORME JURIDIQUE

La Sicafi revêt la forme d'une société anonyme de droit belge qui fait appel public à l'épargne. Ce choix s'explique par le fait que la gestion de la Sicafi doit être évaluée en permanence et, le cas échéant, sanctionnée par les actionnaires. En outre, cette structure stimule l'entrée éventuelle d'investisseurs étrangers.

5.4. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

INTERVEST S.A. a été constituée le 15 juin 1987 par acte passé devant Maître André van der Vorst, notaire à Ixelles, et publié aux annexes au Moniteur belge du 9 juillet 1987 sous le numéro 870709-272. Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 25 novembre 1999 par procès-verbal dressé par Maître Gérard Indekeu, notaire à Bruxelles.

Les statuts coordonnés de la société au 25 novembre sont joints au présent prospectus.

Au moment de sa constitution, le capital d'INTERVEST S.A. s'élevait à 3.000.000 BEF, représenté par 3.000 actions au porteur sans désignation de valeur nominale. Après différents apports et fusions, augmentations et diminutions de capital en vue d'apurer des pertes reportées, le capital de la société s'élève, au 25 novembre 1999, à 3.740.677.985 BEF et est représenté par 4.859.677 actions sans valeur nominale.

Abrégé chronologique :

		Capital	Nombre	Capital	Nombre
			d'actions créées	total	total d'actions
15.06.87	Constitution	3.000.000	3.000	3.000.000	3.000
30.06.96	Augmentation de capital	145.526.000	145.526	148.526.000	148.526
30.06.97	Absorption	2.500.000	7.750	151.026.000	156.276
31.07.97	Augmentation de capital	52.639.163	71.180	203.665.163	227.456
22.12.97	Absorption	61.692.486	68.899	265.357.649	296.355
06.11.98	Absorption	123.042.927	137.416	388.400.576	433.771
23.12.98	Absorption	35.268.387	101.360	423.668.963	535.131
23.12.98	Augmentation de capital	955.063.333	1.073.232	1.378.732.296	1.608.363
23.12.98	Augmentation de capital	1.365.000.000	1.723.485	2.743.732.296	3.331.848
31.03.99	Diminution de capital *	- 134.936.295	-	2.608.796.001	3.331.848
01.11.99	Fusions	556.476.412	645.778	3.165.272.413	3.977.626
01.11.99	Augmentation de capital	860.000.000	882.051	4.025.272.413	4.859.677
25.11.99	Diminution de capital **	-283.094.428	-	3.740.677.985	4.859.677
	Totaux			3.740.677.985	4.859.677

* Diminution de capital en vue d'apurer des pertes reportées.

** Diminution de capital en vue de constituer une réserve destinée à couvrir une perte prévisible.

5.5. DURÉE

La durée d'INTERVEST S.A. est illimitée.

5.6. EXERCICE SOCIAL

L'exercice actuel de la Société commence le 1^{er} novembre 1999 et se clôture le 31 décembre 2000. Ensuite, l'exercice social débute le 1^{er} janvier et se clôturera le 31 décembre de chaque année.

5.7. COMMISSAIRE-RÉVISEUR

Le commissaire-réviseur est la société Arthur Andersen Réviseurs d'Entreprises, établie à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc 4, et représentée par Messieurs Georges Hepner et Rik Neckebroek, réviseurs d'entreprises.

5.8. EXPERT IMMOBILIER

En application de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, INTERVEST S.A. a désigné comme expert immobilier le bureau Healey & Baker, établi avenue des Arts 58, boîte 7, à 1000 Bruxelles, représenté par Monsieur Eric Van Dijk.

En vertu de l'article 56 de l'Arrêté royal, l'expert évalue précisément, au terme de chaque exercice, tous les biens immobiliers de la Sicafi et de ses filiales éventuelles. Cette évaluation engage la Sicafi pour l'établissement de ses comptes annuels. En outre, l'expert immobilier actualise, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'évaluation totale des biens de la Sicafi sur la base de l'évolution du marché et des particularités des biens immobiliers concernés.

L'expert immobilier évalue les biens immobiliers de la Sicafi et de ses filiales chaque fois que cette dernière émet des actions, demande leur admission à la cote ou les achète autrement qu'en bourse. Une nouvelle évaluation n'est cependant pas nécessaire si les actions sont émises dans les trois mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers et pour autant que l'expert confirme qu'une nouvelle évaluation n'est pas requise compte tenu de la situation économique générale et de l'état de ces biens immobiliers.

L'expert immobilier évalue, avant que l'opération n'ait lieu, chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la Sicafi ou par les sociétés dont elle a le contrôle. Cette évaluation engage la Sicafi, lorsque la contrepartie est un promoteur de cette dernière, la banque dépositaire ou toute société avec laquelle la Sicafi, la banque

dépositaire ou un promoteur est lié ou a un lien de participation ou lorsqu'une des parties précitées peut retirer un quelconque avantage de l'opération.

Si le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier diffère de plus de 10 % par rapport à l'évaluation de l'expert immobilier au détriment de la Sicafi ou des sociétés dont elle a le contrôle, l'opération concernée devra être justifiée dans le rapport annuel ou semestriel.

L'expert immobilier ne peut toutefois être contrepartie d'une transaction avec la Sicafi ou une société qu'elle contrôle et ne peut tirer aucun avantage d'une telle transaction. Si, conformément à cette disposition, l'expert immobilier est empêché, il convient de faire appel à un autre expert, à savoir Jones Lang Lasalle, établi rue Montoyer 10 à 1000 Bruxelles.

5.9. BANQUE DÉPOSITAIRE

La Fortis-Banque S.A. a été désignée comme banque dépositaire.

Dans ce cadre, elle doit :

- s'assurer que la Sicafi perçoit directement les produits exigibles de la vente d'actifs. A cet effet, les administrateurs informent immédiatement la banque dépositaire de toute transaction immobilière de la Sicafi ;
- assurer la garde des espèces et des titres et remplir les obligations usuelles en matière de dépôt d'espèces et de dépôt à découvert de titres ;
- exécuter, sur ordre de la Sicafi, les décisions de cette dernière concernant ses actifs, notamment la livraison d'actifs aliénés, le paiement d'actifs achetés, l'encaissement de dividendes et intérêts des actifs et l'exercice des droits de souscription et d'attribution qui y sont liés ;
- s'assurer que, pour les opérations concernant les actifs de la Sicafi, la contrepartie est fournie dans les délais usuels ;
- conserver les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les biens immobiliers de la Sicafi ainsi que les documents établissant la situation hypothécaire de ces biens.

5.10. LIEUX OÙ LES DOCUMENTS DESTINÉS AU PUBLIC PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

- Les statuts d'INTERVEST S.A. peuvent être consultés au siège social de la société et au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

- Les comptes et les rapports annuels d'INTERVEST S.A. et les rapports semestriels sont envoyés respectivement chaque année et chaque semestre aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute autre personne ayant exprimé par écrit le désir de les recevoir.
- Les changements de statuts et de membres des organes de gestion sont publiés aux annexes au Moniteur belge.
- Les avis financiers concernant INTERVEST S.A. sont publiés dans la presse financière.
- Les autres documents mentionnés dans le Prospectus et accessibles au public peuvent être consultés au siège social d'INTERVEST S.A.

5.11. PRINCIPAUX EXTRAITS DES STATUTS

5.11.1. OBJET SOCIAL

La société a pour objet principal le placement collectif en biens immobiliers.

En conséquence, à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 120, paragraphe premier, alinéa 2 ou à l'article 137 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société, ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

A titre accessoire, la société peut procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel. La société peut également donner en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat.

Toujours à titre accessoire, la société peut effectuer des placements en valeurs autres que celles décrites ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par l'arrêté royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif. Dans l'hypothèse où la société détiendrait pareilles valeurs mobilières, la détention de ces valeurs mobilières devra être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement de la société et lesdites valeurs mobilières devront en outre être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne, NYSE, NASDAQ ou d'une bourse suisse.

Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être facilement négociables. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions permises par la loi.

5.11.2. CAPITAL SOCIAL ET CAPITAL AUTORISÉ

Le capital social est fixé à 3.740.677.985 BEF. Il est divisé en 4.859.677 actions sans désignation de valeur nominale.

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de 3.740.677.985 BEF par apport en numéraire ou en nature, et le cas échéant par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, les statuts et l'article 11 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq concernant les Sicaf immobilières.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 1999 (déposé pour publication le 26 novembre 1999).

Cette autorisation est renouvelable.

5.11.3 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le deuxième mercredi du mois de mai à quatorze heures trente.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant.

En tout temps, une assemblée générale particulière peut être convoquée en vue de délibérer et de statuer

sur toute question pour laquelle elle est compétente, à l'exclusion de modification statutaire.

En tout temps, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée en vue de délibérer sur toute modification statutaire et de statuer par acte notarié. Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

5.11.4. ACHAT OU PRISE EN GAGE PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut acquérir et prendre en gage ses propres actions intégralement libérées en numéraires par décision de l'assemblée générale statuant suivant les quorums de présence et de majorité requis par l'article 70bis des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales et suivant les règles prescrites par les articles 52bis et quater des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales.
2. La même assemblée peut déterminer les conditions d'aliénation de ces actions.
Le conseil d'administration a les pouvoirs d'acquiescer les titres dont mention sub 1, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à dater du 30 janvier 1999 et est renouvelable pour une période équivalente.
3. Les conditions d'aliénation des titres acquis par la société sont, suivant le cas, déterminées conformément à l'article 52bis paragraphe 4 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, par l'assemblée générale ou le conseil d'administration.

5.12. ACTIONNARIAT

Actionnariat au 01.11.99

Vastned Retail N.V.	1.291.957 actions	26,58 %
Immocorp	3.533.799 actions	72,72 %
Compagnie Financière		
du Bénélux	33.921 actions	0,70 %

Après l'Offre Publique, l'actionnariat se présentera comme suit :

Vastned Retail N.V.	1.291.957 actions	26,58 %
Immocorp	2.075.896 actions	42,72 %
Compagnie Financière		
du Bénélux	33.921 actions	0,70 %
Public	1.457.903 actions	30,00 %

Conformément aux prescrits de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, chaque personne mora-

le ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenue d'informer la société ainsi que la Commission Bancaire et Financière du nombre d'instruments financiers qu'elle possède, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5 %) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où des circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions, lorsqu'à la suite de cette cession, le nombre de droits de vote dépasse ou passe en-dessous des seuils déterminés ci-avant.

5.13. ORGANES DE GESTION D'INTERVEST S.A.

La société est administrée par un conseil d'administration composé de 3 personnes au moins, actionnaires ou non de la Sicafi. Les administrateurs sont nommés pour une période de 6 ans. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale.

Le conseil d'administration peut constituer un comité de direction et peut également déléguer la gestion journalière, la gestion d'un ou plusieurs secteurs de ses activités ou l'exécution de ses décisions à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires. Aujourd'hui il n'y a pas de comité de Direction. La constitution d'un tel comité ne sera envisagée qu'au moment où la Sicafi se sera agrandie.

Ont été désignés administrateurs :

Pour IMMOCORP :

Monsieur Paul CHRISTIAENS, demeurant à 3040 Huldenberg, Vijverstraat 53. En plus de cette fonction chez INTERVEST S.A., Monsieur Paul Christiaens est également administrateur de diverses sociétés immobilières.

Monsieur Kornelis STREEFKERK, demeurant à 2930 Brasschaat, D'Oultremontlei 16. En plus de cette fonction chez INTERVEST S.A., Monsieur Streefkerk est également président de la direction de VASTNED RETAIL N.V. et VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL N.V.

Administrateurs indépendants :

Monsieur Gérard PHILIPPSON, demeurant à 1180 Bruxelles, Avenue de Saturne 34.

Monsieur Joost RIJNBOUTT, demeurant à 2000 Anvers, Leopold de Waelplaats 28, boîte 42.

Messieurs Rijnbout et Streefkerk ont été nommés administrateurs délégués d'INTERVEST S.A.

5.14. CORPORATE GOVERNANCE

La société et le Vendeur reconnaissent qu'une gestion autonome de l'organisme de placement est la meilleure garantie structurelle du respect de l'exigence légale selon laquelle un organisme de placement doit être géré dans l'intérêt exclusif des investisseurs. Le développement de cette gestion autonome s'inscrit par ailleurs dans le cadre des principes de saine gestion approuvés par la Commission bancaire et financière et par la Commission de la Bourse.

C'est la raison pour laquelle la forme juridique d'une société anonyme a été préférée, pour la Sicafi, à celle d'une société en commandite par actions (le Conseil d'Administration souhaite soumettre chaque année sa gestion à l'approbation de l'Assemblée Générale, de manière à permettre à cette dernière d'exercer un contrôle permanent sur les rapports entre les actionnaires, les promoteurs et les organes de gestion d'INTERVEST S.A.).

5.15. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

5.15.1. ORGANISATION

La taille relativement réduite de la Sicafi nécessite un recours à la sous-traitance pour les tâches d'exécution. La Sicafi fonctionne actuellement sans personnel. De manière à garantir une gestion administrative de qualité, un contrat à durée indéterminée et résiliable moyennant un préavis de 6 mois a été conclu avec INTERVEST MANAGEMENT S.A., établie à 2600 Anvers, Uitbreidingstraat 18. Cette société a été établie récemment et est une filiale de VastNed Retail N.V. La rémunération a été fixée à 4 % des revenus locatifs annuels.

Sous la conduite et la surveillance des administrateurs délégués d'INTERVEST S.A., INTERVEST MANAGEMENT S.A. assume les tâches de support et prend en charge tant la préparation que l'exécution de toutes les décisions de gestion. Sa mission concerne plus particulièrement les domaines suivants :

- Gestion administrative : principalement les relations avec les locataires et le contrôle des revenus locatifs et des dépenses
- Gestion technique : inspection, entretien et travaux d'amélioration des bâtiments

5.15.2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'Arrêté royal, la Sicafi investit ses actifs dans l'immobilier, à savoir des biens immobiliers et des droits immobiliers. Les placements mobiliers sont provisoirement autorisés.

La politique d'investissement de la société se présente comme suit :

L'investissement collectif en biens immobiliers au moyen de capitaux collectés par l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger concernera :

- en priorité des immeubles commerciaux et des centres commerciaux de première qualité situés en Belgique;
- accessoirement d'autres types d'immeubles.

Le portefeuille immobilier comporte 86 bâtiments et/ou complexes destinés à être utilisés à des fins commerciales, l'espace non exploité commercialement étant, le cas échéant, affecté à un usage résidentiel.

Comme stipulé au point 9.1. ci-dessous, INTERVEST S.A. souhaite avant tout réaliser les objectifs qu'elle s'est fixés en matière de politique de dividende. INTERVEST S.A. n'ambitionne un élargissement de son portefeuille que si cela contribue à une croissance du dividende. Cela ne signifie pas pour autant que des opportunités de croissance ne seront pas examinées mais la société ne considère pas la croissance comme une fin en soi. C'est la raison pour laquelle, dans l'état actuel des choses, aucun budget n'est prévu pour des projets d'investissement pour la période de 2 ans suivant l'inscription de la Sicafi sur la liste des organismes de placement auprès de la Commission Bancaire et Financière.

5.15.3. FRAIS DE FONCTIONNEMENT

INTERVEST S.A. supportera notamment les frais de fonctionnement suivants :

- Les frais de gestion administrative et technique des bâtiments, en ce compris la gestion des contrats de bail, l'inspection régulière des bâtiments et la supervision des travaux d'entretien et d'amélioration des bâtiments.
- Les frais de tenue de la comptabilité.
- Les honoraires de l'expert immobilier.
- Les frais de rédaction, de traduction et d'impression des rapports annuels et des rapports semestriels.
- Les honoraires du commissaire-réviseur de la Sicafi.
- Les frais de publication des communiqués de presse.
- Les frais des conseils juridiques et fiscaux qui seraient requis dans le cadre de la gestion de la Sicafi, notamment des expertises ou procès pour

la préservation des intérêts des actionnaires, ainsi que les coûts des actes officiels.

- La rémunération annuelle de la banque dépositaire et la rémunération pour le service administratif et financier des titres.
- Les frais des dettes financières et les coûts bancaires s'inscrivant dans le cadre de l'activité normale d'INTERVEST S.A.
- Les frais des assemblées générales et des conseils d'administration.
- La rémunération des administrateurs d'INTERVEST S.A.
- Les frais d'assurance à charge du bailleur.
- La redevance annuelle à la Commission bancaire et financière.
- La redevance annuelle à la Bourse de Bruxelles.
- La taxe annuelle des organismes d'investissements collectifs.
- Les taxes et frais liés aux mutations de l'actif d'INTERVEST S.A.
- Les autres taxes liées à l'activité d'INTERVEST S.A. en tant que Sicafi.
- Toutes autres dépenses s'inscrivant dans le cadre de l'activité normale d'INTERVEST S.A. et faites dans l'intérêt de ses actionnaires.

5.15.4 RÉMUNÉRATION POUR LA GESTION IMMOBILIÈRE ET LA GESTION ADMINISTRATIVE

La rémunération d'INTERVEST MANAGEMENT S.A. a été fixée à 4 % des revenus locatifs annuels.

5.15.5 RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS

La rémunération des administrateurs d'INTERVEST S.A. a été fixée à 2.500.000 BEF par an.

5.15.6 RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE-RÉVISEUR ET DES EXPERTS IMMOBILIERS

Pour le contrôle des comptes annuels et du rapport annuel, un montant de 2.000.000 BEF a été convenu avec le commissaire-réviseur.

La rémunération de l'expert immobilier s'élève à 4.000.000 BEF par an.

5.15.7 RÉMUNÉRATION DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

La rémunération de la banque dépositaire est fixée en fonction du total de l'actif immobilier de la Sicafi. Elle s'établit de la manière suivante :

Total des actifs	Rémunération par tranche (hors TVA)
de 0 à 5 milliards de BEF	0,03 %
de 5 à 10 milliards de BEF	0,01 %
Plus de 10 milliards de BEF	0,005 %

6. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN BELGIQUE

6.1. CADRE JURIDIQUE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Le cadre juridique dans lequel les biens sont proposés est régi par la loi sur le bail commercial (loi du 30.04.1951), la loi sur les établissements commerciaux (loi du 29 juin 1975), les règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme et les permis d'environnement et d'exploitation.

La loi sur le bail commercial vise une protection équilibrée du preneur et du bailleur. En voici les principales dispositions :

- La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans.
- Le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de 6 mois. Une possibilité de rupture par le bailleur, moyennant préavis, peut être prévue dans les baux.
- Le preneur peut demander 3 fois la prolongation du bail, et ce chaque fois pour une période de 9 ans.
- Le bailleur peut refuser le renouvellement pour les motifs suivants :
 - le bailleur souhaite utiliser personnellement le bien
 - le bailleur souhaite donner au bien une affectation excluant toute exploitation commerciale
 - le bailleur souhaite reconstruire le bien
 - manquements graves de la part du preneur
- Le preneur et le bailleur ont le droit, à l'expiration de chaque période triennale, de demander au juge de paix une révision du loyer, à condition de prouver que la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué, à la suite de circonstances nouvelles, d'au moins 15 % par rapport au loyer qui est stipulé dans le bail ou qui a été fixé lors de la dernière révision.

La loi sur les établissements commerciaux, également connue sous le nom de « réglementation socio-économique », vise à assurer un équilibre entre le commerce de détail urbain et le commerce de détail périphérique. Le commerce de détail périphérique est soumis à l'octroi d'une autorisation par les pouvoirs locaux après consultation d'une commission consultative nationale de fonctionnaires. L'autorisation éventuellement accordée vaut pour une surface

déterminée dans un immeuble, un espace de vente spécifique et une activité déterminée. En d'autres termes, elle est liée au bien immobilier pour lequel elle a été délivrée. Cela signifie qu'en cas de départ du preneur, le bâtiment peut être occupé sans formalités spécifiques par un autre preneur exerçant une activité (de nature) identique. Les modifications excédant les limites de la surface (de vente) autorisée et les changements d'activité doivent de nouveau être soumis à l'approbation des pouvoirs locaux. Les normes ont été renforcées pour la dernière fois en 1994.

Les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont de la compétence des régions et sont détaillées dans les plans régionaux. Une catégorie spécifique «zones de commerce de détail» n'étant pas prévue, l'implantation était en principe possible partout. En général, l'implantation est limitée par des dispositions indirectes ou des plans spéciaux d'aménagement.

L'évolution du marché immobilier en général sera également influencée, à l'avenir, par les initiatives des pouvoirs régionaux en matière de réaménagement du territoire.

Le plan d'aménagement du territoire («ruimtelijk structuurplan») élaboré par la Région flamande vise une concentration de la croissance des activités dans 4 domaines clairement délimités :

- les zones urbaines (concentration de logements)
- la zone périphérique («espace ouvert», secteur agricole, secteur des loisirs, bois et nature,...)
- les zones réservées aux activités économiques
- l'infrastructure de communication (réseau routier, réseau ferroviaire et voies navigables)

Le «structuurplan» stipule que le moteur du développement économique de la Flandre se situe dans les «ports». Il s'agit des zones portuaires d'Anvers, de Gand, de Zeebruges et d'Ostende, ainsi que de la zone aéroportuaire de Zaventem et des gares TGV. L'objectif est d'étendre ces ports en y adjoignant des parcs logistiques multi-fonctions à orientation internationale. La liaison entre ces parcs et les centres économiques régionaux doit être optimisée par l'infrastructure de communication. Ces centres économiques régionaux sont constitués de terrains d'exploitation industriels et de terrains d'exploitation mixtes. L'objectif est de répartir ces terrains par région en parcs scientifiques, zones de transport et de distribution, zones de bureaux et de services, zones de commerce de détail, zones aéroportuaires ou fluviales, zones agro-industrielles et zones de traitement des déchets et de recyclage.

Le «structuurplan» stipule également que le commerce de détail est avant tout une activité urbaine et que les «cordons de commerce de détail» doivent être évités. Il vise par là les centres qui sont nés de

l'implantation de commerces de détail à proximité immédiate de commerces situés aux abords des voies d'accès (très fréquentées). En Flandre, le commerce de détail a donc sa place en zone urbaine ou dans des zones spécifiquement destinées à cette fin (commerces ayant besoin de grandes surfaces de vente). Des initiatives de ce genre ont été prises dans la Région de Bruxelles-Capitale (le Plan de Développement Régional) et en Région wallonne (PRAT en préparation).

En Région flamande, depuis l'instauration du «Décret du sol», le 01.10.1996, des dispositions spéciales sont entrées en vigueur, qui régissent notamment la cession de biens immobiliers et les baux de plus de 9 ans. C'est ainsi, notamment, qu'une attestation est requise et qu'une étude du sol préalable peut être exigée pour les sols à risques.

Le renforcement de la loi socio-économique et de la politique de permis de bâtir a limité sérieusement la possibilité de construire de nouveaux magasins en dehors des centres-villes. Surtout les magasins d'alimentation, de chaussures et de vêtements ont vu leurs possibilités d'extension considérablement restreintes. Ces entreprises n'ont d'autre alternative que de reprendre des magasins existants ou de construire des magasins plus petits qui ne requièrent pas de permis socio-économique. La rareté actuelle des magasins s'est amplifiée de par la législation restrictive, avec pour conséquences une hausse des loyers et une baisse du rendement.

6.2. EVALUATION ET ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN BELGIQUE

L'immobilier commercial, en Belgique, se subdivise en trois catégories : les emplacements dans les centres-villes, les shopping-centers et les commerces situés le long de grands axes :

- Emplacements dans les centres-villes : la Belgique compte 21 villes dotées d'une zone de chalandise de plus de 150.000 personnes. Ces villes se caractérisent par l'existence d'une rue commerçante principale. Dans d'autres pays, le redéploiement des centres-villes a entraîné le déplacement de la zone commerciale principale. En Belgique, ce phénomène a pu être évité grâce à la multiplicité des propriétaires et à l'absence d'initiatives de la part des pouvoirs locaux en vue d'exproprier des terrains et des immeubles et ainsi de permettre le redéploiement.
- Shopping centers : regroupement d'immeubles commerciaux autour d'un parking commun ; l'implantation d'un tel centre est soumise à des autorisations préalables, dont le permis socio-écono-

mique. En Belgique, il y a environ 15 shopping centers d'une superficie supérieure à 15.000 m². Pour le moment, il y a 3 nouveaux projets (d'une superficie supérieure à 60.000 m²) à l'étude.

- Commerces situés le long de grands axes : magasins individuels avec parking propre. L'apparition de cette catégorie a été involontairement favorisée par l'absence d'autorisation de même nature que celles qui sont requises pour les shopping centers.

LA DEMANDE DU MARCHÉ

Il y a environ 120 chaînes de magasins en activité en Belgique. La plupart sont belges ou hollandaises mais un intérêt croissant des entreprises françaises se manifeste. Un tiers de ces entreprises est en permanence à la recherche de nouvelles implantations. Il existe donc une réelle demande à laquelle l'offre ne peut pas répondre. Dans les pays voisins, la loi rend également difficile le développement de surfaces commerciales. En conséquence, les chaînes de magasins qui veulent accroître leur part de marché sont contraintes d'aller au-delà de leurs frontières.

LE MARCHÉ DE LA LOCATION

Les chaînes de magasins étrangères constituent une part importante du marché commercial belge, surtout dans le secteur de la mode où elles jouent un rôle dominant. Il s'agit essentiellement des magasins à succursales hollandais et français qui, ces vingt dernières années, ont dominé le marché de la location.

Les loyers ont atteint des sommets au début des années nonante, mais ont sensiblement baissé à partir de 1994. Depuis la fin 1997, ils se sont stabilisés. Actuellement, une légère hausse semble se dessiner. Pour les meilleures implantations de commerces le long de grands axes, le loyer minimum standard est de 3.000 BEF/m²/an. En général, on prévoit que la hausse des loyers se poursuivra dans les années à venir et que les loyers s'élèveront jusqu'à 5.000 BEF/m²/an. La hausse des loyers s'étendra aussi aux les implantations secondaires.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Du côté des investissements, la demande a dépassé l'offre au cours des 20 dernières années. Cela explique en partie pourquoi les *prime retail yields* sont restés stables pendant cette période, même lorsque les taux d'intérêt étaient très élevés.

Contrairement à ce qui se passe dans les autres grandes villes étrangères, le secteur des commerces de premier plan reste, en Belgique, le terrain de prédilection des investisseurs privés. Néanmoins, les acheteurs les plus actifs de ces dernières années ont été les investisseurs institutionnels hollandais, qui ont suivi l'exemple des magasins à succursales de leur pays.

A l'heure actuelle, on enregistre une très forte demande de commerces de premier ordre en raison du niveau bas des taux d'intérêt et de l'absence d'offres dans les autres secteurs de l'immobilier.

Les investissements effectués sur le marché commercial en 1998 ont atteint quelque 250 millions d'euros. Ces investissements concernent essentiellement les magasins situés en bordure d'axes routiers (43 %), suivis de près par les centres-villes (39 %) et enfin les shopping centers (18 %). Le gros de ces investissements de 250 millions d'euros a été consenti par les investisseurs institutionnels (60 %), suivis des Sicafi (19 %), des investisseurs privés (13 %) et des exploitants de magasins (8 %).

Le marché des magasins situés en bordure d'axes routiers était jadis le champ d'action privilégié des investisseurs locaux et des utilisateurs propriétaires. Ce n'est plus le cas aujourd'hui ; les Sicafi et les investisseurs institutionnels, tant nationaux qu'internationaux, sont actifs dans ce segment. Les yields ont diminué, passant de 9 % il y a 3 ans à 7,5-8 % pour les emplacements intéressants. De plus, les premiers signes de transactions à un yield inférieur à 7,5 % sont apparus dans le marché.

A l'heure actuelle, les loyers sont stables, avec une tendance à la hausse à court et à moyen terme. Pour autant que les données macro-économiques restent stables et que le niveau des taux reste bas, les rendements subiront une pression à la baisse en raison de la forte demande d'immeubles commerciaux de premier plan.

7. RISQUES LIÉS AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Les risques liés aux investissements dans une Sicafi sont les suivants :

- une évolution défavorable de la conjoncture : même si le secteur immobilier réagit avec retard et dans une mesure moindre aux fluctuations, la persistance d'une récession peut avoir des implications négatives sur les investissements dans l'immobilier. La surabondance de l'offre de bâtiments et la présence d'espaces inoccupés peuvent exercer une pression à la baisse sur les loyers.
- Le climat boursier général.
- L'évaluation des actions d'une Sicafi étant basée sur des paramètres financiers, le cours de ses actions peut s'écarter sensiblement de la valeur d'inventaire des actifs qu'elle a en portefeuille.
- Risque immobilier inhérent : espaces inoccupés et forte fluctuation des loyers.

- Aspects techniques : vieillissement des bâtiments, ce qui implique des frais de maintenance et de rénovation.

Avantages des investissements dans des titres immobiliers :

- Négociabilité aisée par rapport aux investissements immobiliers classiques.
- L'investisseur peut investir dans l'immobilier sans avoir à payer les frais inhérents à l'achat direct d'un bien immobilier.
- L'investisseur évite le travail et les soucis liés à la location d'un bien immobilier.
- Les certificats permettent d'investir de petites sommes.
- La cession de propriété d'un bien immobilier (par exemple à l'occasion d'une succession) est beaucoup plus compliquée que la cession de titres.

En raison des exigences légales spécifiques à une Sicafi (essentiellement au niveau de la diversification du portefeuille) et au patrimoine immobilier sous-jacent, les actions d'une Sicafi se caractérisent par de plus faibles variations de leur cotation Boursière que les entreprises industrielles et commerciales.

Le portefeuille d'INTERVEST S.A. est très bien diversifié, tant du point de vue géographique qu'au niveau du type de bâtiments ou de l'activité de commerce de détail des preneurs. Dans la mesure du possible, l'occupation des bâtiments a été évitée grâce à la mise en location des espaces disponibles à titre résidentiel.

En se concentrant en priorité sur le commerce de détail, segment dans lequel il est d'usage que le preneur supporte les frais d'installation, le propriétaire d'un immeuble à usage de commerce de détail se limite essentiellement aux frais d'entretien liés à la structure de l'immeuble.

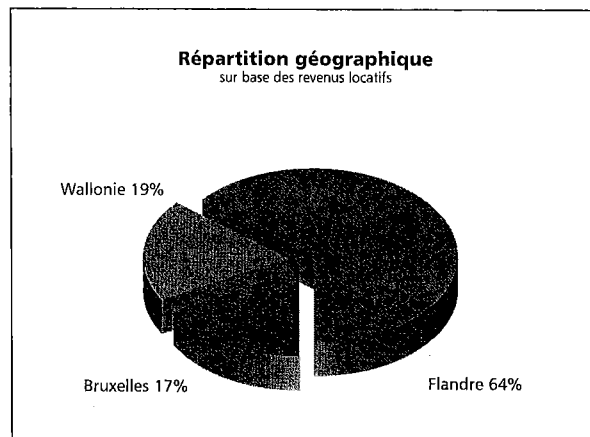
8. DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS DE LA SICAFI

8.1. GÉNÉRALITÉS

8.1.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

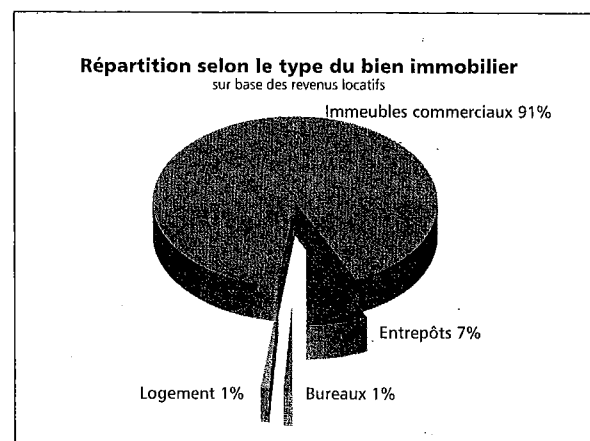
Le portefeuille d'INTERVEST se compose actuellement de 86 bâtiments/complexes répartis dans toute la Belgique. Ceux-ci se situent toutefois pour la plupart en Flandre. Ils sont d'une part dans des grands centres tels qu'Anvers, Gand et Bruges et sont alors des magasins situés dans les centres-villes à des endroits stratégiques et d'autre part des magasins et centres commerciaux situés le long d'importants axes routiers.

Des immeubles sont aussi disséminés dans les régions moins peuplées : il s'agit principalement de magasins d'alimentation liés à de grandes chaînes.



8.1.2. RÉPARTITION SELON LA NATURE DES BÂTIMENTS

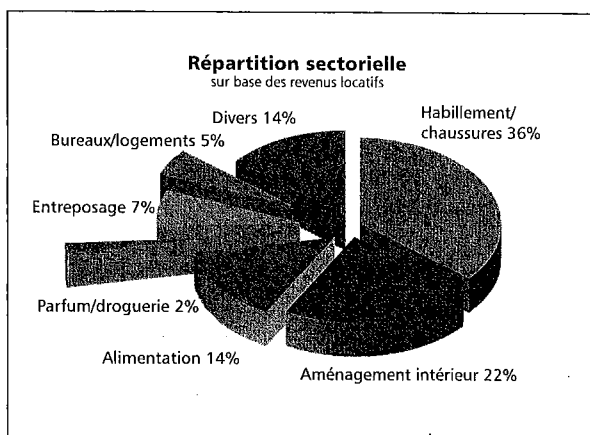
Il s'agit principalement d'immeubles commerciaux ; dans tous les cas possibles, l'espace non occupé a été utilisé comme bureau ou comme logement, soit pour l'exploitant de l'entreprise commerciale établie dans le bâtiment, soit pour des tiers. Actuellement la superficie inoccupée s'élève à 4 % de la superficie totale. Les entrepôts détenus en portefeuille faisaient partie d'un achat global d'un patrimoine composé de magasins établis en bordure d'axes routiers et d'entrepôts situés à l'arrière de ces magasins. L'intention est de vendre ces entrepôts. Le portefeuille est constitué de magasins établis en bordure d'axes routiers (50 %) et de commerces situés dans les centres-villes (41 %), ce qui le distingue d'autres entreprises immobilières commerciales.



8.1.3. RÉPARTITION SELON L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DES PRENEURS

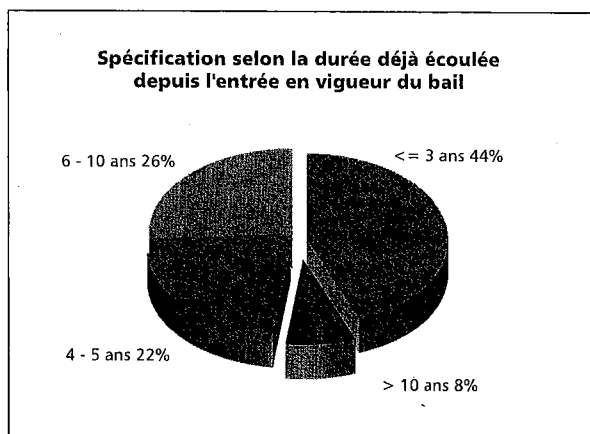
Les bâtiments sont utilisés par les secteurs économiques les plus divers, mais principalement par le

secteur de l'habillement et des chaussures. Il s'agit essentiellement de franchisés de grandes chaînes qui entendent s'établir et rester à des endroits stratégiques au centre des villes et des villages ou le long d'axes routiers importants.



8.1.4. RÉPARTITION SELON LA DURÉE DES BAUX

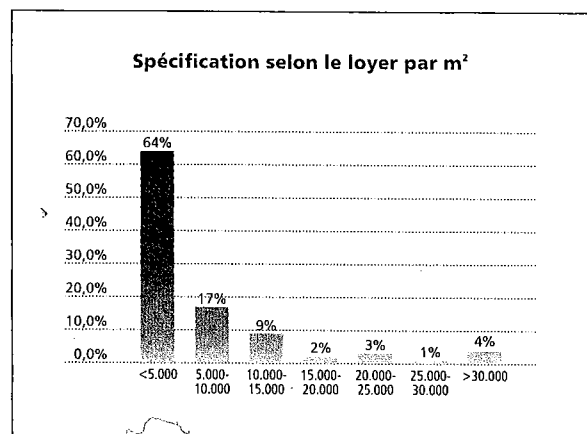
La plupart des baux ont été conclus pour une durée de 9 ans. Ce sont des baux commerciaux classiques prévoyant une possibilité de résiliation tous les trois ans. Ces immeubles étant situés à des endroits stratégiques, les preneurs ne sont pas tentés de les quitter; la plupart du temps, ils ont investi eux-mêmes dans l'aménagement de l'immeuble, ce qui profite à la stabilité des loyers.



8.1.5. RÉPARTITION SELON LE LOYER

Les loyers demandés sont en moyenne légèrement inférieurs au prix normal du marché. C'est la conséquence des prolongations de bail de preneurs fidèles. Cela signifie également qu'une augmentation des

loyers lors de l'expiration des baux est possible. Les charges locatives (précompte immobilier, impôts, assurances, charges communes) sont pour une part importante à charge du preneur.



8.2. DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

8.2.1. REMARQUE PRÉALABLE

La valeur locative estimée et la valeur vénale estimée n'ont pas été retenues dans la description des bâtiments reprise ci-après et ce, afin que la gestion commerciale de la Sicafi ne soit pas gênée, notamment à l'occasion des négociations de baux ou de vente d'un immeuble.

8.2.2. DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER D'INTERVEST S.A.

Aleur	
Adresse	Avenue de l'Expansion
Locataires — activités commerciales	Rombouts TMS Notifier Benelux SA
Environnement	Situé à la sortie de l'E 42 — Liège.
Année de construction	1994
Surface	4.419 m ²
Surface bâtie	2.221 m ²
Particularités	aucune

Alost	
Adresse	Nieuwstraat 10
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Ici Paris XL — parfumerie
Environnement	la plus importante rue commerçante d'Alost ; de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1950
Surface	145 m ²
Particularités	aucune

Alost	
Adresse	Kalfstraat 3
Locataires — activités commerciales	Crusoë Madibel Scapino Hubo Aldi Electro AV Tonton Tapis
Environnement	Situé au centre commercial d'Alost. Le site est facilement accessible via le ring d'Alost. Situé en face des « Keizershallen » le projet dispose de nombreux parkings.
Année de construction	1997 et 1999
Surface bâtie	9.726 m ² (en ce compris phase 2)
Particularités	Dans une 2 ^e phase, 2 nouveaux magasins seront construits pour Gedimo et HVC

Andenne	
Adresse	Avenue Roi Albert
Environnement	Situé le long de la N 90 Namur- Liège et tout près de la Meuse. En direction de Namur, on trouve les magasins de Toys Plus, Primo, Colruyt, Blokker, JBC, Krefel et Marca ; En direction de Liège, il y a Brico, Match, Traffic et Eldi.
Locataires — activités commerciales	Aldi Renmans Hubo Shoe Discount Frice 2000 JFG Goossens
Année de construction	1988
Surface	11.815 m ²
Surface bâtie	3.575 m ²

Particularités	La ville a construit une rotonde d'où le complexe est directement accessible
----------------	--

Anhee	
Adresse	Place Communale 18
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Louis Delhaize
Environnement	sur la place communale
Année de construction	1974
Surface	409 m ²
Particularités	aucune

Ans	
Adresse	Rue de Français 393
Locataires — activités commerciales	Euro Shoe Unie Budgetslager Aldi Frice 2000 Electro AV Hydroliège America Geert Maquet Chantal New Man B.E.I. Petitjean
Environnement	Situé à quelques minutes de la sortie de l'E42. A une distance de 1,5 km se trouvent les magasins Cora, Decathlon, Bricorama, Brantano, ES-Mode, Tom & Co, Bestsellers, Lidl, Colruyt, Maxi GB, 1990-1992
Année de construction	
Surface	10.160 m ²
Surface bâtie	3.860 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Abdijstraat 29
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Freddy Berghs — commerce de détail en articles ménagers
Environnement	rue commerçante connue dans le quartier Kiel de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1950
Surface	130 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Abdijstraat 82/84
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Boekenvoordeel BVBA — commerce de détail de livres
Environnement	rue commerçante connue dans le quartier Kiel de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1955
Surface	165 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Abdijstraat 150
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Kid Cool — commerce de détail en confection enfants

Environnement	rue commerçante connue dans le quartier Kiel
	de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1940
Surface	120 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Frankrijklei 27
Locataires — activités commerciales	Immeuble commercial avec bureaux Laura Ashley n.v. — commerce de détail en confection dames et décoration intérieure Axis Interim n.v. — bureau d'intérim
Environnement	dans le centre-ville, proche du Meir et de la Keyserlei
Année de construction	± 1920
Surface	627 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Huldevettersstraat 12-14
Locataires — activités commerciales	Immeuble commercial Partners & Co BVBA — commerce de détail en confection dames sous l'enseigne The Company
Environnement	dans le centre-ville, proche du Meir et de la Groenplaats
Année de construction	± 1925
Surface	791 m ²
Particularités	aucune

Anvers	
Adresse	Leysstraat 28-30/Kipdorpevest 32-34
Locataires — activités commerciales	Immeuble commercial avec cinq appartements Dajola n.v. — commerce de détail en confection dames et hommes sous l'enseigne In Wear Etam s.a. — commerce de détail en confection dames
Environnement	dans le centre-ville — dans le prolongement du Meir
Année de construction	± 1900, importante rénovation en 1995
Surface	945 m ² de rez-de-chaussée
Particularités	bâtiment classé

Anvers	
Adresse	Meir 99
Locataires — activités commerciales	Immeuble commercial Kruidvat BVBA — commerce de détail en parfumerie et droguerie
Environnement	la plus importante rue commerçante d'Anvers, les plus grandes chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1934
Surface	384 m ²
Particularités	bâtiment classé

Balen	
Adresse	Molsesteenweg 56
Locataires — activités commerciales	Budgetslager Aldi Bartan
Environnement	Le projet est situé le long de la N 18 Leopoldsburg — Mol.

	A proximité immédiate, on trouve les magasins Intermarché et Scapino.
Année de construction :	1990-1991
Surface :	5.549 m ²
Particularités :	Récemment JBC (=Bartan) a rénové le magasin à l'intérieur et à l'extérieur
	(nouvelle façade...)

Bastogne	
Adresse :	Rue de Marche 104
Locataires — activités commerciales :	Basket Fashion
	Frise 2000
Environnement :	Situé le long de la N 84 Marche-Bastogne, bien accessible.
	A proximité se trouvent Super GB, Delhaize, Aldi, E5-Mode, etc.
Année de construction :	1995
Surface :	2.327 m ²
Surface bâtie :	593 m ²
Particularités :	aucune

Beaumont	
Adresse :	Rue G. Michiels 40
Locataires — activités commerciales :	immeuble commercial avec un grand parking supermarché sous l'enseigne Match
Environnement :	proche du centre-ville
Année de construction :	1979
Surface :	1.163 m ²
Particularités :	aucune

Borgloon	
Adresse :	Sittardstraat 10
Locataires — activités commerciales :	Aldi
	Budgetslager
Environnement :	Situé dans une zone industrielle à 1 km du centre, bien accessible via la route Tongres — St-Trond.
Année de construction :	1994
Surface :	3.108 m ²
Particularités :	aucune

Bree	
Adresse :	Tolckstraat
Locataires — activités commerciales :	Euro Shoe Unie (Primo)
Environnement :	Situé sur le ring de Bree, le projet fait partie d'un centre commercial où se trouvent également E5-Mode, Hubo, JBC, Eldi, AD Delhaize, ...
Année de construction :	1994
Surface :	1.212 m ²
Surface bâtie :	855 m ²
Particularités :	aucune

Bruges	
Adresse :	Steenstraat 80
Locataires — activités commerciales :	immeuble commercial
	Hennes & Mauritz — commerce de détail en confection dames et hommes
	De Bruyne Monique — bijouterie
Environnement :	la plus importante rue commerçante de Bruges
	toutes les chaînes connues de magasins y sont implantées

Année de construction	1920, rénové en 1998
Surface	2.670 m ²
Particularités	aucune

Bruxelles	
Adresse	Chaussée d'Ixelles 16/Chaussée de Wavre 12
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Well Com s.a. — commerce de détail fournitures de bureau High Life s.a. — exploitation d'un cinéma dont une partie se situe dans la propriété, sous le nom Cinémas Vendôme M. Ilyas — épicerie
Environnement	rue commerçante connue à Ixelles de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1925
Surface	1.255 m ²
Particularités	aucune

Bruxelles	
Adresse	Chaussée d'Ixelles 41-43
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Hennes & Mauritz — commerce de détail confection dames et hommes Mango — commerce de détail confection dames Ici Paris XL — parfumerie Etam — commerce de détail confection dames Best-Sellers — commerce de détail en articles de luxe Zeeman — textile Blökker — commerce de détail en articles ménagers
Environnement	rue commerçante connue à Ixelles de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1960, rénové en 1996
Surface	6.106 m ²
Particularités	aucune

Bruxelles	
Adresse	Chaussée d'Ixelles 65
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Wellington Coiffure SPRL — salon de coiffure dames sous l'enseigne Oliver Dachkin
Environnement	rue commerçante connue à Ixelles de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Années de construction	± 1925
Surface	245 m ²
Particularités	aucune

Bruxelles	
Adresse	Rue de la Bienvenue 13
Locataires — activités commerciales	entrepôt et bureaux Facq Sanitaires distribution de matériel d'aménagement pour salles de bains
Environnement	parc d'entreprises
Année de construction	1978
Surface	1.420 m ² (240 m ² de bureaux et 1.180 m ² d'entrepôt)
Particularités	une des six unités d'un parc d'entrepôts visible depuis le Ring de Bruxelles

Bruxelles	
Adresse	Rue de la Bienvenue 15 - 17
Locataires — activités commerciales	entrepôt et bureaux
	FAB-Siemens
	service après-vente et réparation d'électroménager Siemens et Bosch
Environnement	parc d'entreprises
Année de construction	1978
Surface	2.840 m ² (480 m ² de bureaux, 2.360 m ² d'entrepôt)
Particularités	deux des six unités d'un parc d'entrepôts visible depuis le Ring de Bruxelles

Courcelles	
Adresse	Rue du Gaulle 166-168
Locataires — activités commerciales	Aldi
Environnement	Situé dans l'unique rue commerçante de Courcelles, parmi entre autres : Lidl, Intermarket, Super GB et Blokker.
Année de construction	1984
Surface	2.600 m ²
Surface bâtie	870 m ²
Particularités	aucune

Courtrai	
Adresse	Budastraat 16
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec trois appartements
Environnement	différents commerces dans le quartier
Année de construction	1940
Surface	100 m ² de rez-de-chaussée
Particularités	aucune

Courtrai	
Adresse	Budastraat 23
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	différents commerces dans le quartier
Année de construction	1940
Surface	80 m ²
Particularités	aucune

Courtrai	
Adresse	Overbekeplein 14
Locataires — activités commerciales	bureaux avec quatre places de parking anciennement agence Nagelmackers
	Monsieur Vanderdonck 80 m ²
Environnement	place piétonnière avec magasins au rez-de-chaussée et appartements aux étages
Année de construction	1981
Surface	400 m ²
Particularités	bail de longue durée avec option d'achat du 01-05-2013 au 30-05-2013 au prix de 324.000 BEF

Diest	
Adresse	Hasseltsestraat 15
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec un appartement
	M. & S. Mode — commerce de détail confection dames
Environnement	la plus importante rue commerçante de Diest, de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1930

Surface	200 m ²
Particularités	aucune

Dilsen-Stokkem	
Adresse	Rijksweg 770
Locataires — activités commerciales	DD Interieur
Environnement	Situé le long de la N 757 Maaseik-Lanaken
Année de construction	1997
Surface	4.749 m ²
Surface bâtie	992 m ²
Particularités	aucune

Dinant	
Adresse	Rue St-Jacques
Locataires — activités commerciales	Brantano Euro-Moules Electro AV Frice 2000 Univers de Matelas
Environnement	Situé le long de la N 936 Dinant-Ghey
Année de construction	1996
Surface	6.272 m ²
Surface bâtie	2.022 m ²
Particularités	aucune

Elewijt	
Adresse	Zemst
Locataires — activités commerciales	terrain à bâtir
Environnement	au centre d'un quartier résidentiel
Année de construction	
Surface	21 ares
Particularités	en attente du permis de lotir

Forchies-la-Marche	
Adresse	Rue Vandervelde 25
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1965
Surface	594 m ²
Particularités	bail de longue durée avec option d'achat du 01-09-2013 au 30-09-2013 au prix de 1.247.608 BEF

Frasnes-lez-Gosselies	
Adresse	Rue Albert 1 ^{er} 35
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1968
Surface	735 m ²
Particularités	bail de longue durée avec option d'achat du 01-09-2013 au 30-09-2013 au prix de 1.558.775 BEF

Gand	
Adresse	Volderstraat 15
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Laura Ashley n.v. — commerce de détail en confection dames

Environnement	et décoration intérieure dans le centre-ville, cette rue donne sur la Veldstraat où de nombreuses chaînes de magasins sont implantées
Année de construction	± 1938
Surface	279 m ²
Particularités	aucune

Gand

Adresse	Veldstraat 81
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Shoepost — commerce de détail en chaussures
Environnement	la plus importante rue commerçante de Gand toutes les grandes chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1935
Surface	265 m ²
Particularités	aucune

Gand

Adresse	Zonnestraat 6
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec bureaux Disport — commerce en articles de sport Scoop N.V. — bureaux
Environnement	rue commerçante connue à Gand qui relie la Veldstraat au Kouter de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de Construction	1927
Surface	771 m ² (rez-de-chaussée)
Particularités	aucune

Gand

Adresse	Zonnestraat 6/8
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Ulla Popken International confection dames spécialisée dans les grandes tailles
Environnement	rue commerçante connue à Gand qui relie la Veldstraat au Kouter plusieurs chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1927, importante rénovation en 1998
Surface	175 m ²
Particularités	aucune

Gand

Adresse	Zonnestraat 10
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Camel Discovery — commerce de détail en vêtements de loisirs
Environnement	rue commerçante connue à Gand qui relie la Veldstraat au Kouter plusieurs chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1927, importante rénovation en 1998
Surface	70 m ²
Particularités	aucune

Genk

Adresse	Guillaume Lambertlaan 115
Locataires — activités commerciales	Heebri Neiryhck Hettwer Turk Oren Aldi Budgetslager
Environnement	Situé le long de la route Genk-Houthalen

	Petite zone commerciale (e.a. Aldi, Gamma)
Année de construction	1995
Surface	9 012 m ²
Surface bâtie	3 109 m ²
Particularités	aucune

Gerpinnes	
Adresse	Rue de Bertransart
Locataires — activités commerciales	Giraffe
	Univers de Matelas
Environnement	Situé le long de la N5 Charleroi — Philippeville. Aux environs se trouvent Tonton Tapis, Traffic, Primo, Super Match, Aldi, JBC, Eldi et Covee
Année de construction	1994
Surface	4 007 m ²
Surface bâtie	990 m ²
Particularités	aucune

Glain	
Adresse	Rue St-Nicolas 572
Locataires — activités commerciales	Aldi
	Habits Blues
Environnement	Situé au centre de Glain en face de l'hôpital et près de Colruyt, Superbois, Eda et Delhaize.
Année de construction	1991
Surface	7 733 m ²
Surface bâtie	1 990 m ²
Particularités	aucune

Hannut	
Adresse	Chaussée de Huy 2
Locataires — activités commerciales	Aldi
	Brantano
	Herbots Olivier
	Green Trading Company
	Gillot-Croibien
	Electro AV
	Cobegom
	Blue Skin
	Frice 2000
Environnement	Situé le long de la N 64 Hannut — Huy
Année de construction	1990/1994/1995
Surface	9 435 m ²
Surface bâtie	3 015 m ²
Particularités	aucune

Hasselt	
Adresse	Genkersteenweg 76
Locataires — activités commerciales	Aldi
	Budgetslager
	Vandevelde G.
Environnement	Situé à 2 km du centre d'Hasselt.
Année de construction	1991
Surface	2 673 m ²
Surface bâtie	1 241 m ²
Particularités	aucune

Herstal	
Adresse	Rue Louis Demeuse 78
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1967
Surface	465 m ²
Particularités	bail de longue durée avec option d'achat du 01.09.2013 au 30.09.2013 au prix de 1.558.775 BEF

Herzèle	
Adresse	Solleveld 17
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Profi
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	± 1970
Surface	710 m ²
Particularités	aucune

Kamphenhout	
Adresse	Mechelsesteenweg 38-42
Locataires — activités commerciales	Linja Keukens Electro AV Darac
Environnement	Situé le long de la route Louvain — Malines. Aux environs se trouvent McDonald, Shoe Discount, Hans Verkerk Keukens, JBC, Kréfel, Pecotex...
Année de construction	1990
Surface	6.057 m ²
Surface bâtie	3.002 m ²
Particularités	aucune

Kapellen	
Adresse	Eikendreef
Locataires — activités commerciales	NV Gijbels NV Van Havere
Environnement	Situé au centre
Année de construction	1994
Surface	2.540 m ²
Surface bâtie	906 m ²
Particularités	aucune

Kluisbergen	
Adresse	Kerkstraat 11
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Profi
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1970
Surface	879 m ²
Particularités	aucune

Leopoldsburg	
Adresse	Lommelsesteenweg
Locataires — activités commerciales	Hubo
Environnement	Situé le long de la route Leopoldsburg — Lommel
Année de construction	1998
Surface	8.039 m ²

Surface bâtie	1.670 m ²
Particularités	Aucune

Liège	
Adresse	Rue Pont d'Ile 35
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	KPN-Orange — commerce de détail de mobilophonie forme avec le Vinave d'Ile, les plus importantes rues commerçantes de Liège
Année de construction	toutes les grandes chaînes de magasins y sont implantées ± 1920
Surface	80 m ²
Particularités	aucune

Liège	
Adresse	Rue Pont d'Ile 45
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	Maxi Livres — commerce de détail de livres forme avec le Vinave d'Ile, les plus importantes rues commerçantes de Liège
Année de construction	toutes les grandes chaînes de magasins y sont implantées ± 1920
Surface	60 m ²
Particularités	aucune

Liège	
Adresse	Rue Pont d'Ile 49
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	Belgique Loisirs — commerce de détail de livres forme avec le Vinave d'Ile, les plus importantes rues commerçantes de Liège
Année de construction	toutes les grandes chaînes de magasins y sont implantées ± 1920
Surface	380 m ²
Particularités	aucune

Malines	
Adresse	Yzerenleen 30
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	DI — droguerie — parfumerie dans le centre ville de nombreuses chaînes de magasins sont implantées dans cette rue
Année de construction	± 1890
Surface	350 m ²
Particularités	très bel immeuble avec façade classée

Malmédy	
Adresse	Avenue des Alliés
Locataires — activités commerciales	Aldi
Environnement	Situé le long de la route vers le centre à proximité d'AD Delhaize et Bricosphère.
Année de construction	1994
Surface	1.770 m ²
Surface bâtie	813 m ²
Particularités	aucune

Marcinelle	
Adresse	Rue des Champs 17
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1965
Surface	751 m ²
Particularités	baïl de longue durée avec option d'achat du 01.01.2014 au 01.02.2014 au prix de 1.124.710 BEF

Merksem	
Adresse	Bredabaan 474-476
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Free Record Shop — commerce de disques et CD Etam — commerce de détail confection dames
Environnement	rue commerçante connue de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1950
Surface	480 m ² de rez-de-chaussée
Particularités	aucune

Messancy	
Adresse	Rue de l'Institut
Locataires — activités commerciales	Aldi Gedimmo
Environnement	A proximité : Cora, Leroy Merlin, Heytens, Blokker, Brantano, Leenbakker, Lederland et Crusoë.
Année de construction :	1989/1996
Surface :	8.915 m ²
Surface bâtie :	1.998 m ²
Particularités	aucune

Mons	
Adresse	Rue de la Chaussée 31
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Springfield — commerce de détail en vêtements hommes
Environnement	la plus importante rue commerçante de Mons de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1940
Surface	170 m ²
Particularités	aucune

Mons	
Adresse	Rue de la Chaussée 33
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial et six chambres d'étudiants Vision Express — opticien
Environnement	la plus importante rue commerçante de Mons de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1940
Surface	210 m ²
Particularités	aucune

Mortsel	
Adresse	Statielei 71-73
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec six appartements M & S Mode et 1/2/3 — commerce de détail en confection dames
Environnement	de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées

Année de construction	1965
Surface	425 m ² de surface commerciale
Particularités	aucune

Mouscron	
Adresse	Petite Rue 18
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Ici Paris XL — parfumerie
Environnement	la plus importante rue commerçante de Mouscron de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1960
Surface	235 m ²

Nazareth	
Adresse	's Gravenstraat 134
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec un appartement supermarché sous l'enseigne Profi
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1975
Surface	687 m ²
Particularités	aucune

Olen	
Adresse	Lammerdries 6
Locataires — activités commerciales	Pecotex Brantano Hein Gericke Blommaert Lingeriemarket Nolmans Verkerk Keukens Laeremans Olendis Tegeldesign Silver Minds De Zetelgigant Van de Water Star Wash Wooncentrum Van de Ven
Environnement	Situé entre la N.13 (Herentals-Geel) et la E 313 (autoroute Anvers-Hasselt-Liège), entre les sorties Herentals Est et Geel Ouest.
Année de construction :	À partir du début des années '80
Surface :	79.124 m ²
Surface bâtie :	28.363 m ²
Particularités	aucune

Philippeville	
Ligging :	Rue de France
Locataires — activités commerciales	Frice 2000 Fabrimode Crusoé Aubert Anserico Tom & Co
Environnement	Situé à la sortie de la N 5 (Charleroi-Couvin) et de la N 40 (Dinant-Beaumont). Par son grand succès, le projet est connu sous le nom « Triangle d'or » des provinces

	wallonnes. Aux environs se trouvent entre autres Super Confex, Shoe Discount, Aldi, Hubo, Nopri et Eldi.
Année de construction :	1992/1999
Surface :	8.104 m ²
Surface bâtie :	3.705 m ²
Particularités	Expansion possible en face : 6 à 8 unités nouvelles

Rixensart

Adresse	Rue Boisacq 11
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial
Environnement	Mutualité Socialiste du Brabant — Bureau de mutuelle dans la rue commerçante de Rixensart
Année de construction	1963
Surface	100 m ²
Particularités	aucune

Runkst

Adresse	St-Hubertusplein 46
Locataires — activités commerciales	Aldi Rico Monsieur et Madame Schroyen Madame Annemarie Smits
Environnement	Situé au centre de Runkst, à ± 500 m du ring de Hasselt à proximité de Colruyt, Quick, JBC, Kréfel et Bricorama.
Année de construction :	1996 (rénovation)
Surface :	864 m ²
Surface bâtie :	895 m ²
Particularités	aucune

Schaerbeek

Adresse	Chaussée de Louvain 610-640
Locataires — activités commerciales	Aldi Brantano New Vanden Borre Business Panel
Environnement	Très bonne situation pour ce type de magasins
Année de construction :	1989
Surface :	4.718 m ²
Particularités	aucune

Schelle

Adresse	Provinciale Steenweg
Locataires — activités commerciales	Fabrimode Electro AV Gijbels NV Piocheur NV
Environnement	Situé le long d'une route à circulation intense
Année de construction :	1994
Surface :	5.043 m ²
Surface bâtie	1.970 m ²
Particularités	aucune

Scherpenheuvel

Adresse	Mannenbergh
Locataires — activités commerciales	Lidl
Environnement	Situé le long de la N 10 Aarschot — Diest
Année de construction	1997

Surface :	4.664 m ²
Surface bâtie :	600 m ²
Particularités :	aucune

Seraing

Adresse :	Boulevard Pasteur
Locataires — activités commerciales :	Lidl
Environnement :	Situé dans un faubourg de Seraing, à proximité de Shoe Discount, Promo 800, Eldi, Bestsellers et Covee.
Année de construction :	1995
Surface :	3.896 m ²
Particularités :	aucune

Souvret

Adresse :	Rue du Peuple 6
Locataires — activités commerciales :	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement :	proche du centre-ville
Année de construction :	1962
Surface :	624 m ²
Particularités :	baill. de longue durée avec option d'achat du 01.09.2013 au 30.09.2013 au prix de 1.404.368 BEF

Stakene

Adresse :	Bormte 9
Locataires — activités commerciales :	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Profi
Environnement :	proche du centre-ville
Année de construction :	1970
Surface :	718 m ²
Particularités :	aucune

St-Trond

Adresse :	Kattestraat
Locataires — activités commerciales :	Aldi Budgetslager Redisco
Environnement :	Situé le long de la route Hasselt — St-Trond, près du centre de St-Trond, à proximité de Gamma, Quick, Brico, Brantano, Heytens, Carpetland, Delhaize, Fabriekswinkel, Van Praag.
Année de construction :	1991-1992
Surface :	3.569 m ²
Surface bâtie :	1.401 m ²
Particularités :	aucune

Tielt/Winge

Adresse :	Aarschotsesteenweg
Locataires — activités commerciales :	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
Environnement	Ce centre commercial unique nommé «Carrefour d'or» est situé au carrefour de 2 routes importantes : la N 2 Diest-Louvain et la N 223 Aarschot-Tirlemont.
Année de construction :	Phase I : 1990/1992/1993/1995 Phase II : 1991/1993/1995
Surface :	35.278 m ²
Surface bâtie :	Phase I : 5.566 m ² Phase II : 7.253 m ²
Particularités	aucune

	Turnhout
Adresse	Gasthuisstraat 32
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Hennes & Mauritz n.v. — commerce de détail en confection dames et hommes
Environnement	dans le centre-ville dans cette rue sont implantées les principales chaînes de magasins
Année de construction	1996
Surface	1.743 m ²
Particularités	aucune

	Vilvorde
Adresse	Leuvensesteenweg 39/coin Nowélei 39-41
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Zeeman — commerce de détail de textile M & S Mode — commerce de détail confection dames Derby (Ladbroke) — agence de tiercé
Environnement	la rue commerçante connue de Vilvorde de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	1960
Surface	485 m ²
Particularités	aucune

	Vilvorde
Adresse	Mechelsesteenweg
Locataires — activités commerciales	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
Environnement	Le projet «Rooseveltcenter» est situé au centre de Vilvorde à proximité de Colruyt, GB et Quick.
Année de construction	Rénovations diverses durant les années 80 ; dernière rénovation en 1999.
Surface	11.404 m ²
Surface bâtie	8.440 m ²
Particularités	aucune

	Vilvorde
Adresse	Luchthavenlaan
Locataires — activités commerciales	Gamma
Environnement	Situé le long des axes les plus importants vers Vilvorde
Année de construction	1999 — 2001
Surface	33.936 m ²
Surface bâtie	19.187 m ²
Particularités	Les travaux de ce projet d'une surface locative totale de plus de 19.000 m ² ont commencé en novembre 1999 et seront normalement terminés en juin 2001. La plupart des unités seront louées comme espace commercial aux magasins de grandes chaînes. Une partie plus petite est destinée à des bureaux.

	Waarschoot
Adresse	Jaspaerstede 2
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Profi
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1993
Surface	846 m ²
Particularités	contrat de leasing immobilier avec option d'achat du 01.07.2008 au 31.12.2008

	Wanfercée-Baulet
Adresse	Rue du Trieu — Gossiaux 23
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial supermarché sous l'enseigne Spar
Environnement	proche du centre-ville
Année de construction	1973
Surface	347 m ²
Particularités	bail de longue durée avec option d'achat du 01.09.2013 au 30.09.2013 au prix de 935.706 BEF

	Waterloo
Adresse	Chaussée de Bruxelles 281-283
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial et bureaux New Vanden Borre n.v. — commerce de détail en électro-ménager — hifi.
Environnement	dans le centre dans cette rue commerçante, de nombreuses chaînes de magasins sont implantées
Année de construction	± 1972

Surface	1.198 m ²
Parking	parking commun de ± 100 places
Particularités	aucune

Wavre

Adresse	Rue Pont du Christ 46
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec quatre appartements et deux studios Benetton — commerce de détail en confection hommes et dames La Cadrerie — articles de décoration
Environnement	rue commerçante dans le centre de Wavre de nombreuses chaînes de magasins y sont implantées
Année de construction	± 1930, importante rénovation en 1994-1995
Surface	315 m ² de rez-de-chaussée
Particularités	aucune

Wavre

Adresse	Rue du Commerce 26
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial avec studios Brasserie du Commerce — taverne avec salle de réception une des rues commerçantes du centre de Wavre
Environnement	
Année de construction	± 1930
Surface	140 m ² de rez-de-chaussée
Particularités	aucune

Willeijk

Adresse	Boomsesteenweg 658-662
Locataires — activités commerciales	entrepôts avec bureaux Federal Express Inc. N.V. — courrier express Tony Mertens Distributie N.V. — entrepôts du magasin Tony Mertens Eran Partyrent N.V. — location de matériel pour événements et réceptions Orcon N.V. — commerce de systèmes d'air conditionné DNN Boekbinderij N.V. — reliage de livres Air trade Center — stockage divers Interior Rent — distribution de meubles et accessoires Hades-Elis N.V. — location linge de maison et appareils
Environnement	directement sur la A12 proche d'Anvers, cette route va d'Anvers à Bruxelles, voisinage immédiat Ikea-Brico-Carpetland-Vanden Börre toutes les chaînes connues de magasins-entrepôts sont représentées dans les environs
Année de construction	± 1976, importante rénovation en 1991
Surface	17.975 m ²
Parking	± 150 places
Particularités	il s'agit de seize entrepôts et bureaux, dont six sont inoccupés

Willeijk

Adresse	Boomsesteenweg 658-662/Oude Baan 55-79
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial Tony Mertens bvba commerce en aménagement d'intérieur, décoration et peinture Babyland s.a. — commerce de détail en articles Bébé Brantano n.v. — commerce de détail de chaussures et accessoires en cuir Lathouwers n.v. — commerce de détail en articles de loisirs, de sport, chaussures et habillement sous le nom A.S. Adventure

Environnement	directement sur la A12, proche d'Anvers, cette route va d'Anvers à Bruxelles, voisinage immédiat
	Ikea-Brico-Carpetland-Vanden Borre
	toutes les chaînes connues de magasins-entrepôts sont représentées dans les environs
Année de construction	± 1976, importante rénovation en 1991
Surface	4884 m ²
Parking	± 150 places
Particularités	aucune

Zwevegem	
Adresse	Otegemstraat 28-30
Locataires — activités commerciales	immeuble commercial, sept appartements et cinq places de parking rez-de-chaussée du côté droit exploité par une agence de voyages « Bestravel »
Environnement	différents commerces dans le quartier
Année de construction	1980
Surface	80 m ² au rez-de-chaussée droit
Particularités	le rez-de-chaussée du côté gauche est la propriété du Crédit Communal

8.2.3. PROJETS EN PORTEFEUILLE

La phase 1 du Cocoon Park à Vilvorde est actuellement en construction. Il s'agit d'une superficie de 8.775 m² comprenant 2.400 m² de bureaux. Un contrat pour une surface commerciale de 5.000 m² est déjà signé. Les négociations pour la location des bureaux sont sur le point de se conclure. La phase 2 comporte une superficie de 10.412m², dont 1.899 m² de bureaux. La phase 2 commencera vers la moitié de l'an 2000. Normalement la totalité du projet générera des loyers à partir de mi-2001.

Sur le projet à Alost Kalfsstraat une deuxième phase est en voie d'achèvement : le bâtiment actuel est partiellement démoli et deux nouveaux magasins supplémentaires vont être construits. Des baux ont déjà été conclus pour ces deux surfaces. Les bâtiments seront livrés le 15/2/2000.

Le bâtiment à Andenne est actuellement en rénovation et est agrandi. Les travaux seront terminés en février 2000.

- Indexation à l'échéance du bail (au cas par cas)
- En ce qui concerne les baux à échéances intermédiaires (par exemple après 3 ans), on est parti de l'hypothèse qu'ils étaient prolongés, sauf dans les cas où il apparaît d'ores et déjà que le preneur souhaite quitter l'immeuble.
- En ce qui concerne les immeubles actuellement inoccupés, on a procédé à une estimation des revenus locatifs potentiels sur la période faisant l'objet de la projection, en se basant sur les loyers « usuels ».
- Les réductions de loyer ont été déduites du loyer afférent à l'année considérée.
- Produits financiers : 10.000.000 BEF/an (provenant du placement à terme des dividendes à distribuer).
- Taux d'inflation : 2 %
- Honoraires des administrateurs : 2.500.000 BEF
- Entretien et réparations : 4 % du loyer
- Indemnité de gestion immobilière : 4 % du loyer
- Rémunération de la banque dépositaire : 0,03 % du total de l'actif
- Créances douteuses : 0,9 % du loyer
- Assurances : imputables à 30 %
- Précompte immobilier : imputable à 90 %
- Frais financiers : 4,67 % (combinaison de 2/3 à long terme et d'1/3 à court terme)
- Pourcentage de distribution : 100 %

9. PERSPECTIVES FINANCIÈRES D'INTERVEST S.A.

9.1. COMPTES DE RÉSULTATS PRÉVISIONNELS ET POLITIQUE DE DIVIDENDE

Les hypothèses suivantes ont été utilisées pour élaborer le plan financier :

- Revenus locatifs

Comptes de résultats prévisionnels abrégés

(1.000 BEF)	1999 E	2000E	2001E	2002E
Total des produits d'exploitation	86.488	559.875	607.098	619.240
Frais d'exploitation	-12.200	-77.193	-82.050	-83.662
Indemnité de gestion	-3.459	-22.395	-24.283	-24.769
Frais de fonctionnement	-8.741	-54.798	-57.767	-58.893
Résultat d'exploitation	74.288	482.682	525.048	535.578
Frais financiers	-9.845	-57.851	-63.038	-62.790
Bénéfice de l'exercice	64.443	424.831	462.010	472.788
Honoraires des administrateurs	-417	-2.500	-2.550	-2.601
Bénéfice net de l'exercice	64.026	422.331	459.460	470.187
Pourcentage de distribution		100 %	100 %	100 %
Prix par action en BEF		1.145	1.145	1.145
Dividende brut en BEF*		100	95	97
Dividende net en BEF*		85	80	82
Rendement brut par an *		7,49 %	8,30 %	8,47 %
Rendement net par an *		6,37 %	7,06 %	7,20 %

* Le premier exercice de la société débute le 1^{er} novembre 1999 et se clôture le 31 décembre 2000. Le premier dividende porte sur 14 mois.

9.2. BILANS PRÉVISIONNELS

(1000 BEF)	Pro forma 1 novembre 1999	31 décembre 1999 E	31 décembre 2000 E	31 décembre 2001 E	31 décembre 2002 E
Actif					
Immobilisations corporelles	5.981.766	5.981.766	6.225.000	6.468.766	6.468.766
Immobilisations financières	583	583	583	583	583
Créances commerciales	38.819	35.000	35.000	35.000	35.000
Autres créances	28.893	28.893	28.893	28.893	28.893
Placements de trésorerie et liquidités	69.767	220.854	653.451	581.488	592.215
Comptes de régularisation	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
TOTAUX	6.121.441	6.268.709	6.944.540	7.116.343	7.127.070
Passif					
Fonds propres	4.734.872	4.734.872	4.828.372	4.922.072	4.922.072
Dividendes à distribuer		64.026	486.357	459.460	470.187
Dettes à long terme	1.298.254	1.385.753	1.545.753	1.650.753	1.650.753
Dettes à long terme échéant dans l'année	4.258	0	0	0	0
Dettes commerciales et impôts	53.424	53.424	53.424	53.424	53.424
Autres dettes	-1	0	0	0	0
Comptes de régularisation	30.634	30.634	30.634	30.634	30.634
TOTAUX	6.121.441	6.268.709	6.944.540	7.116.343	7.127.070

Le 1^{er} novembre 1999, les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital de 860.000.000 BEF. Le 25 novembre 1999, lors d'une assemblée générale extraordinaire, il a été décidé de diminuer le capital de la société de 283.094.428 BEF en vue de constituer une réserve destinée à couvrir une perte prévisible.

De manière à faciliter la lecture de ce tableau, cette diminution de capital a déjà été intégrée dans les chiffres pro forma au 1^{er} novembre 1999.

COMMENTAIRE DU BILAN D'OUVERTURE PRO FORMA AU 1^{ER} NOVEMBRE 1999

ACTIF

- **IMMOBILISATIONS CORPORELLES :**

Il s'agit du portefeuille immobilier de la société. Le portefeuille immobilier a été évalué à la valeur vénale nette, soit abstraction faite des droits d'enregistrement et des frais d'acquisition divers.

Cette rubrique contient également les échéances restant à payer à la date du bilan pour les immeubles donnés en leasing. Ces créances ont été intégrées dans cette rubrique en raison du caractère spécifique de la société (Sicafi).

L'augmentation de cette rubrique au 31.12.2000 résulte de la livraison du 'Cocoon Park', qui est actuellement en construction.

- **IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES :**

Cette somme de 582.842 BEF porte uniquement sur les cautionnements payés en espèces.

- **CRÉANCES COMMERCIALES :**

Il s'agit des loyers restant à percevoir à la fin de l'année et des créances de leasings à moins d'un an.

- **AUTRES CRÉANCES**

Cette rubrique est essentiellement constituée d'une créance sur le groupe VastNed, ainsi que d'un impôt payé à recouvrer.

- **LIQUIDITÉS :**

Il s'agit des avoirs sur différents comptes à vue.

PASSIF

• PROVISIONS POUR ENTRETIEN

Le plan financier prévoit que les frais à charge du propriétaire pour l'entretien et les réparations du patrimoine immobilier s'élèveront à 4 % des revenus locatifs. Cette hypothèse repose sur des données historiques. Le grand nombre d'immeubles en portefeuille a un effet de diversification. En outre, la société constituera les provisions nécessaires pour étaler les charges d'entretien et de réparations dans le temps.

• EXIT TAX

L'exit tax a été calculée sur la base de l'évaluation du portefeuille immobilier à la valeur vénale nette (hors droits d'enregistrement et frais de notaire). Cette évaluation est conforme à celle du portefeuille immobilier telle qu'elle est présentée dans les comptes annuels. Des versements anticipés ont été effectués en suffisance au cours de l'exercice clôturé anticipativement le 31 octobre 1999. De ce fait, il n'a plus fallu comptabiliser de dettes liées à l'exit tax dans les comptes annuels au 31 octobre 1999.

• DETTES FINANCIÈRES À PLUS D'UN AN

Il s'agit des dettes à long terme auprès des institutions de crédit. INTERVEST S.A. dispose de lignes de crédit > 3 milliards BEF. Vu que ces lignes n'ont été utilisées qu'à concurrence de 1.298.253.000 BEF, il existe assez de réserve pour pouvoir saisir rapidement d'éventuelles opportunités.

• RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies en conformité avec les principes comptables généraux en vigueur en Belgique, et en particulier avec les dispositions de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, de l'Arrêté Royal du 12 septembre 1983 pris en application de la loi du 17 juillet 1975 sur la comptabilité et les comptes annuels des entreprises et de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

Elles sont établies dans une optique de continuité de l'entreprise.

L'évaluation du patrimoine immobilier est fondée sur la valeur de marché de ce dernier. La valeur de marché du patrimoine immobilier est la valeur octroyée par l'expert immobilier conformément à la réglementation sur les Sicafi.

La valeur de marché prise en compte dans les comptes annuels représente la valeur « hors droits », c'est-à-dire la valeur hors droits d'enregistrement et frais de notaire.

Règles particulières

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur de marché, chaque fois que l'expert établit l'inventaire. La valeur de marché est la valeur « hors droits », c'est-à-dire la valeur hors droits d'enregistrement et frais de notaire.

Les évaluations sont réalisées par l'expert en cours d'exercice, tous les trois mois et de manière globale. Les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation sont déterminées pour le portefeuille immobilier et sont prises en compte à chaque inventaire.

Il n'y a pas d'amortissement sur les immeubles, les droits réels sur immeubles et les biens donnés en leasing immobilier à la Sicafi.

Les « autres immobilisations corporelles » concernent les échéances restant à payer à la date du bilan pour les immeubles donnés en leasing immobilier. Ces créances ont été reprises dans cette rubrique en raison du caractère spécifique de la société (Sicafi).

Créances à un an au plus

Ces créances sont évaluées à leur valeur nominale ou à leur valeur d'acquisition et font l'objet de réductions de valeur en cas de dévalorisation jugée durable.

Placements de trésorerie

Les placements de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur nominale, à l'exclusion des frais accessoires, directement imputés sur le résultat. Les titres cotés en bourse sont évalués en fin d'exercice au cours de bourse, à condition que ce dernier soit représentatif. Si tel n'est pas le cas, la moyenne des cours du dernier mois sera prise en compte.

Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Comptes de régularisation

Les frais exposés en cours d'exercice qui sont entièrement ou partiellement imputables à un exercice ultérieur sont comptabilisés dans les comptes de régularisation.

Les revenus qui ne seront perçus que dans le courant d'un exercice ultérieur mais qui portent sur une période antérieure sont comptabilisés dans les comptes de

régularisation à concurrence de la partie se rapportant à l'exercice considéré.

Dettes

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Droits et engagements hors bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale. A défaut de valeur nominale et à condition qu'une évaluation soit impossible, les droits et engagements sont indiqués pour mémoire.

• *DÉROGATION AU SCHEMA DES COMPTES ANNUELS*

Conformément à l'article 125 du Code des Sociétés, le Ministère des Affaires Economiques, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables, a consenti à une dérogation au schéma des comptes annuels.

Le but de cette dérogation est de rendre le compte de résultats et la présentation des plus et moins-values réalisées et non réalisées le plus clair possible. Par cette présentation, la société veut faire une distinction explicite entre les résultats opérationnels et les résultats sur le portefeuille. D'autre part, cette dérogation permet d'adapter les rapports financiers aux usages internationaux, comme dans les pays voisins.

Le schéma dérogatoire se concrétise par une présentation ajustée du compte de résultats. Les caractéristiques essentielles en sont les suivantes :

- Le compte de résultats est restructuré autour de deux chapitres :
 - les résultats opérationnels
 - les résultats sur portefeuille
- La section des « résultats opérationnels » présente le résultat opérationnel récurrent généré par la gestion du portefeuille. Les produits et charges financiers et les charges résiduelles d'impôts y sont également repris ;
- La structure des produits et charges d'exploitation est simplifiée par élimination des rubriques non pertinentes (achats et variations de stocks, variation des en-cours de fabrication, ...) ;
- La section des « résultats sur portefeuille » comprend toutes les transactions comptables relatives à la valeur du portefeuille.
- Les plus ou moins-values réalisées sont rapportées séparément ;
- Les variations de la valeur de marché du portefeuille sont reprises dans le compte de résultats dans une rubrique ad hoc. Le corollaire est la disparition de la rubrique des « plus-values de réévaluation » des capitaux propres et son transfert aux « réserves indisponibles » ;

- Le résultat de l'exercice est la somme des résultats opérationnels, des résultats sur portefeuille et des résultats exceptionnels. La rubrique des « résultats exceptionnels » est simplifiée par l'élimination des postes de produits et charges exceptionnels non pertinents dans le chef d'une sicaf immobilière ;
- Afin de respecter le caractère non distribuable de l'ensemble des plus-values latentes sur le portefeuille, la variation de valeur de marché du portefeuille est affectée aux réserves indisponibles. Ces réserves varieront donc en fonction de l'évolution des valeurs d'expertise et seront rapportées dans une rubrique spécialement créée et située sous le poste d'affectation du résultat. Les limitations et obligations relatives à la distribution de dividendes restent d'application, telles qu'elles découlent de la législation applicable aux sicaf immobilières ;
- L'allocation à la réserve légale a été supprimée.

10. STATUTS

CHAPITRE I

FORME — DENOMINATION — DUREE — SIEGE — OBJET

ARTICLE 1.

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge.

Elle porte la dénomination «INTERVEST».

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'article 118 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux opérations financières et aux opérations de marché. La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 122 paragraphe premier alinéa 1, 5 (biens immobiliers) de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante précitée.

La dénomination sociale INTERVEST et l'ensemble des documents qui en émanent doivent être immédiatement suivi de la mention «Société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge» ou «sicaf immobilière de droit belge».

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 26 alinéa 2 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales (tel que modifié par la loi du treize avril mil neuf cent nonante-cinq, entrée en vigueur le premier juillet mil neuf cent nonante-six).

La société est soumise aux dispositions du livre 3 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante précitée, ainsi qu'à l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.

ARTICLE 2. DUREE

La société a une durée indéterminée.

Outre les causes de dissolution prévues par la loi, la société peut être dissoute par l'assemblée générale des actionnaires statuant comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 3. SIEGE

La société est établie à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue Louise 126.

Le siège peut être transféré en Belgique à l'intérieur de la région de langue néerlandaise ou de la région bilingue de Bruxelles-Capitale, sans modification statutaire, par simple décision du conseil d'administration. Si des événements extraordinaires de nature politique, militaire, économique ou social devaient se présenter perturbant ainsi l'activité normale du siège social ou les communications courantes du siège avec l'étranger, alors le siège social pourra être provisoirement déplacé en Belgique ou à l'étranger, par simple déci-

sion du conseil d'administration, jusqu'à la fin complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire ne pourra avoir aucune conséquence sur la nationalité de la société qui, malgré le transfert provisoire du siège de la société, demeurera belge.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet principal le placement collectif en biens immobiliers.

En conséquence, à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 120, paragraphe premier, alinéa 2 ou à l'article 137 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société, ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par le règlementation applicable à la société.

A titre accessoire, la société peut procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel. La société peut également donner en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat.

Toujours à titre accessoire, la société peut effectuer des placements en valeurs immobilières autres que celles décrites ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par l'arrêté royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement. Dans l'hypothèse où la société détiendrait pareilles valeurs mobilières, la détention de ces valeurs mobilières devra être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de pla-

cement de la société et lesdites valeurs mobilières devront en outre être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne, NYSE, NASDAQ ou d'une bourse suisse. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions permises par la loi.

ARTICLE 5. POLITIQUE DE PLACEMENT

Le placement collectif en biens immobiliers de capitaux recueillis auprès du public en Belgique ou à l'étranger s'effectuera :

- à titre principal, en immeubles de commerce, propriétés commerciales et centres commerciaux de qualité supérieure situés en Belgique.
- à titre accessoire, en biens immobiliers sis dans un pays de l'Union européenne et en toutes sortes de biens immobiliers sis en Belgique.

CHAPITRE II CAPITAL — ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social est fixé à TROIS MILLIARDS SEPT CENT QUARANTE MILLIONS SIX CENT SEPTANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT-CINQ (3.740.677.985,-). Il est divisé en quatre millions huit cent cinquante-neuf mille six cent septante-sept actions (4.859.677) sans désignation de valeur nominale.

ARTICLE 7. HISTORIQUE DU CAPITAL

La société a été constituée le quinze juin mil neuf cent quatre-vingt-sept avec un capital de trois millions de francs (3.000.000,-), représenté par trois mille actions (3.000), intégralement souscrites et libérées en espèces.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du dix-huit avril mil neuf cent nonante-six, les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital social de cent quarante-cinq millions cinq cent vingt-six mille francs (145.526.000,-) pour le porter de trois millions de francs (3.000.000,-) à cent quarante-huit millions cinq cent vingt-six mille francs (148.526.000,-), avec création de cent quarante-cinq mille cinq cent vingt-six actions (145.526), intégralement souscrites et libérées au moyen d'un apport en nature.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du trente juin mil neuf cent nonante-sept, les actionnaires ont décidé les fusions par absorption

de la société anonyme «MARI BELGIE» et de la société anonyme «MARI BELGIE TURNHOUT» et en rémunération du transfert du patrimoine des sociétés anonymes, d'augmenter le capital de deux millions cinq cent mille francs (2.500.000,-) pour le porter de cent quarante-huit millions cinq cent vingt-six mille francs (148.526.000,-) à cent cinquante et un millions vingt-six mille (151.026.000,-), avec création de sept mille sept cent cinquante actions au porteur (7.750), intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du trente et un juillet mil neuf cent nonante-sept, les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital social de cinquante-deux millions six cent trente-neuf mille cent soixante-trois francs (52.639.163,-) pour porter le capital social de cent cinquante et un millions vingt-six mille francs (151.026.000,-) à deux cent trois millions six cent soixante-cinq mille cent soixante-trois francs (203.665.163,-), avec création de septante et un mille cent quatre-vingt actions nominatives (71.180), sans désignation de valeur nominale, par apport par un actionnaire de l'universalité de sa succursale belge.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-sept, les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «KIPINVEST» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de soixante et un millions six cent nonante-deux mille quatre cent quatre-vingt-six francs (61.692.486,-), pour le porter de deux cent trois millions six cent soixante-cinq mille cent soixante-trois francs (203.665.163,-) à deux cent soixante-cinq millions trois cent cinquante-sept mille six cent quarante-neuf francs (265.357.649,-), avec création de soixante-huit mille huit cent nonante-neuf actions (68.899) au porteur, sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du six novembre mil neuf cent nonante-huit, les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «IMMODEF» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de cent vingt-trois millions quarante-deux mille neuf cent vingt-sept francs (123.042.927,-) par création de cent trente-sept mille quatre cent seize actions nouvelles (137.416) nominatives, sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit, les actionnaires ont décidé les fusions par absorption des sociétés anonymes «PONTINVEST», «IMMOBILIERE DES PHALENES», «GOLDEN BELL», «ALBERTHALL» et «MARI BELGIE INNO», et en rémunération du transfert du patrimoine des sociétés anonymes, d'augmenter le capital de trente-cinq millions deux cent soixante-huit mille trois cent

quatre-vingt-sept francs (35.268.387,-) par création de cent et un mille trois cent soixante actions nouvelles (101.360), sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit, les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital par apport en espèces d'un milliard trois cent soixante-cinq millions de francs (1.365.000.000,-) par création d'un million sept cent vingt-trois mille quatre cent quatre-vingt-cinq actions nouvelles (1.723.485), sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-huit, les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital à deux reprises par apport en espèces et par incorporation de «primes d'émission» de neuf cent cinquante-cinq millions soixante-trois mille trois cent trente-trois francs (955.063.333,-) par création d'un million septante-trois mille deux cent trente-deux actions nouvelles (1.073.232), sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées. Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du trente et un mars mil neuf cent nonante-neuf, les actionnaires ont décidé de réduire le capital social par apurement des pertes comptables constatées dans la balance arrêtée au trente et un décembre mil neuf cent nonante-huit, à concurrence de cent trente-quatre millions neuf cent trente-six mille deux cent nonante-cinq francs (134.936.295,-) pour porter le capital social de deux milliards sept cent quarante-trois millions sept cent trente-deux mille deux cent nonante-six francs (2.743.732.296,-) à deux milliards six cent huit millions sept cent nonante-six mille un francs (2.608.796.001), sans suppression d'actions.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf, les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «G.L. TRUST» et en rémunération du transfert du patrimoine de ladite société anonyme, d'augmenter le capital de cinq cent trois millions sept cent quarante-cinq mille francs (503.745.000,-), avec création de quatre cent septante quatre mille six cent quarante-huit actions nouvelles (474.648), sans désignation de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption des sociétés anonymes «ALL ROUND COMPANY», «IMMO TIELT-WINGE», «GL-RETAIL» et de la société civile ayant adopté la forme d'une société anonyme «PATRI-OD» et en rémunération du transfert du patrimoine de dites sociétés, d'augmenter le capital de dix millions six cent nonante huit mille six cent soixante-

quatre francs (10.698.664,-) avec création de soixante cinq mille cinq cent vingt-huit francs actions nouvelles (65.528), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «TW-INVESTI», «IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ GEBROEDERS VITS», «TOPLEDER», et la société privée à responsabilité limitée «INTERIMMO B.V.B.A.» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de sept millions deux cent treize mille deux cent quatre-vingt neuf francs (7.213.289,-) avec création de vingt quatre mille trois cent quatre-vingt-huit actions nouvelles (24.388), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «IMMO MELDERT», et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de quatre cent cinquante-huit mille trois cent trente-trois francs (458.333,-) avec création de trente six mille quarante-quatre actions nouvelles (36.044), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées. Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «G.L. TRUST INTERNATIONAL» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de vingt-six millions cinq cent mille francs (26.500.000,-), avec création de trente-deux mille cinq cent soixante-huit actions nouvelles (32.568), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «G.L. FINANCE & DEVELOPMENT» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de quatre cent mille francs (400.000,-), avec création de deux cent vingt actions nouvelles (220), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «COCOON SHOPPING CENTER» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de quatre millions quatre cent soixante et un mille cent vingt-six francs (4.461.126,-), avec créa-

tion de six mille huit cent trente-quatre actions nouvelles (6.834), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé la fusion par absorption de la société anonyme «AALST INVEST» et en rémunération du transfert du patrimoine de la société anonyme, d'augmenter le capital de trois millions de francs (3.000.000,-), avec création de cinq mille cinq cent quarante-huit actions nouvelles (5.548), sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier novembre mil neuf cent nonante-neuf les actionnaires ont décidé d'augmenter le capital par apport en espèces de huit cent soixante millions de francs (860.000.000,-), avec création de huit cent quatre-vingt-deux mille cinquante et une (882.051) nouvelles actions, sans désignation de valeur nominale intégralement souscrites et libérées. En vertu du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre mil neuf cent nonante-neuf, les actionnaires ont décidé de réduire le capital en vue de constituer une réserve destinée à couvrir une perte prévisible à concurrence de deux cent quatre-vingt-trois millions nonante-quatre mille quatre cent vingt-huit francs (283.094.428,-), sans annulation d'actions.

ARTICLE 8. CAPITAL AUTORISE

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de trois milliards sept cent quarante millions six cent septante-sept mille neuf cent quatre-vingt-cinq francs (3.740.677.985,-), par apport en numéraire ou en nature, et le cas échéant par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par les lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales, les présents statuts et l'article 11 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq concernant les Sicaf immobilières.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-neuf.

Cette autorisation est renouvelable.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté à un compte indisponible dénommé «primes d'émission» qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant suivant les conditions de présence et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital. Le conseil d'administration est également compétent pour limiter ou supprimer, dans l'intérêt de la société, le droit de souscription préférentielle des actionnaires; et ce tant en faveur d'un ou plusieurs membres du personnel de la société ou de ses filiales qu'en faveur d'une ou plusieurs personnes autres que les membres du personnel ou que les filiales, conformément aux prescrits de l'article 34bis paragraphe 3 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales. Le conseil d'administration est également compétent, dans les limites du capital autorisé, pour émettre des obligations convertibles ou des warrants. Dans ce cas, le conseil d'administration sera également compétent, comme pour une augmentation de capital, pour limiter ou supprimer le droit de souscription préférentielle dans l'intérêt de la société.

ARTICLE 9. NATURE DES TITRES

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un teneur de comptes par le conseil d'administration, elle pourront prendre la forme d'actions dématérialisées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres unitaires selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Ils peuvent par simple décision du conseil d'administration être scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple.

Chaque propriétaire d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque propriétaire d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de son titre contre un nombre d'actions simples qui le représentent. Ces échanges se réalisent au frais du propriétaire.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou dématérialisé au frais de l'actionnaire. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des

certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de mort, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

**ARTICLE 10. ACHAT OU PRISE EN GAGE
PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES
ACTIONS**

1. La société peut acquérir et prendre en gage ses propres actions en numéraires intégralement libérées par décision de l'assemblée générale statuant suivant les quorums de présence et de majorité requis par l'article 70bis des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales et suivant les règles prescrites par l'article 52bis et quater des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales.
La même assemblée peut déterminer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le conseil d'administration a les pouvoirs d'acquérir les titres dont mention sub 1, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès verbal de la présente assemblée générale extraordinaire et est renouvelable pour une période équivalente.
3. Les conditions d'aliénation des titres acquis par la société sont, suivant le cas, déterminées conformément à l'article 52bis paragraphe 4 des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales par l'assemblée générale ou le conseil d'administration.

**ARTICLE 11. MODIFICATION DU
CAPITAL SOCIAL**

Sauf la possibilité de l'utilisation du capital autorisé par décision du conseil d'administration, le capital social peut être augmenté ou réduit uniquement par décision d'une assemblée générale extraordinaire actée par un Notaire;

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 33bis, 34 et 34bis des Lois coordonnées sur les sociétés Commerciales sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de souscription préférentielle.

En outre, la société devra se conformer aux règles prescrites en cas d'émission publique d'actions de la société à l'article 125 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante et aux articles 28 et suivants de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par l'article 34 des Lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales.

En outre, conformément à l'article 11 paragraphe 2 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 34 paragraphe 2 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.
2. Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport.
3. Le rapport visé au point 1. ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport, sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Conformément à l'article 11 paragraphe 1 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq concernant les Sicaf immobilières, il ne peut pas être dérogé au droit de préférence des actionnaires prévu par l'article 34bis des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales dans le cas d'une augmentation de capital par émission d'actions contre un apport en numéraire.

ARTICLE 12. REGLEMENT DE TRANSPARENCE

Conformément aux prescrits de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, chaque personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que la Commission Bancaire et Financière du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pourcent (5 %) ou un multiple de cinq pourcent du total du nombre de droit de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions, lorsqu'à la suite de cette cession, le nombre de droits de vote dépasse vers le haut ou vers le bas le seuil déterminé au premier alinéa qui précède.

CHAPITRE III ADMINISTRATION ET REPRESENTATION

ARTICLE 13. NOMINATION — DEMISSION — VACANCE

a. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs au moins, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révoquables par elle.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur, elle doit désigner une personne physique pour la représenter dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire, l'expérience et l'autonomie telles que déterminées par l'article 4 paragraphe 1, 4° de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et peuvent donc être tenus d'une gestion autonome. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des institutions de crédit.

ARTICLE 14. ADMINISTRATION INTERNE

Le conseil d'administration est compétent pour accomplir toute opération d'administration interne nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception des opérations pour lesquelles, selon la loi, seule l'assemblée générale est compétente.

Le conseil d'administration établit les rapports semestriels ainsi que le projet de rapport annuel et de prospectus dont mention à l'article 129 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux transactions financières et aux marchés financiers.

Le conseil désigne les experts conformément à l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que sicaf immobilière. Le conseil fait également choix d'un dépositaire et soumet son choix à l'acceptation de la Commission Bancaire et Financière.

Le cas échéant, le conseil propose à la Commission Bancaire et Financière la modification du dépositaire et ce, conformément à l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq. Les administrateurs peuvent se partager les actes de gestion.

Ces partages de tâches ne peuvent être opposés aux tiers.

Le conseil d'administration désigne parmi ses membres un président. A défaut de pareille nomination ou en cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil est présidé par le plus âgé des administrateurs présents. Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre sur convocation du président, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou chaque fois que deux membres du conseil d'administration le demandent. La réunion du conseil d'administration se tient au siège de la société où à tout autre endroit en Belgique indiqué sur la lettre de convocation. Les convocations se font par lettre simple, contiennent l'ordre du jour et sont envoyées, à l'exception de cas d'urgence dûment motivé dans le procès verbal de la réunion, au moins cinq jours francs avant l'assemblée. Le conseil d'administration délibère uniquement sur les points inscrits à son ordre du jour, porté à la connaissance de tous les membres préalablement. Une délibération sur un point non compris dans l'agenda est interdite, sauf en cas d'extrême urgence.

Sauf en cas de force majeure à motiver dans le procès verbal de la réunion, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si le quorum de présence n'est pas atteint à la première assemblée du conseil d'administration, une nouvelle assemblée pourra à nouveau être convoquée avec le même ordre du jour; cette nouvelle assemblée pourra valablement délibérer quelque soit le nombre d'administrateurs présents ou représentés. Les résolutions sont prises à la majorité simple des voix. En cas de partage des voix, la voix du président ou du membre qui préside la réunion est prépondérante.

Les abstentions, les votes blancs ou nuls ne sont pas pris en considération pour le calcul de la majorité exigée. Chaque administrateur peut donner procuration à un autre administrateur, par écrit, télégramme, télex ou télécopie pour se faire représenter à la réunion du conseil d'administration et y voter en ses lieu et place. Dans ce cas, le mandant sera réputé présent. Aucun administrateur ne peut représenter plus d'un de ses collègues.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs exprimés par écrit. Elles sont datées au jour où le dernier administrateur a signé le document concerné.

Cette procédure ne peut être suivie pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé. Les décisions et votes du conseil d'administration sont constatés par des procès verbaux signés par le président du conseil d'administration et par un administrateur délégué.

ARTICLE 15. POUVOIR DE REPRESENTATION EXTERNE

La société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un notaire, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué à cette gestion. Tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 18 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les sicaf immobilières devra être accompli par deux administrateurs agissant conjointement.

La société est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats. La société peut être représentée à l'étranger par chaque personne expressément désignée à cet effet par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits établis pour la publication aux annexes du Moniteur Belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou expressément mandatée par le conseil d'administration.

ARTICLE 16. DELEGATION DE COMPETENCE

Le conseil d'administration peut mettre en place un comité de direction composé de membres choisis parmi les membres ou non du conseil d'administration. Le conseil détermine les compétences et les règles de fonctionnement de ce comité.

Le conseil d'administration peut déléguer à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou fondés de pouvoir la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou plusieurs secteurs de ses activités ou l'exécution des ses décisions.

La gestion journalière est organisée de manière telle qu'au sein du conseil d'administration, deux administrateurs au moins, agissant collégalement, en assurent le fonctionnement ou le contrôle.

Le conseil d'administration, ainsi que les délégués à la gestion journalière, dans le cadre de cette gestion, peuvent déléguer à une ou plusieurs personnes de leur choix des compétences particulières.

Le conseil peut déterminer la rémunération de chaque mandataire à qui il a délégué des compétences particulières et cela conformément à la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Transactions Financières et aux Marchés Financiers et ses arrêtés d'exécution.

ARTICLE 17. REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs peuvent être rémunérés sauf décision contraire de l'assemblée générale des actionnaires. La rémunération ne pourra en aucun cas dépendre, directement ou indirectement, des opérations réalisées par la société et ne pourra être mise à charge de celle-ci, sauf accord préalable de la Commission Bancaire et Financière et pour autant que cela soit mentionné dans le rapport annuel conformément à l'article 20 paragraphe 2 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relative aux sicaf immobilières.

ARTICLE 18. CONFLITS D'INTERETS

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relative aux sicaf immobilières et par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

**CHAPITRE IV
CONTROLE**

ARTICLE 19. CONTROLE

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs Commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises pour une durée de trois années, renouvelables. Leur rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de leur nomination. Le(s) commissaire(s) contrôle (nt) et certifie (nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission bancaire et financière, il(s) certifie (nt) l'exactitude des données transmises par la société à cette dernière conformément à l'article 133 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante.

**CHAPITRE V
ASSEMBLEE GENERALE**

ARTICLE 20. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE, PARTICULIERE ET EXTRAORDINAIRE

a. L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convo-

quée chaque année le deuxième vendredi du mois de mai à seize heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant.

- b. En tout temps, une assemblée générale particulière peut être convoquée en vue de délibérer et de statuer sur toute question dont elle est compétente, à l'exclusion de modification statutaire.
- c. En tout temps, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée en vue de délibérer sur toute modification statutaire et de statuer par acte notarié.
- d. Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

ARTICLE 21. **COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

- a. L'assemblée générale ordinaire et particulière est compétente pour délibérer et statuer sur :
 - la constatation des comptes annuels;
 - la destination des bénéfices disponibles;
 - la nomination et la démission du commissaire;
 - la détermination de la rémunération du commissaire-reviseur;
 - la mise au point des créances de la société envers les administrateurs et/ou le commissaire-réviseur ou la décision relative à la décharge.
- b. L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour modifier les statuts, dissoudre anticipativement la société, augmenter ou réduire le capital social, autoriser le conseil d'administration à utiliser le capital autorisé, amortir le capital, décider la distribution de dividendes intermédiaires ou l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, décider la fusion avec une ou plusieurs sociétés, modifier l'objet social, transformer la société en une société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 22. **CONVOCATION**

- a. Le président du conseil d'administration, deux administrateurs conjointement et chaque commissaire agissant seul peuvent convoquer une assemblée générale ordinaire (assemblée annuelle), particulière ou extraordinaire. Ils doivent convoquer l'assemblée générale annuelle à la date fixée dans les statuts. Le président du conseil d'administration et les commissaires sont obligés de convoquer une assemblée générale particulière ou extraordinaire chaque fois qu'un ou plusieurs administrateurs, représentant seul ou ensemble un cinquième du capital social le demandent.
- b. Les convocations à l'assemblée générale se font au moyen d'annonces insérées huit jours au moins

avant l'assemblée, dans le *Moniteur Belge* et deux fois, à huit jours d'intervalle au moins et la seconde fois huit jours au moins avant l'assemblée, dans un organe de presse de diffusion nationale et dans un organe de presse du siège de la société. Les convocations aux propriétaires d'actions nominatives se font par simple lettre. Lorsque toutes les actions sont nominatives, les convocations peuvent être faites par lettre recommandée. La convocation doit mentionner avec précision, en plus des jour, heure et lieu de l'assemblée, les points de l'ordre du jour sur lesquels l'assemblée générale devra délibérer et statuer, ainsi qu'éventuellement l'annonce des rapports, des formalités à accomplir pour pouvoir assister à l'assemblée et des pièces à disposition au siège social.

ARTICLE 23. **DEPOT DES TITRES**

Pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire de titre au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres, si cela est exigé dans la convocation, au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, trois jours ouvrables à l'avance, prévenir de leur intention d'assister à l'assemblée générale par simple lettre adressée au siège social.

ARTICLE 24. **PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE — REPRESENTATION**

Les propriétaires d'actions sans droit de vote et d'obligations ont le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultative. Les propriétaires d'actions sans droit de vote peuvent néanmoins voter dans les cas prévus à l'article 48 paragraphe 2 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Outre les règles concernant la représentation légale et la représentation réciproque des époux, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, actionnaire ou non.

Pour être valable, la procuration doit être donnée par écrit, télégramme, télex ou télécopie. Les procurations sont déposées sur le bureau de l'assemblée.

ARTICLE 25. **PRESIDENCE — BUREAU**

Chaque assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, en cas d'absence, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par les membres de cette dernière.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur, qui ne doit pas être un actionnaire. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une même personne.

Le président, le secrétaire et le scrutateur forment ensemble le bureau.

ARTICLE 26. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

- a. Les délibérations et votes sont dirigés par le président en conformité avec les règles d'usage d'une assemblée techniquement valable. Les administrateurs et commissaires répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires relativement aux comptes annuels et aux points inscrits à l'ordre du jour.
- b. Les administrateurs ont le droit à une seule reprise de proroger à trois semaines toute assemblée générale ordinaire, particulière ou extraordinaire sauf si l'assemblée a été convoquée à la demande d'un ou plusieurs actionnaires possédant au moins un cinquième du capital social ou par un commissaire. Pareille prorogation sursoit à toutes les décisions prises.
- c. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points annoncés dans l'ordre du jour ou qui y sont indiqués explicitement. Une assemblée ne pourra délibérer sur des points qui ne se trouvent pas dans son ordre du jour que si toutes les actions sont présentes et qu'une décision à l'unanimité l'approuve. Le consentement exigé sera présumé si aucune opposition n'est mentionnée dans le procès verbal de l'assemblée. L'ordre du jour doit mentionner, à côté des sujets à traiter, les propositions de décision.

ARTICLE 27. DROIT DE VOTE

- a. Chaque action donne droit à une voix.
- b. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourront être exercés que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.
- c. Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier à l'exclusion du nu-propiétaire.

ARTICLE 28. DECISIONS

- a. Les assemblées générales et particulières délibèrent et statuent valablement quelque soit le nombre d'actions présentes ou représentées. Les décisions sont prises à la simple majorité des voix. Les abstentions, les votes blancs et nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix le projet est rejeté. Au

cours de toute assemblée générale, un procès verbal est établi.

- b. Les assemblées générales extraordinaires doivent être tenues en présence d'un notaire qui établit un procès verbal en la forme authentique. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur une modification des statuts que si la moitié au moins du capital social est représentée. Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée sera nécessaire, conformément à l'article 70 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales; une deuxième assemblée délibérera et statuera valablement quelque soit le nombre d'actions présentes ou représentées. Une modification des statuts est adoptée, lorsque les trois quarts des voix présentes l'ont acceptées. Pour le calcul de la majorité exigée, les abstentions, les votes blancs et nuls sont considérés comme des votes contre la décision.
- c. Il n'est pas tenu compte des actions sans droit de vote pour les assemblées dont mention sub a. et b.

**CHAPITRE VI
ECRITURES SOCIALES — REPARTITIONS**

ARTICLE 29. EXERCICE SOCIAL — COMPTES ANNUELS — RAPPORT ANNUEL

L'exercice social débute le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de chaque année.

A la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels et se conforme aux prescrits de l'article 77 des Lois Coordonnées et des dispositions de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les sicaf immobilières.

Le conseil d'administration établit un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion.

Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, laquelle doit se réunir dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'exercice social, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents indiqués dans les Lois Coordonnées.

Après approbation de la balance, l'assemblée générale décide, par un vote distinct, de la décharge à accorder aux administrateurs et commissaires.

ARTICLE 30. DESTINATION DES BENEFICES

La société distribue, à titre de rémunération du capital, au moins quatre-vingt pourcent (80 %) du produit net, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes au cours de l'exercice.

Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réduction de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés pour autant que celles-ci soient imputées au compte de résultat.

Les vingt pour cent restants recevront la destination que vaudra lui donner l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration.

Toutefois, les plus-values sur actifs immobilisés ne sont exclues du produit net, tel que défini à l'alinéa premier, que dans la mesure où elles sont remployées dans un délai de quatre ans prenant cours le premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas remployée après la période de quatre ans est ajoutée au produit net, tel que défini, de l'année comptable qui suit cette période.

ARTICLE 31. ACOMPTE SUR DIVIDENDES

Le conseil d'administration a la compétence d'allouer un acompte sur dividende sur le résultat de l'exercice social.

Ce versement peut seulement être opéré sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant diminué de la perte reportée ou augmenté du bénéfice reporté, sans prélèvement sur les réserves existantes et en tenant compte des réserves qui doivent être formées conformément aux dispositions légales ou statutaires. Pour le surplus, l'article 77 ter des Lois Coordinées sera d'application.

CHAPITRE VII DISSOLUTION — LIQUIDATION

ARTICLE 32. NOMINATION ET COMPETENCE DES LIQUIDATEURS

Si aucun liquidateur n'est désigné, les administrateurs en fonction au moment de la dissolution seront de plein droit considérés comme les liquidateurs, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Les liquidateurs sont compétents pour accomplir toutes opérations prévues aux articles 181, 182 et 183 des Lois Coordinées, sauf si l'assemblée générale, à la simple majorité des voix, en décide autrement. Chaque année, les liquidateurs présentent à l'assemblée générale les résultats de la liquidation.

ARTICLE 33. REPARTITION

Le solde de la liquidation est réparti entre les actionnaires au prorata de leur intérêt social.

CHAPITRE VIII ELECTION DE DOMICILE — DROIT COMMUN

ARTICLE 34. ELECTION DE DOMICILE

Tout actionnaire nominatif, administrateur et liquidateur, non domicilié en Belgique, est censé, à défaut d'avoir signifié à la société le domicile choisi en Belgique, avoir élu domicile au siège social de la société, où, toutes communications, assignations et significations concernant les affaires de la société peuvent lui être faites.

ARTICLE 35. COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, administrateurs, liquidateurs, commissaires, ou un de ses mandataires, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 36. DROIT COMMUN

Les parties entendent se conformer entièrement aux Lois Coordinées sur les Sociétés Commerciales, ainsi qu'à la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, relative aux opérations financières et aux marchés financiers en ce qui concerne les sociétés d'investissement à capital fixe immobilières et ses arrêtés d'exécution, ainsi qu'en particulier à l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq concernant les sicaf immobilières.

En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.

Il est également spécialement spécifié que, conformément à l'article 119 paragraphe 4 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, les articles 29 paragraphes 1, 2 et 5, 29ter, 46 paragraphe 1, 64 paragraphe 2, 70bis et 77 alinéa 6 des Lois Coordinées sur les Sociétés Commerciales ne sont pas d'application.

Exemplaire destiné au Vendeur

INTERVEST S.A.

SICAFI DE DROIT BELGE
SOCIÉTÉ ANONYME
SIÈGE SOCIAL :
AVENUE LOUISE 126, 1050 BRUXELLES
R.C. BRUXELLES 499.212
TVA NUMÉRO BE 431.391.860

OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION ET DE VENTE D'UN TOTAL DE 1.457.903 ACTIONS

FORMULAIRE D'ACCEPTATION

Je, soussigné (nom, prénom).....
domicilié à rue..... n°.....
reconnais avoir pris connaissance du prospectus ci-joint et des statuts d'INTERVEST.

Je déclare vouloir acquérir..... actions, donnant droit à un dividende à partir du 1^{er} novembre 1999, au prix de 28,39 EURO par action, augmenté de la taxe boursière de 0,07 %. Si je souhaite la livraison matérielle des actions au porteur, je déclare en outre payer une taxe supplémentaire de 2 pour mille sur la contre-valeur des actions.

A l'appui de mon ordre de souscription :

- je verse en Francs Belges la contre-valeur de (nombre d'actions x prix + frais) EURO
 je vous prie de débiter mon compte courant n° de (nombre d'actions x prix + frais) à la date-valeur du 16 décembre 1999 EURO

J'assumerai tous les frais de livraison matérielle des actions que mon intermédiaire financier facturera si je demande la livraison matérielle des actions.

Je m'engage à accepter l'éventuelle répartition qui sera fixée ainsi que les conséquences éventuelles au niveau de la taxe boursière.

En cas de diminution, chaque formulaire déposé par des personnes qui ne sont pas des intermédiaires professionnels sera considéré comme se rapportant à une demande distincte dans la mesure où il n'indique pas clairement qu'il groupe les demandes de plusieurs personnes. Les intermédiaires professionnels qui ne font pas partie des établissements guichets et qui déposent des ordres d'achat de leurs clients doivent se plier aux instructions qui leur seront communiquées par les établissements guichets et utiliseront le formulaire correct. Il ne sera accepté qu'une seule demande par personne.

Les montants éventuellement payés pour les actions demandées mais non attribuées seront remboursés dans les 5 jours bancaires ouvrables à compter de la date de paiement, sans que les acheteurs ne puissent prétendre à un quelconque intérêt sur les montants qu'ils auraient versés.

Je souhaite que ces actions :

- me soient livrées sous la forme de titres AU PORTEUR de préférence en :
..... coupures de 1 action
..... coupures de 10 actions
..... coupures de 100 actions
 fassent l'objet d'une INSCRIPTION NOMINATIVE ;
 soient déposées sous mon dossier n° , auprès de.....
Etabli en deux exemplaires à..... le.....

Signature du vendeur
(ou de son mandataire)

Signature de l'acheteur/du souscripteur

Exemplaire destiné à l'acheteur/au souscripteur

INTERVEST S.A.**SICAFI DE DROIT BELGE****SOCIÉTÉ ANONYME****SIÈGE SOCIAL :****AVENUE LOUISE 126, 1050 BRUXELLES****R.C. BRUXELLES 499.212****TVA NUMÉRO BE 431.391.860****OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION ET DE VENTE D'UN TOTAL DE 1.457.903 ACTIONS****FORMULAIRE D'ACCEPTATION**

Je, soussigné (nom, prénom)..... n°.....
 domicilié à..... rue..... n°.....
 reconnais avoir pris connaissance du prospectus ci-joint et des statuts d'INTERVEST.

Je déclare vouloir acquérir.....actions, donnant droit à un dividende à partir du 1^{er} novembre 1999, au prix de 28,39 EURO par action, augmenté de la taxe boursière de 0,07 %. Si je souhaite la livraison matérielle des actions au porteur, je déclare en outre payer une taxe supplémentaire de 2 pour mille sur la contre-valeur des actions.

A l'appui de mon ordre de souscription :

- je verse en Francs Belges la contre-valeur de (nombre d'actions x prix + frais) EURO
 je vous prie de débiter mon compte courant n° de (nombre d'actions x prix + frais) à la date-valeur du 16 décembre 1999 EURO

J'assumerai tous les frais de livraison matérielle des actions que mon intermédiaire financier facturera si je demande la livraison matérielle des actions.

Je m'engage à accepter l'éventuelle répartition qui sera fixée ainsi que les conséquences éventuelles au niveau de la taxe boursière.

En cas de diminution, chaque formulaire déposé par des personnes qui ne sont pas des intermédiaires professionnels sera considéré comme se rapportant à une demande distincte dans la mesure où il n'indique pas clairement qu'il groupe les demandes de plusieurs personnes. Les intermédiaires professionnels qui ne font pas partie des établissements guichets et qui déposent des ordres d'achat de leurs clients doivent se plier aux instructions qui leur seront communiquées par les établissements guichets et utiliseront le formulaire correct. Il ne sera accepté qu'une seule demande par personne.

Les montants éventuellement payés pour les actions demandées mais non attribuées seront remboursés dans les 5 jours bancaires ouvrables à compter de la date de paiement, sans que les acheteurs ne puissent prétendre à un quelconque intérêt sur les montants qu'ils auraient versés.

Je souhaite que ces actions :

- me soient livrées sous la forme de titres AU PORTEUR de préférence en :
 coupures de 1 action
 coupures de 10 actions
 coupures de 100 actions
 fassent l'objet d'une INSCRIPTION NOMINATIVE ;
 soient déposées sous mon dossier n° , auprès de.....

Etabli en deux exemplaires à.....le.....

Signature du vendeur
 (ou de son mandataire)

Signature de l'acheteur/du souscripteur