



INTERVEST

**Openbaar bod tot verkoop
van aandelen**

en

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

Door
INTERVEST N.V.

INTERVEST

Georganiseerd door
IMMOCORP

IMMOCORP

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



en
VMS - KEYTRADE N.V.



23 november 1999

Geadviseerd door

CAESTECKER & Partners

Healey & Baker

**ARTHUR
ANDERSEN**
Real Estate

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

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

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

**VASTGOEDBELEGGINGSVENNOOTSCHAP
MET VAST KAPITAAL NAAR BELGISCH RECHT**

INTERVEST N.V.

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

Prospectus met betrekking tot

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

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

en

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

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

IMMOCORP
Lead Manager

In samenwerking met

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

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

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

VMS-KEYTRADE N.V.

<http://www.keytrade.com>

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

DEFINITIES

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

AANGEBODEN AANDELEN

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

AFSLUITDATUM

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

BESTAANDE AANDELEN

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

BOD OF OPENBAAR BOD

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

INSTITUTIONELE BELEGGERS

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

INTERVEST N.V.

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

KONINKLIJK BESLUIT, KB OF K.B.

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

LEAD MANAGER

IMMOCORP

PARTICULIERE BELEGGERS

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

PRIJS

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

PROSPECTUS

onderhavig document

SELLING AGENT

Van Moer, Santerre & Co N.V.

VERKOPER

IMMOCORP (SICAV naar Luxemburgs recht)

WET

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

BEPERKINGEN INZAKE VERKOOP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. SAMENVATTING

1.1. BESCHRIJVING VAN INTERVEST N.V.

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

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

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

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

1.2. INVESTERINGSOVERWEGINGEN

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

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

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

2.1. DOEL VAN HET BOD

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

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

2.2. AANTAL AANDELEN

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

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

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

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

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

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

2.3. PRIJS

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

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

Voor de waardebeoordeling werden volgende berekeningswijzen weerhouden:

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

2.3.1. INTRINSIEKE WAARDE

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

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

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

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

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

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

Het netto actief per 01.11.99 bedraagt:

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

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

2.3.2. ACTUALISATIE VAN DIVIDENDEN

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

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

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

Volgende parameters werden weerhouden:

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

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

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

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

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

PER 1 oktober 1999

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

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

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

2.3.4. DE METHODE VAN DE DIVIDEND YIELD

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

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

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

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

2.3.5. VERGELIJKENDE TABEL

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

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

2.4. VERLOOP EN AFWIKKELING VAN HET BOD

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

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

2.5. PLAATSEN VOOR DE INSCHRIJVING

Op de Aangeboden Aandelen kan worden ingeschreven in de kantoren van

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

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

2.6. BETALING

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

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

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

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

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

2.7. MATERIËLE LEVERINGEN

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

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

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

2.8. BETAALBAARSTELLING COUPON

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

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

2.9. KOSTEN

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

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

2.10. VERBINTENISSEN VAN DE VERKOPER

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

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

2.11. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN EN ANNULATIE VAN HET BOD

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

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

2.12. TOEPASSELIJK RECHT

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

2.13. NOTERING VAN DE AANDELEN

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

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

2.14. FINANCIËLE DIENST

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

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

3. DE AANDELEN INTERVEST N.V.

3.1. RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN

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

