



INSCHRIJVING OP DE VRIJE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

Waarschuwing

De aandacht van beleggers wordt in het bijzonder gevestigd op de volgende punten:

- › De Vrije Markt van Euronext Brussels is geen gereglementeerde markt in de zin van artikel 2, 3° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Bijgevolg biedt de Vrije Markt niet dezelfde waarborgen inzake controle en informatie aan het publiek als een gereglementeerde markt.
- › De aangeboden effecten houden een hoog risico in. De risicofactoren worden beschreven in de inleiding van dit Prospectus.

Goedkeuring door de commissie voor het bank-, financie-, en assurantiewezenen

Met toepassing van artikel 43 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, heeft de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezenen dit Prospectus goedgekeurd op datum van 09/09/2008. Deze goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, noch van de positie van degene die ze realiseert.

Institutional Real Estate Investors

ANTIGOOON
INVEST

SCF
Small Caps Finance
SPONSOR

ANTIGOON INVEST,
Naamloze Vennootschap

Korte Nieuwstraat, 4
2000 ANTWERPEN

RPR Antwerpen: 0890 591 543

Bod tot openbare inschrijving op maximum 220 000 nieuwe Aandelen voortkomend uit een kapitaalverhoging, aan de vastgestelde prijs van 7 euro per Aandeel

Aanvraag van de toelating tot verhandeling van maximum 1 220 000 Aandelen, die de totaliteit van het kapitaal van ANTIGOON INVEST vertegenwoordigen, op de Vrije Markt van Euronext Brussels

Het Bod is open van 22/09/2008 tot 31/10/2008, maar is vatbaar voor een vervroegde afsluiting of een verlenging. Het Bod zal open blijven gedurende minstens drie werkdagen.

Sponsor: 

De orders van de beleggers kunnen worden ingediend bij elke financiële bemiddelaar die lid is van Euronext Brussel. Het Prospectus is eveneens beschikbaar op Internet op de volgende adressen:

→ www.smallcapsfinance.com
→ www.antigoon.be

WAARSCHUWING

De aandacht van beleggers wordt in het bijzonder gevestigd op de volgende punten:

- › De Vrije Markt van Euronext Brussels is geen gereguleerde markt in de zin van artikel 2, 3° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Bijgevolg biedt de Vrije Markt niet dezelfde waarborgen inzake controle en informatie aan het publiek als een gereguleerde markt.
- › De aangeboden effecten houden een hoog risico in. De risicofactoren worden beschreven in de inleiding van dit Prospectus.

GOEDKEURING DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK-, FINANCIE-, EN ASSURANTIEWEZEN

Met toepassing van artikel 43 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, heeft de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen dit Prospectus goedgekeurd op datum van 09/09/2008. Deze goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, noch van de positie van degene die ze realiseert.

VERKOOPSBEPERKINGEN

De verspreiding van dit Prospectus en het aanbieden van de Aandelen uitgegeven door ANTIGOON INVEST kunnen in bepaalde landen onderworpen zijn aan beperkingen. De personen die in het bezit komen van dit Prospectus of van de Aandelen worden verzocht zich hierover in te lichten en deze beperkingen na te leven. De Aandelen worden alleen in België aangeboden en in geen enkel ander land.

ANTIGOON INVEST verklaart geenszins dat dit Prospectus wettig kan worden verspreid in rechtsgebieden buiten België of dat de Aandelen wettig aangeboden kunnen worden in overeenstemming met enige registratie- of andere vereisten in rechtsgebieden buiten België of op grond van enige vrijstelling die beschikbaar zou zijn onder die vereisten. ANTIGOON INVEST neemt geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor dergelijke verspreiding of dergelijk aanbod.

Elke persoon die niet in België woont en die zou willen deelnemen aan dit Bod, dient zich ervan te vergewissen dat de reglementering, die van kracht is in het land waar hij/zij woont, wordt nageleefd, evenals alle andere formaliteiten die zouden kunnen worden vereist, met inbegrip van de betaling van alle kosten en taksen.

Bijgevolg kunnen in een ander rechtsgebied dan in België - behalve in de omstandigheden waar de toepasselijke rechten en reglementeringen nageleefd worden - de Aandelen niet openbaar worden aangeboden of verkocht, direct of indirect en noch dit Prospectus, noch enige andere publicatie of andere documenten met betrekking tot het Bod mogen daar verdeeld of gepubliceerd worden.

Het huidige Prospectus vormt noch een aanbod noch een uitnodiging voor het verwerven van effecten van ANTIGOON INVEST ten opzichte van enige persoon in welke staat ook waar het onwettelijk is dergelijk aanbod of uitnodiging aan dergelijke personen te doen.

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op internet vormt noch een aanbod noch een uitnodiging voor het verwerven van Aandelen in de landen waar een dergelijk aanbod of dergelijke uitnodiging niet toegelaten is. Overeenkomstig art. 21, § 4 van de wet van 16 juni 2006 is dit Prospectus beschikbaar op internet en meer bepaald op de websites vermeld in dit document alsmede op de site van de CBFA en van Euronext Brussels. De andere gegevens op de website van ANTIGOON INVEST maken geen onderdeel uit van onderhavige prospectus.

Het Prospectus is juridisch gezien slechts geldig in zijn originele Nederlandstalige versie die in België wordt verspreid, in overeenstemming met de toepasselijke wetten en reglementering. Alleen het Prospectus dat gepubliceerd werd conform de Belgische wettelijke bepalingen is rechtsgeldig.

GEEN VERKLARINGEN

Geen enkele verdeler, verkoopspersoon of andere persoon werd gemachtigd om in verband met het Bod enige informatie vrij te geven of enige verklaring te doen die niet is opgenomen in dit Prospectus en, indien alsnog gegeven of gemaakt, mag er op dergelijke informatie of verklaring niet worden vertrouwd alsof zij toegelaten of erkend zou zijn door ANTIGOON INVEST.

De verklaringen gemaakt in dit Prospectus zijn geldig op de datum aangegeven op de voorpagina van dit Prospectus. De afgifte van dit Prospectus of de uitvoering van het Bod zullen onder geen enkele omstandigheid impliceren dat er geen wijziging is gebeurd in de zaken of de financiële situatie van ANTIGOON INVEST sinds de datum van dit Prospectus, of dat de materiële informatie opgenomen in dit document correct is op enigerlei tijdstip na datum van dit Prospectus. Overeenkomstig het Belgisch recht zal, indien er zich tussen de datum van dit Prospectus en de uitvoering van het Bod een significant nieuw feit voordoet dat de beoordeling van de aangeboden Aandelen door de beleggers zou kunnen beïnvloeden, dit nieuw feit dienen te worden vermeld in een addendum bij dit Prospectus. Het addendum zal dienen te worden goedgekeurd door de CBFA op dezelfde manier als dit Prospectus en zal publiek worden gemaakt.

BESLISSING TOT BELEGGEN

Bij het nemen van een investeringsbeslissing met betrekking tot de hierin aangeboden Aandelen, moeten potentiële aandeelhouders zich steunen op hun eigen onderzoek van ANTIGOON INVEST, op hun eigen inschatting van de door ANTIGOON INVEST te realiseren projecten en op de voorwaarden van het Bod, met inbegrip van de betrokken risico's en verdiensten. Enige in dit Prospectus opgenomen samenvatting of beschrijving van wettelijke bepalingen, vennootschapsstructuur, of contractuele verhoudingen is louter voor informatiedoeleinden bedoeld en mag niet worden beschouwd als juridisch of fiscaal advies inzake de interpretatie of de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen of verhoudingen. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie opgenomen in dit document, dienen potentiële aandeelhouders een bevoegd of professioneel persoon te consulteren die gespecialiseerd is in advies op het gebied van verwerving van financiële instrumenten. De Aandelen werden niet aangeraden door enige federale of gewestelijke effectencommissie of regulerende instantie in België of elders.

TOEKOMSTGERICHTE INFORMATIE

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en inschattingen gemaakt door het management van ANTIGOON INVEST met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de projecten waarin ANTIGOON INVEST investeert en de markt waarin zij opereert. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en inschattingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van ANTIGOON INVEST of de door ANTIGOON INVEST te realiseren projecten of de resultaten van de sector, wezenlijk blijken af te wijken van enige toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke verklaringen, verwachtingen en inschattingen. Factoren die een dergelijke afwijking kunnen veroorzaken omvatten, maar zijn niet beperkt tot, de factoren die worden besproken in het deel « Risicofactoren ». Bovendien gelden deze toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en inschattingen enkel op de datum van dit Prospectus.

INFORMATIE OVER DE SECTOR, HET MARKTAANDEEL, DE RANGSCHIKKING EN ANDERE INFO

Tenzij anders aangeduid in dit Prospectus, zijn gegevens over de sector en het marktaandeel, rangschikkingen en andere gegevens opgenomen in dit Prospectus, gebaseerd op onafhankelijke publicaties uit de sector, op verslagen door marktonderzoeksbureaus en op andere onafhankelijke bronnen, of op de eigen inschattingen van het management van ANTIGOON INVEST die door het management als redelijk worden beschouwd. De informatie verschaft door derden werd correct weergegeven in dit Prospectus en, voor zover ANTIGOON INVEST weet of kon vaststellen op basis van deze gepubliceerde informatie, werden er geen gegevens weggelaten die de gepubliceerde informatie onjuist of misleidend zou maken.

ANTIGOON INVEST en Small Caps Finance en hun respectievelijke adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en kan zij niet steeds worden geverifieerd met volledige zekerheid, gezien de beperkingen aan de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van onbewerkte gegevens, de vrijwillige aard van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden inherent aan elk statistisch overzicht van marktinformatie.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	7
Risicofactoren	13
1 Risico's verbonden aan Antigoon Invest en de activiteiten die zij uitvoert	13
2 Risico's verbonden aan een beursintrodactie	17
Lexicum	21
Hoofdstuk 1: Verantwoordelijken voor het prospectus en de controle van de jaarrekeningen	23
1.1 Verklaring van overeenstemming en verantwoordelijkheid	23
1.2 Controle van de rekeningen	23
1.3 Goedkeuring van de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen	23
1.4 Informatiebeleid	24
Hoofdstuk 2: Algemene inlichtingen met betrekking tot het Bod en de toelating tot de Vrije Markt	27
2.1 Inlichtingen over het Bod	27
2.2 Waarderingselementen van de prijs van het Bod van € 7 per Aandeel	30
2.3 Inlichtingen over de Aandelen aangeboden in het kader van het Bod	34
2.4 Toelating van de Aandelen tot de verhandeling op de Vrije Markt	40
Hoofdstuk 3: Algemene Inlichtingen over de onderneming en haar kapitaal	43
3.1 Inlichtingen over de emittent	43
3.2 Inlichtingen over het kapitaal van de emittent	48
3.3 Algemene informatie over het aandeelhouderschap van ANTIGOON INVEST	52
3.4 Uitkering van dividenden	53
3.5 Markt van de Aandelen	53
Hoofdstuk 4: Algemene inlichtingen over de activiteit van ANTIGOON INVEST	55
4.1 Historiek	55
4.2 Juridische structuur op 31/12/2007	56
4.3 Kerncijfers	56
4.4 Beschrijving van de activiteit	57
4.5 Markt en concurrentie	58
4.6 Klanten	62
4.7 Leveranciers	63
4.8 Commerciële strategie	63
4.9 Investerings	64
4.10 Personeelsbestand	65
4.11 Kredieten	66
4.12 Verzekeringen	67
4.13 Licenties	68
4.14 Geschillen	68

Hoofdstuk 5: Financiële Situatie en resultaten	71
5.1 Gecontroleerde tussentijdse enkelvoudige rekeningen van Antigoon Invest BVBA op 31 december 2007 en voor de period van oprichting tot 31 december 2007	72
5.2 Pro-Forma Consolidatie per 31 december 2007 en voor de periode van 1 januari 2007 tot 31 december 2007	79
Hoofdstuk 6: Administratieve Organen en Directie	93
6.1 Raad van bestuur	93
6.2 Dagelijks bestuur	97
6.3 Overeenkomsten gesloten met de bestuurders	98
6.4 bestuurderskosten	98
6.5 Belangen van directieleden in het kapitaal van ANTIGOON INVEST of bij belangrijke klanten of leveranciers van ANTIGOON INVEST	99
6.6 Leningen en waarborgen toegestaan of samengesteld ten voordele van de administratie en directie organen	99
6.7 Toegekende en uitgeoefende opties	99
6.8 Belangstelling van het personeel	99
Hoofdstuk 7: Recente evolutie en toekomst perspectieven van de vennootschap	101
7.1 Recente evolutie van de groep	101
7.2 Perspectieven	101
7.3 Samenvatting van de kerncijfers	104



Samenvatting

Deze samenvatting vormt een inleiding op het Prospectus. Ze bevat een selectie van informatie over ANTIGOON INVEST en het Bod. Ze kan niet alle informatie bevatten die van belang kan zijn voor de belegger. Deze samenvatting moet dus samen worden gelezen met (en in haar geheel worden gekwalificeerd door) de meer gedetailleerde informatie, de financiële staten en de bijbehorende bijlagen elders in het Prospectus. Ze moet tevens samen worden gelezen met de informatie in het hoofdstuk «Risicofactoren».

De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat elke beslissing om te investeren in de betrokken beleggingsinstrumenten dient te gebeuren op basis van een uitvoerige studie van het Prospectus. ANTIGOON INVEST kan geenszins aansprakelijk worden gesteld met betrekking tot deze samenvatting, inclusief de vertaling ervan, tenzij deze misleidend, inaccuraat of inconsistent blijkt in samenlezing met de andere delen van dit Prospectus.

Samenvatting van de activiteiten

Het maatschappelijk doel van ANTIGOON INVEST is gericht op het realiseren van investeringen in vastgoed. Bovendien de aanwerving van onroerende goederen, kunnen deze investeringen de vorm aannemen van participaties in vastgoedmaatschappijen. De groep stelt zich niet tot doel om aangekocht vastgoed na relatief korte tijd terug te verhandelen maar wel om haar vastgoedpatrimonium op lange termijn duurzaam te laten aangroeien.

De Vennootschap verkiest investeringen in handelspanden in Vlaanderen met een hoog rendementspotentieel vanwege ofwel opkomende ligging ofwel optimalisatie door verbouwing en/of nakende huurhernieuwing. Bij de verwerving van panden met handelsgelijkvloers worden ook appartementen bestemd voor privé-verhuur in portefeuille genomen. Streefdoel is de huidige 50/50 verdeling van de huuropbrengsten tussen handelshuur en residentiële huur te handhaven. Bovendien werd een belangrijk deel van de tot op heden gerealiseerde beleggingen verkregen door de overname van aandelen van familiaal gecontroleerde vennootschappen met vastgoed als enige activa.

Na eventuele verbouwing worden de onroerende goederen in functie van de aard van het vastgoed, commercieel of privé verhuurd. ANTIGOON INVEST betreft dus haar inkomsten uit de verhuur van haar vastgoed en haar groei door oordeelkundig inkopen van vastgoed direct uit de hand of via vennootschap.

Risicofactoren

De Vennootschap is blootgesteld aan bepaalde risico's, die hierna worden uiteengezet. Deze risico's zijn de volgende:

- › De waarde van het vastgoedportefeuille is afhankelijk van de residentiële- en retail-vastgoedmarkt;
- › De omzet van de groep en het rendement op investering is afhankelijk van de huurmarkt, de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille en de onderhoudsbeleid van de groep.;
- › Huurwanbetaling;
- › De (overname van) deelname in vastgoedvennootschappen brengt fiscale en andere vennootschap-specifieke risico's met zich mee;
- › De groep is afhankelijk van de financiële instellingen die krediet verlenen voor de acquisitie van nieuwe panden;

- › Een wijziging van de fiscale wetgeving kan een vermindering van de rentabiliteit van de onderneming ten gevolge hebben;
- › De Vennootschap is afhankelijk van haar twee voornaamste bestuurders. Vertrek van één van hen zou ongunstige gevolgen kunnen hebben op de verdere ontwikkeling van de groep.

Bovendien impliceert een investering in aandelen van ANTIGOON INVEST risico's die eigen zijn aan beursgenoteerde aandelen:

- › afwezigheid van een liquide publieke markt;
- › volatiliteit van de aandelenkoers;
- › risico's verbonden aan een toelating op de Vrije Markt.

Kerncijfers in euro

BOEKJAAR	2007	2006	2005	2004
NETTO ACTIEF	7 247 035	3 008 404	1 703 492	626 083
ACTIVA	11 925 202	6 641 946	4 503 816	2 280 368
Marktwaaarde terreinen en gebouwen	11 686 405 ¹	5 136 770	3 836 922	2 181 250
Overig materieel vast actief	26 666	42 782	48 863	19 446
Vlottende activa	212 131	1 462 395	618 031	79 672
SCHULDEN	4 678 167	3 633 543	2 800 324	1 654 285
Bankschulden	4 286 876	3 257 550	2 378 638	799 890
Overige schulden	391 291	375 993	421 686	854 396
HUURINKOMSTEN	643.238	307.604	306.547	162.121
Netto resultaat	2.260.289	-84.044	203.314	-62.653

De bovenstaande cijfers betreffen een "groepering" van de rekeningen van vroegere spilvennootschap ADSIDEO BVBA en haar dochtervennootschappen, die integraal eigendom zijn van ANTIGOON INVEST sinds haar oprichting op 03/07/2007. Deze cijfers zijn niet opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen en evenmin volgens IFRS.

Voor haar jaarrekeningen volgt de Vennootschap de Belgische boekhoudnormen en niet de IFRS-normen.

De kerncijfers werden als volgt berekend:

- › Marktwaaarde terreinen en gebouwen: hiervoor werd de venale waarde gebruikt van het schattingsverslag van een beëdigd schatter behalve voor het jaar van aankoop waar de acquisitiewaarde exclusief kosten koper werd gebruikt. Voor de panden in boekjaren tussen aankoop en 2007 waarvoor geen schattingsverslag voorhanden is, werd lineair geïnterpoleerd tussen de aankoopwaarde en de venale waarde uit schattingsverslag. De som van de aankoopwaarden van het vastgoedpatrimonium bedraagt € 6.702.810 t.o.v. een huidige markt waarde van € 11.686.405 (schatting in maart 2008);
- › Overig materieel vast actief: som van de boekwaarden van het overig materieel van alle dochtervennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1);

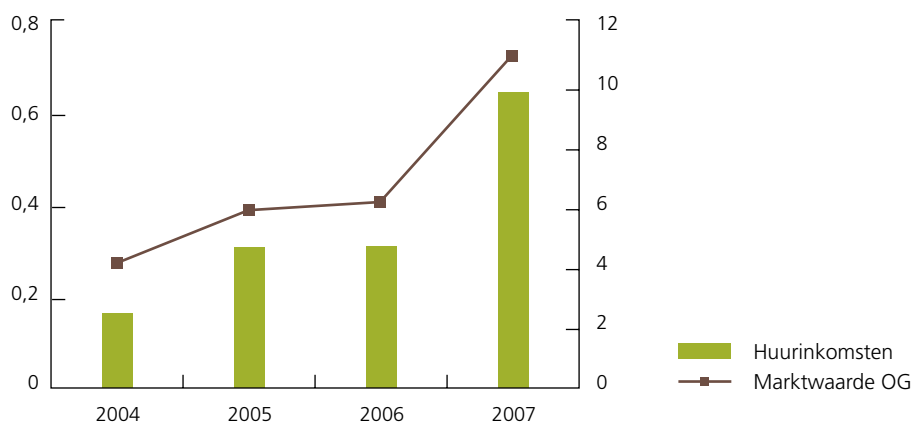
² Dit bedrag van de marktwaaarde van de terreinen en gebouwen is gebaseerd op een schatting per 31 maart 2008 en niet per 31 december 2007.

- › Vlottende activa: som van de boekwaarden van de vlottende activa van alle dochtervennootschappen met eliminatie van vorderingen op andere groepsvennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1);
- › Schulden: som van de boekwaarden van de schulden van alle dochtervennootschappen met eliminatie van schulden aan andere groepsvennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1);

De evolutie van de groep tussen 2004 en 2007 toont een jaarlijkse gemiddelde groeivoet (CAGR) van het netto actief van 128,60%. Indien we alle vastgoed over deze 4 jaar ofwel aan initiële schatting aanhouden ofwel aan aankoop prijs, groeide het netto-actief jaarlijks met 55,10%. De schuldratio (verhouding van alle schulden ten opzichte van marktwaarde vastgoed) evolueerde van ca. 72% van de marktwaarde van het vastgoed in 2004 naar 38% in 2007.

De evolutie van de vastgoedportefeuille aan de acquisitiewaarde is de volgende:

2007	2006	2005	2004
6 702 810	3 207 650	3 096 550	2 181 250



De Vennootschap volgt de Belgische boekhoudkundige normen en niet de IFRS-normen. De waarde van de onroerende goederen die opgenomen zijn in de activa van de balans is derhalve de boekhoudkundige waarde (hetzij de eventueel geherwaardeerde aanschafwaarde waarvan afschrijvingen zijn afgetrokken) en niet de marktwaarde van de goederen. De geconsolideerde boekwaarde van de onroerende goederen op datum van 31/12/2007 bedraagt € 9 993 669.

De bovengenoemde marktwaarde daarentegen volgt uit een schatting van het patrimonium van de groep (exclusief kosten), die uitgevoerd werd door een zelfstandige expert in maart 2008.

Samenvatting van het Bod

Emittent	ANTIGOON INVEST, naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4 en ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Antwerpen met ondernemingsnummer 0890.591.543.
Aanvraag tot toelating	De aanvraag tot toelating tot de Vrije Markt van Euronext Brussels omvat de totaliteit van de Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen van ANTIGOON INVEST, hetzij maximaal 1.220.000 Aandelen. Deze Aandelen zijn afkomstig van 1.000.000 gewone bestaande Aandelen die volledig volstort zijn en van maximaal 220.000 gewone nieuwe Aandelen, die uitgegeven zullen worden tengevolge een kapitaalverhoging.
Aangeboden Aandelen	Het Bod omvat maximaal 220.000 nieuwe Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de kapitaalverhoging van € 1.540.000, uitgiftepremie inbegrepen. Deze Aandelen worden aangeboden tegen de prijs van € 7. In het totaal vertegenwoordigen deze Aandelen 18,03% van het kapitaal van ANTIGOON INVEST na de kapitaalverhoging, in de veronderstelling dat deze wordt onderschreven voor het totaal van de Aandelen. Alle Aandelen hebben dezelfde rechten en worden tegen dezelfde inschrijvingsvoorwaarden aangeboden.
Uitgifteprijs van de Aandelen	Het Bod is een aanbieding tegen een vaste prijs van € 7 per Aandeel. Deze prijs waardeert ANTIGOON INVEST op € 7.000.000 vóór kapitaalverhoging. De rechtvaardiging voor deze waardering bevindt zich onder punt 2.3.
Doelstellingen van het Bod	Het Bod heeft als doel ANTIGOON INVEST toe te laten toekomstige vastgoedinvesteringen te financieren en kredietfaciliteiten te onderhandelen bij verschillende financiële instellingen.
Looptijd van het Bod	Het Bod loopt van 22/09/2008 tot 31/10/2008. Het Bod kan voortijdig worden afgesloten. Het Bod zal worden afgesloten door EURONEXT, in overeenstemming met ANTIGOON INVEST en SMALL CAPS FINANCE zodra het totale aantal Aandelen, waarvoor geldige orders werden ingebracht, het aantal aangeboden Aandelen bereikt zal hebben. In ieder geval blijft het Bod gedurende minstens drie werkdagen geopend.
Betaling, afhandeling en levering	De Aandelen die toegewezen worden in het kader van het Bod worden geleverd ten vroegste de derde bankwerkdag volgend op de publicatie van het bericht door Euronext Brussel over het resultaat van het Bod en uiterlijk op 06/11/2008. De bedragen die eventueel werden betaald voor aangevraagde Aandelen, maar die niet werden toegewezen, worden terugbetaald binnen vijf dagen volgend op de betalingsdatum. De verworven Aandelen in het kader van het Bod zijn gedematerialiseerd, in overeenstemming met de statuten van ANTIGOON INVEST.
Lock-Up	De bestaande aandeelhouders bezitten 81,97% van ANTIGOON INVEST na de toelating van de Aandelen op de Vrije Markt van Euronext Brussels. Ze hebben er zich toe verbonden minimaal 51% van de Aandelen aan te houden tot en met 24/06/2011, behalve bij de neerlegging bij de CBFA van een OBA-bericht.

**Aanwending van de
opbrengst van het Bod**

Op basis van de prijs van het Bod van € 7 per Aandeel, zal de opbrengst van het Bod maximaal € 1.540.000 bedragen, rekening houdend met de totale onderschrijving van de 220.000 aangeboden Aandelen. Het bedrag zal worden aangewend voor de kapitaalverhoging van ANTIGOON INVEST. De fondsen die afkomstig zijn van de kapitaalverhoging worden door de behandelende notaris ter beschikking gesteld van de onderneming zodra de realisatie van de kapitaalverhoging van ANTIGOON INVEST is vastgesteld.

**Indicatieve kalender van de
verrichting:**

Goedkeuring van het Prospectus door de CBFA: 09/09/08
Bekendmaking van de initiële mededeling van Euronext: 22/09/2008
Aanvang van de inschrijvingsperiode 22/09/08
Sluiting van de inschrijvingsperiode 31/10/2008
Betaling van de nieuwe Aandelen 06/11/2008
Vaststelling van de eraan verbonden kapitaalverhoging 07/11/2008
Levering van de nieuwe Aandelen 07/11/2008
Notering van de Aandelen 10/11/08
Het bod kan verlengd worden met maximaal 30 kalenderdagen na de geplande sluitingsdag.

Sponsor:

SMALL CAPS FINANCE N.V. gevestigd te 1640 Sint Genesius Rode, Waterlooossesteenweg 50 en ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0473 427 603.

Kosten en vergoeding

Het Bod gaat gepaard met wettelijke en administratieve kosten, de vergoeding van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, de honoraria van de adviseurs en de kosten van de vereiste publicaties, de inschrijvingscommissies, de provisies of kosten aan Euronext Brussels en Euroclear Belgium. Deze kosten zullen integraal door de Vennootschap worden gedragen. Deze kosten kunnen worden geraamd op € 187.500.

Aandelen code ISIN

ISIN Code: BE0003894145
SVM Code: 3894.14
Euronext Symbool: ANTG



Risicofactoren

Investeren in ANTIGOON INVEST impliceert een aantal risico's, waarvan de belangrijkste hieronder worden beschreven. Deze lijst is echter niet volledig. De investeerder dient, voor hij de beslissing neemt om te investeren in Aandelen van ANTIGOON INVEST, naast de informatie opgenomen in dit Prospectus, tevens alle risicofactoren die afzonderlijk of samen genomen een belangrijke invloed kunnen hebben op ANTIGOON INVEST en haar aandeelhouders, grondig te bestuderen en in overweging te nemen.

1 RISICO'S VERBONDEN AAN ANTIGOON INVEST EN DE ACTIVITEITEN DIE ZIJ UITVOERT

1.1 Risico voortvloeiend uit de afgesloten lijfrentecontracten

Iedere investering in vastgoed brengt een bepaald risico met zich mee. In het geval van ANTIGOON INVEST, neemt de investeerder een risico dat afhankelijk is van de residentiële en de «retail»-vastgoedmarkt en dat, wat de huidige vastgoedportefeuille betreft, gespreid is over een twintigtal panden die in de provincie Antwerpen zijn gelegen.

De rentabiliteit van de groep hangt af van haar vermogen een degelijk rendement te verwezenlijken ten opzichte van de aanvankelijke vastgoedinvestering. De belangrijkste bezorgdheid is derhalve de aanschaffingsprijs zo laag mogelijk te houden en de huuropbrengsten te maximaliseren. Deze twee elementen worden door exogene factoren beïnvloed zoals de evolutie van de markt van het bestaande vastgoed en de huurmarkt. Een laagconjunctuur in de huurmarkt kan zich eenvoudigweg vertalen in leegstand van het vastgoed hetgeen derving van inkomsten betekent terwijl de meeste lasten gewoon doorlopen.

Het risico is echter te nuanceren wegens de door de groep beoogde panden. De interesse gaat uit naar panden die zowel bij vastgoedspecialisten als bij particulieren minder in trek zijn, hetgeen toelaat hun aanschaffingswaarde te optimaliseren en op die manier het bruto huurrendement ten opzichte van het marktgemiddelde te verbeteren.

Bovendien beoogt de Vennootschap een diversificatie van het vastgoedrisico door een 50/50 spreiding van de portefeuille over de residentiële en de retailvastgoedmarkt, die onderling een zwakke correlatie vertonen.

Aangezien het aanbod en de vraag naar te huren panden of naar te verwerven vastgoed beïnvloed worden door de economische conjunctuur, kan de verlaging van de Belgische macro-economische indicatoren de activiteit van de groep en haar ontwikkelingsperspectieven negatief beïnvloeden.

1.2 Risico's verbonden aan het beheer en het onderhoud van een vastgoed patrimonium

ANTIGOON INVEST beoogt een duurzame politiek van onderhoud en vernieuwing van haar vastgoedpatrimonium te voeren. Het in goede staat houden van het vastgoedpatrimonium maakt het onroerend goed inderdaad aantrekkelijker en laat toe een hoge huur aan te houden. Elk gebrek van de groep in dat opzicht kan een verlaging van de huuropbrengsten met zich meebrengen. Dat kan eveneens op termijn resulteren in belangrijkere vernieuwingswerken die gevolgen kunnen hebben op de activiteit, de financiële situatie en de resultaten van de Vennootschap. Om deze effecten te beperken moet ANTIGOON INVEST erin slagen om haar vastgoedpatrimonium te diversifiëren in termen van leeftijd van de gebouwen. Elk onroerend goed is verzekerd door een brandpolis die de verantwoordelijkheid van de eigenaar dekt. Er wordt ook systematisch voor gezorgd op toegezien dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid degelijk verzekert.

1.3 Risico's verbonden aan de leveranciers en de partners

De leveranciers van de groep bestaan uit bouw-aannemers en verschillende vakspecialisten. Aangezien de ondernomen werken van kleine schaal zijn, zijn de hieraan verbonden vakspecialisten en aannemers eveneens kleine zelfstandige structuren. Het risico op dat vlak ligt voornamelijk in de kwaliteit van het gepresteerde werk en de betrouwbaarheid van de gesprekspartners. Om dat risico te beperken heeft ANTIGOON INVEST gekozen om met een bevoorrechte partner, de firma LUXIM BVBA (0863.549.032- RPR Antwerpen), samen te werken.

Er heeft zich een afhankelijkheid ten opzichte van deze hoofdleverancier gecreëerd, die consequenties kunnen hebben voor de onderhandelingskracht en die de prijzen kunnen beïnvloeden. De deelname echter van de huidige aandeelhouders van ANTIGOON INVEST in het aandeelhouderschap van deze leverancier is van aard dit risico te nuanceren.

Een belangenconflict zou kunnen voortkomen uit de deelname van de aandeelhouders van ANTIGOON INVEST in LUXIM. Deze deelname bedraagt gezamenlijk 51% en bovendien zijn de kernaandeelhouders van ANTIGOON INVEST ook zaakvoerder bij LUXIM BVBA. Het management van ANTIGOON INVEST ziet er permanent op toe dat de uitgevoerde werken tegen marktprijzen worden gefactureerd.

1.4 Risico's verbonden aan de klanten en de huurinkomsten

De verhouding van ANTIGOON INVEST met haar «klanten» wordt geregeld door de aangegane huurovereenkomsten. Het gaat meestal over negenjarige commerciële of residentiële huurovereenkomsten, voortijdig opzegbaar mits een opzegtermijn of een schadevergoeding. Het risico voor de Vennootschap is leegstand na de opzegging van een huurovereenkomst of solvabiliteitsproblemen van een huurder.

Deze twee elementen kunnen een verlies aan rentabiliteit ten opzichte van de geïnvesteerde bedragen veroorzaken. Het is dus belangrijk de huurders goed te kiezen en alle noodzakelijke maatregelen (huurwaarborg) te nemen om het risico van niet-betaling van huur te beperken.

Het onvermogen van ANTIGOON INVEST haar «huur»-risico te beheren of een voldoende bezettingsgraad van haar onroerende goederen te bereiken kan een nadelig effect hebben op haar rentabiliteit en haar financiële situatie.

Dit risico dient echter genuanceerd te worden door het toenemende aantal panden die deel uitmaken van het patrimonium van de groep waardoor het huurrisico meer gediversifieerd wordt. Momenteel is de bezettingsgraad van de onroerende goederen maximaal en het wanbetalingsrisico verwaarloosbaar (tot op heden geen onbetaalde huren).

1.5 Risico's verbonden aan de omzet

Het omzetcijfer van de groep bestaat uit het totaal van de huuropbrengsten. Het risico van leegstand van een pand is verbonden aan de evolutie van de residentiële en de commerciële («retail») vastgoedmarkt die eerder werd behandeld. Een lage bezettingsgraad van de panden kan de rentabiliteit van de groep en haar financiële situatie in gevaar brengen. De huuropbrengsten laten immers aan de groep toe de bij de verwerving van vastgoed aangetrokken leningen terug te betalen en het onderhoud te bekostigen. Bij gebrek aan terugbetalingen van kredieten heeft de financiële instelling het recht de onderliggende garanties in te roepen, beslag te leggen op de onroerende goederen en deze te verkopen.

Voor het boekjaar 2007 bedroegen de netto financiële kosten 19%² van de huuropbrengsten.

Een ander element dat van aard is op de rentabiliteit te wegen, is verbonden aan het vermogen van de groep haar huren wel of niet te verhogen. In het kader van een huurovereenkomst mag de huur slechts in functie van de gezondheidsindex (= index van de consumptieprijzen minus tabaksproducten, alcoholhoudende dranken, benzine en diesel) worden verhoogd. Deze laatste steeg weliswaar in 2007 met 2.63% (van december 2006 tot december 2007) maar houdt geen rekening met de evolutie van de huren op de huurmarkt. Dit element is gunstig in een markt waar de huren dalen, maar is ongunstig in een stijgende markt aangezien

² Netto financiële kosten = financiële kosten – financiële opbrengsten inclusief resultaat van de «Interest Rate Swap» (IRS) zie ook risicofactor 1.8.

de groep hiervan niet kan profiteren omdat zij gebonden is aan de beperkte index-gekoppelde verhoging voorzien in de huurovereenkomst. Een verdere stijging van de structurele kosten van de groep samen met een beperkte verhoging van de huuropbrengsten kunnen een ongunstige invloed hebben op de rentabiliteit van de groep. Het betreft hier echter geen element dat de activiteiten van de groep in gevaar kan brengen temeer omdat door het stijgend aantal huurcontracten elk jaar huurcontracten aflopen die heronderhandeld kunnen worden. Er dient opgemerkt te worden dat de inkomsten van ANTIGOON INVEST door de koppeling aan de gezondheidsindex grotendeels inflatiebestendig zijn terwijl haar belangrijkste kosten namelijk de interestlasten op aangegane kredieten nominaal onveranderd blijven en niet meestijgen met inflatie.

1.6 Risico's verbonden aan de concurrentie

Concurrentie speelt zich af op twee niveaus: in de secundaire vastgoedmarkt en in de huurmarkt.

Ten eerste kan ANTIGOON INVEST zich bij de verwerving van de onroerende goederen in concurrentie bevinden met zowel de vastgoedspecialisten waarvan de financiële middelen ruimschoots deze van de groep overstijgen, als met particulieren die graag een vastgoedpatrimonium willen verwerven. Deze particulieren kunnen op langere termijn (tot 30 jaar) kredieten aangaan dan ANTIGOON INVEST (maximum tot 20 jaar), ze kunnen bovendien genieten van wettelijk voorziene beschermingen zoals maximaal 3 maanden interestkosten bij vroegtijdige aflossing van de lening, plafond bij leningen met herzienbare rentevoet en koppeling van herzienbare rentevoet aan de rente van overheidsleningen (i.p.v. aan Euribor). Bovendien worden particulieren bij verhuur van residentieel vastgoed fiscaal bevoordeeld omdat ze enkel op een relatief laag forfaitair bedrag (140% van het geïndexeerd kadastraal inkomen) worden belast in plaats van op het werkelijke huurinkomen.

Ten tweede bevindt de groep zich op de huurmarkt in concurrentie met een geheel van eigenaars of vastgoedspecialisten die gebouwen in huur geven. Deze hebben niet noodgedwongen dezelfde financiële beperkingen als de groep en kunnen dan ook het vermogen hebben om een zwakke huurmarkt langer te doorstaan.

Een dalend Bruto Aanvang Rendement (BAR) door stijgende aanschaffingsprijs bij gelijkblijvende huur beïnvloedt ogenblikkelijk de rentabiliteit van de groep. Laten we echter niet vergeten dat, in dat opzicht de strategie van de onderneming is om « atypisch » vastgoed te verwerven.

1.7 Risico's verbonden aan de deelnames

De verwerving van vastgoed wordt soms bereikt via de acquisitie van patrimoniumvennootschappen. Het belangrijkste risico waaraan ANTIGOON INVEST zich in dat geval blootstelt, is aan het bestaan van een fiscaal passief of aan geschillen die dateren uit een periode die aan de verwerving voorafging. Hoewel de overdrachtsovereenkomst de verwerver tegen dergelijke risico's indekt door de verantwoordelijkheid bij de vroegere aandeelhouders/bestuurders te leggen, kan de overdracht van de verantwoordelijkheid tussen aandeelhouders juridisch gezien niet tegenstelbaar zijn aan de tegenpartij (fiscale en andere administraties). ANTIGOON INVEST zou zich derhalve verbonden kunnen zien tot de verrekening van de passiva verbonden aan een overgenomen deelname vóór het opzetten van de inningsprocedure bij de vroegere eigenaars. Bovendien is de inning van de bedragen bij deze laatste niet gewaarborgd.

Hoewel de overnameprijs van de patrimoniumvennootschap rekening houdt met het risico van een fiscaal of ander passief, kunnen deze laatste van aard zijn de rentabiliteit en de financiële situatie van de groep ongunstig te beïnvloeden.

1.8 Risico's verbonden aan de kredietverlening

De activiteit van ANTIGOON INVEST berust voor een groot deel op de samenwerking met de financiële instellingen. Voor elke investering vraagt de groep inderdaad een lening aan ter waarde van 70 tot 100% van de acquisitiewaarde van het vastgoed. ANTIGOON INVEST en haar dochtervennootschappen vertonen een globale schuld ten opzichte van de financiële instellingen van bijna 4,3 miljoen op een balanstotaal van 13,25 miljoen, hetgeen haar afhankelijkheid aantoont ten opzichte van de banken.

Dit risico moet echter genuanceerd worden door het feit dat de groep de financiële instellingen diversifieert en dat de meeste leningen voor lange termijn zijn aangegaan (op 31/12/2007 met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 13 jaar)

Het risico van een verhoging van de korte termijn intrestvoeten, waaraan de groep is blootgesteld omdat het grootste deel van haar kredietportefeuille is aangegaan tegen jaarlijks herzienbare rentevoeten, werd volledig ingedekt middels Interest Rate Swaps³ met een resterende looptijd van 9 jaar. Daarnaast bestaat er wel een relatie tussen de waarde van onroerend goed en het rentepeil. Een verhoging van het rentepeil vergroot dan ook het risico van dalende vastgoedprijzen.

Wegens haar relatief hoge schuldgraad, kan niet worden uitgesloten dat de groep moeilijkheden zou kunnen ondervinden om bijkomende kredietlijnen te verkrijgen, hetgeen haar toekomstige ontwikkeling zou kunnen belemmeren. Hoewel dit element niet zonder gevolg is voor de groei van de groep, is het echter niet van aard haar rentabiliteit ongunstig te beïnvloeden. Er dient echter opgemerkt te worden dat de schuldgraad (hier gemeten door de ratio «schuld/marktwaarde vastgoed») behoorlijk lager ligt dan die van een BEVAK: ANTIGOON INVEST vertoont een schuldgraad van 36,41% (namelijk 4,3 miljoen/11,7 miljoen) t.o.v. ongeveer 50% voor de gemiddelde BEVAK die wettelijk tot 65% schuldgraad kan gaan.

De afhankelijkheid van de groep ten opzichte van de financiële instellingen wordt daarentegen kritisch ingeval van tekortkoming van ANTIGOON INVEST. Het resultaat daarvan zou een onmiddellijke terugbetaling van de kredietfaciliteiten kunnen zijn, hetgeen zich waarschijnlijk vertaalt in de gedwongen verkoop van het vastgoed aan lagere prijzen dan in normale verkoopsomstandigheden. Een tekortkoming van ANTIGOON INVEST ten opzichte van haar financiële partners is dus ontegensprekelijk een element dat de financiële situatie en de activiteit van de groep in gevaar kan brengen.

Er dient evenwel opgemerkt worden dat de groep in haar meer dan 4-jarige bestaan een onberispelijke staat van dienst heeft opgebouwd bij haar kredietverleners.

1.9 Risico's verbonden aan een wijziging in de fiscale wetgeving

Bepaalde vastgoedoperaties vertegenwoordigen een interessant rendement wegens het fiscale stelsel van gemeen recht dat van toepassing is op vennootschappen. Bepaalde panden zijn inderdaad verworven door middel van de overname van patrimoniumvennootschappen. Vele families hebben jaren geleden een patrimoniumvennootschap opgericht om er hun vastgoed in onder te brengen. Indien zij het vastgoed wensen te verkopen wordt de meerwaarde volledig onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 33,99%, wat een relatief zware last vertegenwoordigd. Indien de Vennootschap achteraf nog vereffend moet worden, komt daar nog de roerende voorheffing van 10% bij op de liquidatie bonus. ANTIGOON INVEST biedt de mogelijkheid aan deze families om deze transacties te vermijden. De voorgestelde overnameprijs van de patrimoniumvennootschap houdt rekening met de fiscale gevolgen bij de verkoop van het onderliggende vastgoed (belasting van de meerwaarde). Voor ANTIGOON INVEST kan deze belastingheffing worden gespreid over meerdere jaren door de opbrengst van de eventuele verkoop van het vastgoed opnieuw te investeren. Door haar positie als langetermijninvesteerder kan de groep met deze beperking verder werken in tegenstelling tot de verkopers van patrimoniumvennootschappen. De nadelen die het fiscale stelsel voor de eigenaars van patrimoniumvennootschappen heeft, biedt opportuniteiten aan ANTIGOON INVEST waardoor zij haar bruto rentabiliteit kan verbeteren, aangezien zij de verwerving van een dergelijk goed kan onderhandelen middels een prijsvermindering. Het afschaffen van het gunstige, gespreide belastingstelsel op de meerwaarde bij de verkoop van een onroerend goed, middels een herinvestering van de opbrengsten van de verkoop, is van aard de rentabiliteit van bepaalde investeringen van de groep nadelig te beïnvloeden, maar is niet van aard haar activiteit in gevaar te brengen.

1.10 Risico's van vertrek van een sleutelpersoon

Erik Bogaerts en Luc Van Weert zijn twee sleutelpersonen van de groep. Het is zeker dat het vertrek van één van beide personen een risico vormt met het oog op de ontwikkeling en de continuïteit van de activiteiten. Het risico is echter te nuanceren wegens het feit dat de beide vennoten elkaar kunnen vervangen in het dagelijks beheer van de vennootschappen. Er dient vermeld te worden dat er een aandeelhoudersovereenkomst werd afgesloten tussen de twee vennoten die de gevolgen van het vertrek/overlijden van één van hen zou regelen (recht van voorkoop in de overdracht van de aandelen, zie paragraaf 3.3.4.).

³ IRS: Interest Rate Swap: Contract dat toelaat zich in te dekken tegen de fluctuaties van korte termijn intresttarieven.

1.11 Risico voortvloeiend uit de afgesloten lijfrentecontracten

Zoals vermeld en uiteengezet in hoofdstuk 6.3 «Overeenkomsten gesloten met de bestuurders», hebben een aantal dochtervennootschappen van de Vennootschap lijfrentecontracten gesloten met de twee uitvoerende bestuurders om maandelijks een lijfrente te betalen aan de bestuurders. Deze betalingsverplichting loopt zolang de bestuurders leven en legt dus na hun terugtreding als bestuurders wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een blijvende last op de Vennootschap. Er dient vermeld te worden dat op dat moment deze verplichting bij pensionering relatief goedkoop kan herverzekerd worden bij een verzekeringsmaatschappij. Alhoewel de technische rentevoet gebruikt door de actuaris voor het berekenen van de lijfrente marktconform is, is een fiscaal risico op (gedeeltelijke) niet-aftrekbaarheid niet uit te sluiten bij gebrek aan publieke standpunten ter zake van de fiscus.

2 RISICO'S VERBONDEN AAN EEN BEURSINTRODUCTIE

2.1 Afwezigheid van een liquide publieke markt

Voorafgaandelijk aan het Bod is er geen publieke markt geweest voor de Aandelen van ANTIGOON INVEST, en na het Bod is het mogelijk dat er geen actieve publieke markt voor de Aandelen wordt ontwikkeld of aangehouden. Zo kan er ook geen enkele waarborg gegeven worden dat de koers van de Aandelen niet onder de initiële prijs van het Bod zal dalen. De prijs van het Bod kan immers niet als indicatief beschouwd worden voor de marktprijs van de Aandelen na het Bod.

2.2 Volatiliteit van de koers van de Aandelen

Een belangrijke volatiliteit van de koers is niet uitgesloten aan het einde van het Bod. Talrijke factoren, naast alle andere risicofactoren vermeld in dit Prospectus, zouden een significante impact kunnen hebben op de marktprijs en de volatiliteit van de Aandelen, zoals de aankondiging van nieuwe contracten, geschillen, economische, monetaire of andere externe factoren die niets te maken hebben met de operationele activiteiten van ANTIGOON INVEST. Bijgevolg kan ANTIGOON INVEST op geen enkele wijze voorspellen noch waarborgen welke de beurskoers zal zijn van de Aandelen.

2.3 Toekomstige verwatering

ANTIGOON INVEST zou kunnen beslissen om het kapitaal in de toekomst te verhogen via publieke of private (converteerbare) schulden of effecten, of rechten om deze effecten te verkrijgen, en daarbij het voorkeurrecht verbonden aan de op dat moment bestaande aandelen beperken of opheffen. Indien ANTIGOON INVEST op die of enige andere manier significante bedragen aan kapitaal verwerft, zou dit een beduidende verwatering met zich mee kunnen brengen voor de bestaande aandeelhouders.

De verwatering per Aandeel wordt op de volgende manier berekend op basis van het pro-forma geconsolideerd eigen vermogen van ANTIGOON INVEST op 31 december 2007 en rekening houdend met de integrale onderschrijving van 220.000 nieuwe Aandelen:

	Aantal Aandelen	Bedrag in euro	Per Aandeel in euro
Pro-forma geconsolideerd eigen vermogen (op 31/12/2007)	1 000 000	6 113 894	€ 6,11
Bedrag van het Bod	220 000	1 540 000	€ 7,00
Pro-forma geconsolideerd eigen vermogen na het Bod	1 220 000	7 653 894	€ 6,27
Verwatering van het netto actief voor de intekenaars op het Bod			€ 0,73

2.4 Controle Aandeelhouders

Na opneming van de Aandelen in de notering van de Vrije Markt van Euronext Brussels, zullen Erik Bogaerts en Luc Van Weert (hierna, de «Controle Aandeelhouders») samen 81,97% in ANTIGOON INVEST bezitten, op voorwaarde dat volledig ingeschreven is op alle Aandelen uitgegeven in het kader van het Bod (zie paragraaf 3.3.1.2). De Controle Aandeelhouders zullen bijgevolg belangrijke aandeelhouders blijven van ANTIGOON INVEST na het Bod en zullen dus belangrijke stemrechten hebben op de algemene vergaderingen van aandeelhouders indien zij in samenspraak handelen. Bovendien zijn er bepalingen in de statuten van ANTIGOON INVEST (zie punt 3.2.3) die kunnen aangewend worden om een eventuele overname te hinderen. De investeerders die inschrijven op de Aandelen zullen bij de uitgifte van het Bod maximum 18,03% van het maatschappelijk kapitaal en de stemrechten van ANTIGOON INVEST bezitten. Bijgevolg is de kans dat zij de beslissingen genomen door de algemene vergadering kunnen beïnvloeden klein.

2.5 Lock-up

De Controle Aandeelhouders hebben op 24 juni 2008 een aandeelhoudersovereenkomst gesloten waarbij ze zich ertoe verbonden hebben minimaal 51% van de aandelen van ANTIGOON INVEST te houden gedurende een termijn eindigend op 24 juni 2013, behalve wanneer bij de CBFA een OBA- of OBO-bericht wordt ingediend overeenkomstig de wet van 1 april 2007 (zie Hoofdstuk «Lock-up clause»). Mits naleving van de voormelde lock-up clause, mogen de Controle Aandeelhouders op de markt een substantieel aantal Aandelen verkopen. Dergelijke verkooporders kunnen een belangrijke daling veroorzaken van de koers van de Aandelen wanneer ze niet worden gecompenseerd door een zelfde volume aankooporders.

2.6 Anti-OBA bepalingen

Een nieuwe wet op OBA die de Europese richtlijn OPA 2004/25/CE overneemt werd op 1 april 2007 aangenomen. Deze nieuwe wet is van toepassing op ANTIGOON INVEST. De statuten van ANTIGOON INVEST bevatten bovendien enkele beschikkingen met de bedoeling transacties te ontmoedigen die een verandering van de controle kunnen veroorzaken en die een invloed kunnen hebben op de koers van de Aandelen; het gaat hier over de mogelijkheid die gegeven is aan de raad van bestuur om over te gaan tot een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal ongeval van een OBA (cf. punt 3.2.3).

Bijgevolg, zolang de Controle Aandeelhouders een significante deelname in het kapitaal van ANTIGOON INVEST zullen bezitten, zal in het kader van een OBA, de mogelijkheid relatief beperkt zijn voor de minderheidsaandeelhouders om een premie ten opzichte van de marktprijs te ontvangen voor hun Aandelen.

2.7 Geen minimumbedrag voor het Bod

ANTIGOON INVEST heeft het recht om over te gaan tot een kapitaalverhoging voor een lager bedrag. Bovendien behoudt ANTIGOON INVEST zich het recht voor het Bod te annuleren. Het juiste aantal nieuwe Aandelen of de annulatie van het Bod zal bevestigd worden in een bericht dat na het Bod, op initiatief van Euronext Brussels gepubliceerd zal worden in de Belgische financiële pers. Het is daarom mogelijk dat (i) er enkel een lager aantal Aandelen beschikbaar zal zijn voor verhandeling op de markt, wat hun liquiditeit zou kunnen verminderen en (ii) de financiële middelen van ANTIGOON INVEST in het licht van het gebruik van de opbrengsten zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 kleiner kunnen zijn. Het is daarom mogelijk dat ANTIGOON INVEST haar investeringsniveau zal verlagen of dat ze verdere externe financiering zal dienen te zoeken.

2.8 Risico tot noodzaak van bijkomende financiering ingeval van een gedeeltelijke mislukking van het Bod

Hoewel de directie van ANTIGOON INVEST veronderstelt dat de huidige middelen (eigen vermogen, verwachte exploitatiecashflow, haar mogelijkheden tot het aangaan van schulden, enz.) voldoende zullen zijn voor het financieren van haar investeringen voor de twee volgende boekjaren, zoals voorzien in punt 7.2., kan dit niet worden bevestigd.

Als ANTIGOON INVEST, ingeval van gedeeltelijke mislukking van het Bod, niet in staat is haar bijkomende financieringsbehoeften te dekken, kan de mogelijkheid zich voordoen dat zij moet afzien van de realisatie van bepaalde aspecten van haar business plan binnen de voorziene termijnen, hetgeen haar groeiritmte zal verlagen.

2.9 Dividendbeleid

ANTIGOON INVEST is van plan haar toekomstige winsten te gebruiken voor het financieren van de vooropgestelde groei van haar vastgoedpatrimonium en de verplichte terugbetaling van kapitaal aan haar kredietverleners a rato van 3% van haar netto-actief per jaar. Toch overweegt de Vennootschap reeds over het lopende boekjaar een beperkt dividend uit te keren indien haar resultaten en haar investeringsprogramma het toelaten (zie paragraaf 3.4.2.).

2.10 De risico's verbonden aan een toelating tot de Vrije Markt

De Vrije Markt is een segment van Euronext met een minder strenge regelgeving, want ze vormt geen gereguleerde markt in de zin van artikel 2, 3° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. De verplichtingen die voortvloeien uit een toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt gelden bijgevolg niet voor emittenten van financiële instrumenten die zijn opgenomen in de notering van de Vrije Markt. De belangrijkste risico's verbonden aan een toelating tot de Vrije Markt zijn de volgende:

- › De enige boekhoudkundige verplichtingen van vennootschappen die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt, zijn deze opgelegd door hun maatschappelijke vorm, conform de toepasselijke bepalingen van het boekhoudrecht en het vennootschapsrecht;
- › Er is geen minimaal verspreidingspercentage van effecten onder het publiek opgelegd;
- › Euronext Brussels dient niet in kennis te worden gesteld van bijzondere informatie over gebeurtenissen die het vermogen of de juridische situatie van de onderneming kunnen aantasten, waardoor ze deze informatie niet in alle omstandigheden kan meedelen aan de gebruikers;
- › De periodieke en doorlopende verplichtingen tot informatieverstrekking, zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zijn niet van toepassing op de vennootschappen toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt;
- › De regels inzake participatiemeldingen in vennootschappen, waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zijn niet van toepassing;
- › Het gebrek aan liquiditeit, zichtbaarheid en transparantie kunnen een rem betekenen voor het nemen van participaties. De beleggers kunnen onder andere moeilijkheden ondervinden om grote effectenblokken te verkopen omdat er niet noodzakelijk een tegenpartij is. Van de andere kant draagt de enkele fixing van de aandelenkoers bij tot het gebrek aan zichtbaarheid;
- › De volatiliteit van de koersen kan eveneens een risico inhouden; toch mag deze koers de reglementaire schommelinglimieten van + of - 10% ten opzichte van de vorige beursdag niet overschrijden;
- › ANTIGOON INVEST kan moeilijkheden ondervinden bij het ophalen van kapitaal bij de introductie, daar de Vennootschap nog niet over een grote naambekendheid beschikt bij het publiek;
- › In tegenstelling tot de regels op Alternext, schrijft de Vrije Markt van Euronext Brussel geen regels voor aan de financiële tussenpersonen die belast zijn met de verrichting, een « due diligence » uit te voeren; buiten de erkenning van de rekeningen van ANTIGOON INVEST waarvan sprake is in het huidige Prospectus, werd geen enkele « due diligence » door SMALL CAPS FINANCE uitgevoerd.

Daarentegen zijn alle verplichtingen zoals bepaald in de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen wel van toepassing op de effecten van vennootschappen die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt van Euronext Brussels. Zo is ook het bestraffen van koersmanipulatie en voorkennis (enkel de strafrechtelijke aspecten ervan) van toepassing op de Vrije Markt van Euronext Brussels. Tenslotte zijn de emittenten die overgaan tot het uitbrengen van een openbaar bod van een bedrag hoger dan 100.000 euro onderworpen aan de verplichting een prospectus te publiceren, conform de artikels 42 en volgende van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.



Lexicum

Aandelen

de aandelen van ANTIGOON INVEST. Alle aandelen zijn gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, en geven recht op een verminderde roerende voorheffing van 15%.

ANTIGOON INVEST

de naamloze vennootschap ANTIGOON INVEST, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4, ingeschreven in het Antwerpse register van rechtspersonen onder het nr. 0890.591.543. In voorkomend geval kan ANTIGOON INVEST ook verwijzen naar de vennootschap en haar dochtervennootschappen en wordt in tekst ook soms de “groep” of de “Vennootschap” genoemd.

Bod

dit openbaar bod tot inschrijving op Aandelen.

CBFA

de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Controle Aandeelhouders

Erik Bogaerts en Luc Van Weert.

Lid van Euronext

een instelling of een financiële bemiddelaar, lid van Euronext.

Small Caps Finance

de naamloze vennootschap SMALL CAPS FINANCE, met maatschappelijke zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Waterloose Steenweg, 50.





Hoofdstuk 1: Verantwoordelijken voor het prospectus en de controle van de jaarrekeningen

1.1 Verklaring van overeenstemming en verantwoordelijkheid

De raad van bestuur van ANTIGOON INVEST N.V., vertegenwoordigd door de heren Erik Bogaerts en Luc Van Weert, beiden gedelegeerd bestuurder, is verantwoordelijk voor dit prospectus.

De raad van bestuur verklaart dat, naar haar weten, de gegevens in het Prospectus stroken met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waardoor de inhoud van het Prospectus zou wijzigen.

Dit Prospectus strekt ertoe informatie te verschaffen aan potentiële beleggers in de context van, en met als enige doel het evalueren van, een eventuele belegging in de Aandelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis of erkenning of verzaking uit, en creëert geen enkel expliciet of impliciet recht ten aanzien van iemand anders dan een potentiële belegger. De inhoud van dit Prospectus kan niet worden opgevat als een interpretatie van de rechten en de verplichtingen van ANTIGOON INVEST, van de marktgebruiken of van overeenkomsten afgesloten door ANTIGOON INVEST.

Voor de raad van bestuur van ANTIGOON INVEST N.V.

Erik BOGAERTS
Gedelegeerd bestuurder

Luc VAN WEERT
Gedelegeerd bestuurder

1.2 Controle van de rekeningen

De bedrijfsrevisor van ANTIGOON INVEST N.V. is PricewaterhouseCoopers b.c.v.b.a., met maatschappelijk zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 67, vertegenwoordigd door de Heer Peter D'Hondt, bedrijfsrevisor.

De bedrijfsrevisor van ANTIGOON INVEST werd gelastigd op 16 mei 2008 een oordeel te geven over de tussentijdse rekeningen van de Vennootschap afgesloten op 31/12/2007.

De tussentijdse jaarrekeningen van ANTIGOON INVEST per 31/12/2007 werden zonder voorbehoud goedgekeurd. Het revisor rapport staat vermeld onder paragraaf 5.1.5.

De pro-forma geconsolideerde jaarrekeningen van ANTIGOON INVEST voor het boekjaar afgesloten per 31/12/2007 maakten ook het voorwerp uit van een oordeel door de bedrijfsrevisor. Het rapport staat vermeld onder paragraaf 5.2.5.

De Vennootschap zal PricewaterhouseCoopers als commissaris aanstellen zodra de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op de Vrije Markt.

1.3 Goedkeuring van de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezenen

Met toepassing van artikel 43 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd dit prospectus op datum van 09/09/2008 goedgekeurd door de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezenen.

Deze goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, noch van de positie van degene die ze realiseert.

1.4 Informatiebeleid

1.4.1 Prospectus

Dit Prospectus is enkel in het Nederlands beschikbaar. Het Prospectus is slechts juridisch rechtsgeldig in haar originele Nederlandse versie, dat in België wordt verdeeld in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving. Als een actie voor een rechtbank wordt ondernomen aangaande informatie die in dit Prospectus is vermeld, zal de aanklagende partij in voorkomend geval de kosten moeten dragen die verbonden zijn aan de vertaling van dit Prospectus voorafgaand aan de juridische procedure.

Dit Prospectus zal kosteloos ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van ANTIGOON INVEST, Korte Nieuwstraat 4 te 2000 Antwerpen, en is te verkrijgen op eenvoudig verzoek bij SMALL CAPS FINANCE op het nummer +32 2 653 37 63. Overeenkomstig art. 21 § 2 van de wet van 16 juni 2006 is dit Prospectus beschikbaar op het internet, en meer bepaald op de volgende websites:

→ www.smallcapsfinance.com

→ www.antigoon.be

Het op het internet plaatsen van dit Prospectus houdt geen verkoopaanbod in, noch een verzoek tot een aanbod tot aankoop van de Aandelen, ten opzichte van om het even welke persoon, in om het even welke jurisdictie waar een dergelijk aanbod of verzoek ten aanzien van deze persoon onwettig wordt bevonden. Alle overige informatie die ter beschikking wordt gesteld op de website van ANTIGOON INVEST, of op om het even welke andere website, maakt geen deel uit van dit Prospectus.

Personen die, nadat zij hebben kennisgenomen van de gegevens in het onderhavige Prospectus, een advies wensen met betrekking tot de aan te nemen houding ten opzichte van het Bod, worden uitgenodigd zich tot hun gebruikelijke financiële en fiscale adviseurs te wenden.

1.4.2 Supplementen aan het Prospectus

Elk nieuw significant feit of elke fout of substantiële onjuistheid met betrekking tot de informatie in het onderhavige Prospectus en die van aard is de evaluatie van de Aandelen te beïnvloeden en die zich aandient of geconstateerd zou worden tussen de goedkeuring van het Prospectus en de definitieve sluiting van het Bod of, in voorkomend geval, het begin van de verhandeling van de Aandelen op de Vrije Markt, zal vermeld worden in het supplement aan het Prospectus. De beleggers die reeds aanvaard hebben om Aandelen te kopen of om zich hierop in te schrijven voordat het supplement gepubliceerd zou zijn, zullen het recht hebben deze aanvaarding te herroepen gedurende tenminste twee werkdagen na de publicatie van het supplement.

1.4.3 Vennootschapsdocumenten en overige informatie

ANTIGOON INVEST is ertoe gehouden haar (herschreven of gewijzigde) statuten, alsook alle overige akten die dienen te worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, neer te leggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), waar zij ter inzage worden gesteld van het publiek. Een kopie van de statuten zal eveneens ter beschikking worden gesteld op de website van ANTIGOON INVEST.

Overeenkomstig het Belgisch recht is de Vennootschap ertoe gehouden jaarrekeningen op te stellen. De jaarrekeningen alsook de verslagen van de raad van bestuur en de commissaris in verband daarmee, worden gedeponeerd bij de Nationale Bank van België, waar ze ter inzage worden gesteld van het publiek.

De hierboven beschouwde informatie en documentatie, alsmede de prijsgevoelige informatie (tussentijdse rekeningen, overnames, enz.) zullen ter beschikking worden gesteld via de website van ANTIGOON INVEST met adres www.antigoon.be.



1.4.4 Verantwoordelijke voor de informatie:

De raad van bestuur van ANTIGOON INVEST

ANTIGOON INVEST

Korte Nieuwstraat 4
2000 Antwerpen

Telefoon: +32 3 233 22 07

Fax: +32 3 233 07 22

E-mail: info@antigoon.be

Website: www.antigoon.be





Hoofdstuk 2: Algemene inlichtingen met betrekking tot het Bod en de toelating tot de Vrije Markt

2.1 Inlichtingen over het Bod

2.1.1 Structuur van het Bod

Het Bod bestaat uit een openbaar aanbod tot inschrijving op 220.000 Aandelen van ANTIGOON INVEST, aan een vaste prijs van € 7 per Aandeel. Deze Aandelen zijn uitgegeven tijdens de buitengewone algemene vergadering van ANTIGOON INVEST van 19/09/2008, die het principe van een verhoging van het kapitaal van ANTIGOON INVEST door de uitgifte van maximaal 220.000 gewone Aandelen van eenzelfde categorie, volledig volstort, zonder nominale waarde, heeft besloten.

Deze kapitaalverhoging is doorgevoerd middels de opheffing van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders van ANTIGOON INVEST. In haar verslag, dat werd opgesteld overeenkomstig artikel 596 van het Wetboek Vennootschappen, heeft de raad van bestuur deze opheffing verantwoord door het belang voor ANTIGOON INVEST, om haar aandeelhouderschap te diversifiëren middels een openbaar bod tot inschrijving.

2.1.2 Doelstellingen van het Bod

Het Bod en de toelating van de Aandelen op de Vrije Markt passen in het kader van de langetermijnstrategie van ANTIGOON INVEST en hebben tot doel de aangroei van de beschikbare financiële middelen van de Vennootschap, met het oog op de uitbreiding van het vastgoedpatrimonium van de groep. Onrechtstreeks, zouden deze nieuwe financiële middelen aan de groep moeten toelaten op een optimale manier kredietlijnen bij verschillende financiële instellingen te onderhandelen. Deze nieuwe financiële middelen zou de groep in staat moeten stellen om verder te groeien, aan de percentages en binnen de termijn die in de vooruitzichten werden vooropgestelde.

Voor het overige hebben het Bod en de toelating van de Aandelen op de Vrije Markt als objectief:

- › ANTIGOON INVEST toe te laten een beroep te doen op de publieke kapitaalmarkt om haar toekomstige financieringsbehoeften te voldoen en om zo haar verdere groei te verzekeren;
- › een betere zichtbaarheid te geven aan ANTIGOON INVEST en haar bekendheid op haar markten te ondersteunen;
- › de aandeelhouders van ANTIGOON INVEST in staat te stellen om het bedrijf op een meer objectieve wijze te waarderen.

2.1.3 Overinschrijvingsoptie en bijkomende kapitaalverhoging (« green shoe »)

ANTIGOON INVEST is niet van plan het aantal in het kader van het Bod aangeboden Aandelen te verhogen, noch door een bijkomende kapitaalverhoging noch door de verkoop van uitstaande Aandelen.

2.1.4 Netto-opbrengst van het Bod

Op basis van een totale inschrijving op het Bod zal de globale opbrengst van het Bod maximaal € 1.540.000 bedragen, ervan uitgaande dat integraal wordt ingeschreven op de 220.000 aangeboden Aandelen.

Het bedrag dat overeenstemt met de inschrijving op de door ANTIGOON INVEST uit te geven Aandelen in het kader van het Bod zal integraal bestemd worden voor de verhoging van het maatschappelijke kapitaal van ANTIGOON INVEST, waarin de uitgiftepremie opgenomen is. Deze fondsen zullen ter beschikking staan van ANTIGOON INVEST, en zullen dienen voor de uitwerking van haar strategie, zoals beschreven in paragraaf 2.1.2.

De kosten van het Bod en de toelating op de Vrije Markt worden geschat op ongeveer € 187.500. Ze zijn bestemd voor de wettelijke en administratieve kosten, de honoraria van de financiële bemiddelaars en de raadgevers, de financiële communicatiekosten en de verplaatsingskosten. Dit betekent een netto-opbrengst van ongeveer € 1.352.500, op voorwaarde dat volledig ingeschreven wordt op alle Aandelen uitgegeven in het kader van het Bod. De financiële bemiddelaars ontvangen geen vergoeding in de vorm van effecten van ANTIGOON INVEST.

2.1.5 Prijs

Het gaat om een Bod tegen vaste prijs. De prijs waartegen de Aandelen worden aangeboden, werd vastgesteld door ANTIGOON INVEST, in overleg met SMALL CAPS FINANCE, en bedraagt € 7 per Aandeel. Deze prijs waardeert ANTIGOON INVEST tegen € 7.000.000, voor kapitaalverhoging.

Overeenkomstig de bijlage tot de organisatienota van Euronext Brussels, zal deze in een mededeling die het Bod bekendmaakt volgens de procedure van het bod tegen vaste prijs, nog eens het totaal aantal Aandelen vermelden dat ter beschikking wordt gesteld van de markt alsook de prijs waartegen die Aandelen worden aangeboden. Deze mededeling zal in principe worden uitgegeven minstens vijf beursdagen vóór de geplande datum van de eerste notering, namelijk 10/11/2008.

2.1.6 Aankoopperiode en vervroegde afsluiting

Het Bod loopt van 22/09/2008 tot en met 31/10/2008, behoudens beslissing tot vervroegde afsluiting of tot verlenging van het Bod van maximaal 30 dagen. Het Bod kan vervroegd worden afgesloten door EURONEXT in samenspraak met ANTIGOON INVEST en SMALL CAPS FINANCE, zodra het totale aantal Aandelen waarvoor geldige orders werden ingediend, het aantal aangeboden Aandelen bereikt of overschrijdt. Deze vervroegde afsluiting of deze verlenging zal worden aangekondigd in een persbericht dat op de website van ANTIGOON INVEST en door EURONEXT gepubliceerd zal worden. Het Bod blijft minimaal drie werkdagen open.

2.1.7 Inschrijving

De beleggers die Aandelen wensen te kopen in het kader van het Bod, worden verzocht om gedurende voor genoemde periode, een order in te dienen bij hun financiële instelling door middel van het bij huidige Prospectus gevoegde formulier.

De beleggers kunnen hun orders indienen bij alle financiële instellingen of bemiddelaars die lid zijn van Euronext Brussels (de « Leden »). Deze aankooporders moeten worden opgesteld tegen de prijs van het Bod van € 7 per Aandeel onder de voorwaarden die zijn vastgesteld in dit Prospectus.

Elke natuurlijke of rechtspersoon is gerechtigd aankooporders aan de Leden tijdens de inschrijvingsperiode over te maken. Slechts één formulier per belegger zal worden aanvaard. Een order mag niet verdeeld worden over verschillende financiële bemiddelaars en moet aan één enkele bemiddelaar worden toevertrouwd. Indien Euronext Brussels of één van zijn Leden vaststelt of over gegevens beschikt waaruit kan worden verondersteld dat verschillende orders werden ingediend voor dezelfde belegger bij verschillende financiële bemiddelaars, dan hebben zij het recht deze orders als nietig te beschouwen. Trouwens, de orders die door hun grote omvang de liquiditeit van de secundaire markt zouden kunnen schaden, worden noch geheel, noch gedeeltelijk in aanmerking genomen. Deze orders kunnen bovendien volledig of gedeeltelijk worden verminderd. Er is tevens bepaald dat wanneer de toepassing van een eventuele verminderingsvoet niet leidt tot een rond aantal Aandelen, dit aantal neerwaarts wordt afgerond.

2.1.10 Betaling van de Aandelen

De in het kader van het Bod toegewezen Aandelen zullen worden betaald met valuta de derde bankwerkdag na de toewijzing van de Aandelen. De mededeling over het resultaat van het Bod en de aankondiging van de betalingsdatum zal in de pers gepubliceerd worden door Euronext Brussels, en ten laatste op 04/11/2008.

Door het inschrijvingsformulier te tekenen, machtigt de intekenaar zijn financiële instelling, van zijn rekening een bedrag af te schrijven, dat gelijk is aan het aantal Aandelen die hem toegekend zijn, vermenigvuldigd met € 7 per Aandeel.

De eventueel betaalde bedragen voor aangevraagde maar niet toegekende Aandelen worden terugbetaald op de dagen die volgen op de betalingsdatum, zonder dat de personen die deze stortingen hebben uitgevoerd interesten kunnen eisen op de gestorte bedragen.

2.1.11 Vorm en levering van de Aandelen

De in het kader van het Bod verworven Aandelen zijn gedematerialiseerd, conform de statuten van ANTIGOON INVEST.

De Aandelen worden vertegenwoordigd door één of meer globale certificaten die in bewaring zijn gegeven bij Euroclear Belgium.

De Aandelen worden tegen betaling op 06/11/2008 of omstreeks die datum geleverd door inschrijving op de effectenrekeningen van de beleggers via Euroclear Belgium.

2.1.12 Behandeling van de orders

Het bijeenbrengen van de orders van de mogelijke beleggers en het bijhouden van het orderboek, in het kader van het Bod, zal via het NSC-onderhandelingsplatform van EURONEXT BRUSSELS geschieden.

In dit kader kan elke financiële instelling, die lid is Euronext, een inschrijvingsorder doorsturen via het NSC systeem en dit gedurende de hele inschrijvingsperiode (behalve in geval van vervroegde afsluiting).

De orders worden door Euronext aanvaard op basis van een zuiver "First In First Served" principe. Op het moment dat het aantal ingeschreven aandelen gelijk is aan of hoger dan het aantal aangeboden aandelen, wordt besloten zonder verwijl de fixing te realiseren, waarbij de inschrijving wordt afgesloten. Op basis van het FIFO principe kunnen sommige orders die als laatste werden ingegeven verminderd worden (één order) of helemaal geen uitvoering krijgen. Bovendien, kunnen de aankooporders waarvan de omvang de liquiditeit van de tweede markt in gevaar zou kunnen brengen, in hun geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking kunnen worden genomen.

De transacties worden via de gebruikelijke weg doorgestuurd voor de clearing en afwikkeling drie dagen na de afsluiting van het bod bij Euroclear Belgium. Een gedetailleerde lijst met de uitgevoerde aantallen alsook de investeerders wordt verstuurd naar de uitgevende instelling of de Sponsor van de operatie.

2.1.13 Financiële dienst

In het vooruitzicht van de deelname aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen zal ANTIGOON INVEST in haar oproeping de termijn en de plaats aanduiden waar de houders van gedematerialiseerde effecten het attest van onbeschikbaarheid, opgemaakt door een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, moeten neerleggen (cf. Art 24 statuten). Het is aan de houders van deze effecten om zich te informeren over de kosten die hun financiële bemiddelaars hen hiervoor zouden kunnen vragen.

Bij betaling van dividenden zal ANTIGOON INVEST een financiële instelling aanduiden die voor de financiële dienst van de Aandelen zal zorgen. De gekozen financiële instelling zal aan de aandeelhouders bekendgemaakt worden samen met de beslissingen van de algemene vergadering tot uitkering van dividenden. De financiële instelling zal de houders van de Aandelen geen kosten aanrekenen voor deze diensten, maar de beleggers zijn volledig vrij om zich tot een andere instelling te richten voor het innen van de dividenden.

2.1.14 Dividendgerechtigdheid van de Aandelen

De aangeboden Aandelen zullen deelnemen aan de resultaten vanaf 3 juli 2007.

2.1.15 Kosten

Het bod wordt uitgegeven vrij van inschrijvingskosten en taks op beursverrichtingen (TOB). De andere kosten aangerekend door de financiële bemiddelaars, bij wie orders tot inschrijving op de Aandelen worden ingediend, zijn ten laste van de beleggers.

2.1.16 "Best effort"-verbintenis

De goede afloop van het Bod wordt helemaal niet gewaarborgd door SMALL CAPS FINANCE. ANTIGOON INVEST behoudt zich bijgevolg de mogelijkheid voor, het Bod te annuleren of te beperken en te verzaken aan de gehele of gedeeltelijke uitgifte van de in het kader van het Bod aangeboden Aandelen, indien niet alle Aandelen die er het onderwerp van uitmaken geplaatst zijn op de datum van afsluiting van het Bod.

2.1.17 Lock-up clause

De Controle Aandeelhouders hebben een aandeelhoudersovereenkomst gesloten waarbij ze zich ertoe verbonden hebben om 51% van de Aandelen van ANTIGOON INVEST niet te verkopen gedurende een termijn eindigend op 24/06/2011, behalve wanneer bij de CBFA een OBA- of OBO-bericht wordt ingediend overeenkomstig de wet van 1 april 2007.

2.1.18 Toepasselijk recht en bevoegdheid

De effecten worden alleen in België aangeboden en in geen enkel ander land. Onder voorbehoud van de dwingende reglementeringen die in voorkomend geval van toepassing zijn op het Bod en op de verspreiding van het Prospectus in het buitenland, is het Bod onderworpen aan het Belgische recht. Voor alle geschillen in verband met deze verrichting is uitsluitend de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen bevoegd.

2.1.19 Indicatieve kalender van het Bod

Goedkeuring van het Prospectus door de CBFA:	09/09/2008
Bekendmaking van de initiële mededeling van Euronext:	22/09/2008
Opening van het Bod:	22/09/2008
Sluiting van het Bod:	31/10/2008
Centralisatie en toewijzing van de Aandelen	03/11/2008
Publicatie van het resultaat van de centralisatie door Euronext Brussels:	uiterlijk 04/11/2008
Datum van betaling:	06/11/2008
Datum van levering:	07/11/2008
Datum van 1 ^{ste} verhandeling:	10/11/2008

2.1.20 Overeenkomst inzake marktbevordering

Er werd geen overeenkomst inzake marktbevordering van de Aandelen afgesloten door ANTIGOON INVEST.

2.2 Waarderingselementen van de prijs van het Bod van € 7 per Aandeel

De waardering van een onderneming berust per definitie op een reeks veronderstellingen, vooruitzichten en premissen waarvan de raming delicaat kan zijn. De aandacht van het publiek wordt bijgevolg gevestigd op het feit dat de waarderingselementen van het Bod, die in dit hoofdstuk staan, slechts een raming vormen van de theoretische waarden van effecten door ANTIGOON INVEST op basis van algemeen aanvaarde waarderingsmethodes, waarbij een zeker aantal veronderstellingen, vooruitzichten en premissen worden beschouwd. De uitgifteprijs van de Aandelen ANTIGOON INVEST is, wat haar betreft, het gevolg van een zuiver subjectieve waardering door de Vennootschap in samenspraak met SMALL CAPS FINANCE en is gevormd na de toepassing van een discount op de theoretische waarde van de Aandelen ANTIGOON INVEST.

2.2.1 Toegepaste waarderingsmethodes

Er werd besloten de vennootschap ANTIGOON INVEST te waarderen op basis van **beursvergelijkingen** en op basis van de zogenaamde methode van « Net Asset Value » (geherwaardeerde netto activa) of « **NAV** ». De eerste methode bestaat uit het waarnemen, bij een steekproef van vergelijkbare bedrijven (naar hun omvang, hun activiteit, en/of hun groeivoet) van bepaalde relaties tussen hun beurswaarde en een selectie van financiële parameters. Het gemiddelde van de verkregen ratio (of « multiples ») wordt vervolgens toegepast op de financiële parameters van de onderneming.

De tweede methode bestaat uit het afzonderlijk waarderen van de verschillende activa van de Vennootschap, er een optelling van te maken en te verminderen met de netto schuld. Deze methode wordt regelmatig toegepast op vastgoedvennootschappen.

2.2.2 Beursvergelijkingen

ANTIGOON INVEST ontplooit activiteiten die gelijkaardig zijn aan die van een BEVAK (beleggingsvennootschap met vast kapitaal). Opmerkelijk is echter het feit dat ze voor dit afzonderlijke statuut niet gekozen heeft, wat belangrijke fiscale gevolgen (zie punt 4.13) met zich meebrengt. Bovendien voert ANTIGOON INVEST haar boekhouding niet volgens de IFRS normen. Dit beperkt ook de vergelijkbaarheid van de Vennootschap met de BEVAK's. Desalniettemin werd de groep hieronder vergeleken met de beursgenoteerde bedrijven op basis van de kerncijfers die rekening houden met de venale waarde⁴ van het vastgoed die voor het laatst geschat werd in maart 2008.

De steekproef van « vergelijkbare ondernemingen » bevat bij voorkeur BEVAK's die in Europa actief zijn en die een deel beleggen in residentieel vastgoed.

HOME INVEST BELGIUM is een vastgoedbevak, gespecialiseerd in activabeheer van woonvastgoed. Op 30 juni 2007 bedroeg de marktwaarde van de vastgoedportefeuille, met een totale oppervlakte van 87.000 m², € 151,7 miljoen, per type activa verdeeld tussen appartementen (58,16%) gemeubelde appartementen (12,63%), winkels (10,21%), huizen (8,44%), kantoren (7,64%) en rusthuizen (2,92%). De geografische verdeling van de portefeuille is als volgt: Brussel (75,55%), Wallonië (16,28%) en Vlaanderen (8,17%).

AEDIFICA is een vastgoedbevak, gespecialiseerd in het activabeheer van woningen. Eind december 2007 bedroeg haar totaal beheerde oppervlakte 153.468 m², met een exacte waarde van € 302,3 miljoen, verdeeld tussen woongebouwen (39,4%), rusthuizen (36,6%), gebouwen met gemeubelde appartementen (13,6%) en andere (10,4%). De geografische verdeling van de netto inkomsten uit verhuur is als volgt: Brussel (68,9%), Vlaanderen (18,7%) en Wallonië (12,4%).

RETAIL ESTATES is een vastgoedbevak, gespecialiseerd in het bezit, de verwerving en het beheer van bedrijfstvastgoed, met name winkels in buitenwijken, winkelcentra en warenhuizen) gelegen in België en Luxemburg. Eind maart 2007, bedroeg de marktwaarde van het vastgoedbezit met een totaal oppervlak van 230.308m², € 254,2 miljoen.

GROOTHANDELSGEBOUWEN is een Nederlands onroerend goed bedrijf dat het Groot Handelsgebouw in Rotterdam bezit. De belangrijkste activiteit van het concern is de verhuur van kantoren en appartementen in het gebouw. Verder beheert het concern de parkeergarage en het telefoonnetwerk van het gebouw.

VGP is een vastgoedvennootschap gespecialiseerd in het bezit, de ontwikkeling en het beheer van halfindustriële vastgoed gelegen in Midden-Europa en Duitsland. Eind 2007 bedroeg de marktwaarde van het vastgoedvermogen van het concern, met een totale bruto oppervlakte van 293.332 m², € 161,6 miljoen.

Onderneming	Koers (€)*	Aandelen (aantal)*	Marktwaarde (€)	Netto activa (€) **	Vaste activa (€) **	Omzet (€) **	Netto Schuld (€) **
Home Invest Belg.	51,50	2 178 657	112 200 836	118 831 678	162 225 556	10 369 041	47 954 548
Aedifica	38,05	4 275 726	162 691 374	186 578 000	317 013 000	9 243 000	130 725 000
Retail Estate	41,75	3 737 999	156 061 458	146 475 000	306 153 000	20 030 000	145 456 000
Groothandelsgebouw	53,50	1 480 318	79 197 013	57 915 000	155 374 000	10 848 000	77 935 000
VGP	17,45	18 583 050	324 274 223	130 814 000	225 391 000	5 557 000	67 939 000
Antigoon Invest	7,00	1 000 000	7 000 000	7 247 035	11 686 405	646 264	4 154 743

“Omzet”: Bruto huurinkomsten

“Netto schuld”: Financiële schulden op lange en korte termijn verminderd met geldbeleggingen en liquide middelen.

* Bron: NYSE Euronext: bepaald op 25/08/2008

** De financiële gegevens komen uit de respectievelijke jaarrekeningen van de vennootschappen afgesloten op 31/12/2007 behalve voor “Retail Estate” dat afsloot op 31/03/2008.

⁴ Waarde van het goed zonder registratiekosten

Bepaling van de « multiples »:

Onderneming	Marktwaaarde Netto activa	EV VA	EV Omzet
Home Invest Belg.	0,9442	0,9872	16,2790
Aedifica	0,8720	0,9256	32,1842
Real Estate	1,0654	0,9849	9,0558
Groothandelsgebouw	1,3675	1,0113	14,4849
VGP	2,4789	1,7401	69,9112
Gemiddelde	1,3456	1,1298	28,3830

EV: « Enterprise Value » = Marktkapitalisatie + netto schuld

VA: Vaste Activa

Men stelt vast dat de « multiples » van VGP significant hoger liggen dan deze van de andere vennootschappen uit de steekproef. Er werd dus geen rekening gehouden met de multiples van deze vennootschap voor de berekening van de gemiddelde multiples.

Toepassing op ANTIGOON INVEST:

Indien VGP buiten de steekproef gelaten wordt, ondervindt men dat de vastgoedvennootschappen gewaardeerd worden tegen een waarde die ongeveer overeenkomt met de netto activa of tegen de waarde van hun vaste activa verminderd met hun netto schuld:

Gegevens ANTIGOON op 31/12/2007		Multiples	Marktwaaarde
Netto Activa	7 247 035	1,0623	7 698 525
Vaste Activa	11 686 405	0,9772	7 265 212
Omzet	646 264	18,0009	7 478 591
Netto Schuld	4 154 743		
		Gemiddelde	7 480 776

2.2.3 « Net Asset Value » of NAV

De methode bestaat uit het schatten van de marktwaaarde van alle activa van de vennootschap en te sommeren. Deze waarde wordt vermeerderd met de liquide middelen en verminderd met de netto financiële schuld van de vennootschap.

In het geval van ANTIGOON INVEST merken we op dat haar activa grotendeels uit deelnames in vastgoedvennootschappen bestaan. De waarde van deze deelnames wordt ook op basis van de NAV methode bepaald, door het onderliggend activa te waarderen tegen marktwaaarde en die te verminderen met de netto schuld. De marktwaaarde van de panden werd bepaald op basis van onafhankelijke schattingsverslagen, allen opgemaakt in de loop van de maand maart 2008.⁵ (zie ook paragraaf 4.9.).

⁵ Expertisebureau: Expertissimo BVBA, erkende Beëdigde Schatters O.G. met BIV nr. 200.849 en met maatschappelijk zetel te 2100 DEURNE, Wouter Haecklaan 9b.

Alle deelnames behoren 100% toe aan ANTIGOON INVEST rechtstreeks of onrechtstreeks.

Deelnemingen en/of panden	Marktwaaarde Vaste Activa	Netto financiële Schuld
ADSIDEO		
Korte Nieuwstraat, 4 (Glv) *	594 000	1 355 212
SCHOONBEKE		
Kammenstraat 72	1 878 640	614 257
Yzerenwaag 3 (Glv) *	450 000	
ARKEL		
Steenhouwersvest	1 831 205	87 052
Borzestraat 26-28	681 260	
Bruul 72 + Korte schipstraat 2	1 020 992	
Lange schipstraat 32	1 094 360	
Hanswijkstraat 74	235 515	
IMMO DEMO		
Korte Nieuwstraat, 4 (apt)	zie adsideo	1 012 096
Yzerenwaag, 3 (apt)	zie schoonbeke	
Begijnenstraat 40	1 247 450	
NATIONALE		
Nationale staat 63	639 810	709 279
IMMO VDV		
Van Hallesstraat 34	196 808	470 704
Bisschoppenhoflaan 231	359 090	
Korte Nieuwstraat 8	761 500	
Oude Godstraat 168	695 775	
L'ARIETTE		-7 846
SCHULDEN (LIQUIDE MIDDELEN)		-86 011
Totaal	11 686 405	4 154 743

* De totale waarde van het pand wordt hier opgenomen

De waarde van de Vennootschap bedraagt volgens deze methode € 7.531.662.

Er werd geen rekening gehouden met acquisitie van de vennootschappen Cobus N.V. en Goverdi N.V. (zie punt 7.1.) die respectievelijk op 30/04/2008 en 09/09/2008 werden overgenomen door de groep. Hoewel deze acquisities het netto-actief van de groep tot een bedrag van € 8.092.627 brengt werd er beslist om er geen rekening mee te houden bij de waardering van de groep en deze acquisitie te beschouwen als een bijkomende "discount" ten voordele van de investeerders.

2.2.4 Synthese van de waarderingsmethodes

Waarderingmethode	€/aandeel	Waardering (€)
Beurswaardering	7,48	7 480 776
Net Asset Value	7,53	7 531 662
Gemiddelde	7,51	7 506 219
Waardering op basis van prijs van het Bod	7,00	
Discount	6,74%	

2.3 Inlichtingen over de Aandelen aangeboden in het kader van het Bod

2.3.1 Aantal Aandelen aangeboden in het kader van het Bod

Het Bod heeft betrekking op maximaal 220.000 Aandelen, die worden uitgegeven naar aanleiding van een kapitaalverhoging van maximaal € 1.540.000, uitgiftepremie inbegrepen. In totaal vertegenwoordigen deze 220.000 Aandelen 18,03% van het kapitaal van ANTIGOON INVEST na kapitaalverhoging, en in de veronderstelling van een volledige inschrijving op de Aandelen. Alle Aandelen hebben dezelfde rechten en worden onder dezelfde inschrijvingsvoorwaarden aangeboden.

2.3.2 Verkopende Aandeelhouders

Er worden in het kader van het Bod geen bestaande Aandelen aangeboden door de aandeelhouders van ANTIGOON INVEST.

2.3.3 Aard van de Aandelen (art. 8 statuten)

De niet volstortte aandelen zijn op naam.

De volstortte aandelen en de andere effecten van de Vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de titularis.



De titularis kan op elk ogenblik op zijn kosten de omzetting vragen van zijn effecten in effecten op naam of in gedematerialiseerde effecten.

Een gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de vennootschapszetel wordt voor elke categorie effecten op naam een register bijgehouden. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

2.3.4 Overdraagbaarheid van de Aandelen

De Aandelen zijn vrij overdraagbaar.

2.3.5 Nominale waarde van de Aandelen

De Aandelen hebben geen vermelding van nominale waarde.

2.3.6 Rechten verbonden aan de Aandelen

2.3.6.1 Uitoefening van de rechten verbonden aan de Aandelen (art. 9 statuten)

De aandelen zijn ondeelbaar ten aanzien van de vennootschap.

De Vennootschap erkent slechts één eigenaar per aandeel.

Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort, kan de vennootschap de uitoefening van de eraan verbonden rechten schorsen, totdat één enkele persoon ten aanzien van de Vennootschap is aangewezen als titularis van het aandeel.

Dezelfde regel is van toepassing bij splitsing van het eigendomsrecht van een aandeel in naakte eigendom en vruchtgebruik, om welke reden ook.

In geval geen overeenstemming kan worden bereikt tussen de rechthebbenden, kan de bevoegde rechter, op verzoek van de meeste gerede partij, een voorlopige bewindvoerder benoemen om de betrokken rechten uit te oefenen in het belang van de gezamenlijke rechthebbenden.

Wanneer een aandeel in pand gegeven is, zal, tenzij de betrokkenen anders zouden zijn overeengekomen, bij stemming in de algemene vergadering de eigenaar en niet de pandhebbende schuldeiser tegenover de Vennootschap optreden.

De bepalingen van dit artikel zijn mutatis mutandis van toepassing op alle effecten uitgegeven door de vennootschap.

2.3.6.2 Deponering van de effecten (art. 24 statuten)

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de houders van aandelen op naam minstens drie (3) werkdagen voor de vergadering aan de raad van bestuur schriftelijk hun voornemen meedelen om aan de algemene vergadering deel te nemen, indien de raad van bestuur dit in de oproeping vereist.

Indien de raad van bestuur dit in de oproeping vereist, moeten de houders van gedematerialiseerde aandelen binnen dezelfde termijn een door de erkende rekeninghouder of door de vereffening instelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats.

Alvorens aan de vergadering zelf deel te nemen, moeten de aandeelhouders of hun volmacht dragers de aanwezigheidslijst ondertekenen met vermelding van (i) de identiteit van de aandeelhouder, (ii) indien toepasselijk, de identiteit van de volmachtdrager en (iii) het aantal aandelen waarmee zij aan de vergadering deelnemen.

2.3.6.3 Stemrecht (Art. 26 statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem.

2.3.6.4 Stortingen (art. 7 statuten)

De raad van bestuur beslist soeverein over de oproepingen tot bijstorting of volstorting van aandelen, in functie van de behoeften van de vennootschap.

De raad van bestuur informeert de aandeelhouders over een besluit tot volstorting overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen inzake de bijeenroeping van een algemene vergadering. De termijn voor de storting wordt door de raad van bestuur bepaald en zal niet minder dan dertig (30) dagen bedragen.

Indien een aandeelhouder binnen de door de raad van bestuur bepaalde termijn niet voldaan heeft aan het verzoek door de raad van bestuur tot volstorting, wordt de uitoefening van de stemrechten verbonden aan de betrokken aandelen van rechtswege geschorst zolang die storting niet is verricht. Bovendien zal de betrokken aandeelhouder van rechtswege en zonder verdere kennisgeving door de Vennootschap een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk de wettelijke interestvoet, vermeerderd met twee procent (2%) en dit vanaf de vervaldag tot de datum van betaling van de storting.

Indien de aandeelhouder geen gevolg geeft aan de ingebrekestelling die door de raad van bestuur wordt verzonden bij aangetekende brief na verloop van de door de raad van bestuur bepaalde termijn, kan de raad van bestuur de rechten van de aandeelhouder vervallen verklaren en de betrokken aandelen laten verkopen op de meest gepaste wijze, onverminderd het recht van de Vennootschap de niet voldane storting alsook schadevergoeding van de aandeelhouder te vorderen.

2.3.6.5 Bestemming van de winst (art. 31 statuten)

Van de netto winst van de Vennootschap wordt elk jaar ten minste vijf ten honderd (5%) afgenomen voor de vorming van de wettelijke reserve. Deze afneming is niet langer verplicht, van zodra de wettelijke reserve één tiende (1/10-de) van haar kapitaal bedraagt.

Op voorstel van de Raad van Bestuur, beslist de algemene vergadering over de bestemming van het saldo van de netto winst.

Geen uitkering mag geschieden indien, op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte, of indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

2.3.6.6 Uitkering van dividenden (art. 32 statuten)

De uitbetaling van dividenden toegekend door de algemene vergadering geschiedt op de plaats en op het tijdstip, vastgesteld door de raad van bestuur.

Niet-geïnde dividenden uitgekeerd aan aandelen op naam verjaren ten gunste van de Vennootschap na verloop van vijf jaar vanaf de datum van inbetalingstelling.

De raad van bestuur mag met betrekking tot het resultaat van het boekjaar, overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen, op eigen verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden en er de uitbetalingsmodaliteiten van bepalen.

2.3.6.7 Recht zich uit te spreken over de ontbinding van ANTIGOON INVEST (art. 33 statuten)

Wanneer, ten gevolge van geleden verlies, het netto-actief gedaald is tot minder dan de helft (1/2) van het maatschappelijk kapitaal, moet de algemene vergadering bijeenkomen binnen een termijn van ten hoogste twee (2) maanden nadat het verlies is vastgesteld, of krachtens wettelijke of statutaire bepalingen had moeten worden vastgesteld, om in voorkomend geval, volgens de regels die voor een statutenwijziging zijn gesteld, te beraadslagen en te besluiten over de ontbinding van de Vennootschap en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen. De raad van bestuur verantwoordt zijn voorstellen in een bijzonder verslag dat vijftien (15) dagen voor de algemene vergadering op de zetel van de Vennootschap ter beschikking van de aandeelhouders wordt gesteld. Het ontbreken van zulk verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

Wanneer het netto-actief, ten gevolge van geleden verlies, gedaald is tot minder dan één vierde (1/4^{de}) van het maatschappelijk kapitaal, kan de ontbinding van de vennootschap uitgesproken worden wanneer zij wordt goedgekeurd door één vierde (1/4^{de}) gedeelte van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.

Is de algemene vergadering niet overeenkomstig dit artikel samengeroepen, dan wordt de door derden geleden schade, behoudens tegenbewijs, geacht uit het ontbreken van de bijeenroeping voort te vloeien.

Wanneer het netto-actief gedaald is tot beneden het wettelijk minimumbedrag, kan iedere belanghebbende de ontbinding van de Vennootschap voor de rechtbank vorderen. In voorkomend geval kan de rechtbank aan de Vennootschap een termijn toestaan om haar toestand te regulariseren.

2.3.6.8 Ontbinding – vereffening (art. 34 statuten)

Tot de vrijwillige ontbinding van de Vennootschap kan slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en mits naleving van de wettelijke voorschriften ter zake.

Ingeval van ontbinding van de Vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. Is daaromtrent niets beslist, dan worden de in functie zijnde bestuurders ten aanzien van derden als vereffenaars beschouwd.

De vereffenaars treden pas in functie na bevestiging door de bevoegde Rechtbank van Koophandel van hun benoeming door de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 184 van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien de vereffenaar een rechtspersoon is, moet de natuurlijke persoon die haar vertegenwoordigt voor de uitoefening van de vereffening in het benoemingsbesluit worden aangewezen. Iedere wijziging van deze aanwijzing moet overeenkomstig voormelde procedure worden besloten en zo neergelegd en openbaar gemaakt worden.

De vereffenaars beschikken over de ruimste machten zoals voorzien in de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van Vennootschappen, zonder bijzondere machtiging van de algemene vergadering. De algemene vergadering kan evenwel ten allen tijde deze bevoegdheden bij gewone meerderheid beperken.

De vereffenaars zenden in de zesde en de twaalfde maand van het eerste vereffeningsjaar een omstandige staat van de toestand van de vereffening over aan de griffie van de Rechtbank van Koophandel van het arrondissement waarin de Vennootschap haar zetel heeft. Die omstandige staat vermeldt onder meer de ontvangsten, de uitgaven en de uitkeringen en geeft aan wat nog moet worden vereffend. Vanaf het tweede jaar van de vereffening wordt die omstandige staat slechts om het jaar aan de griffie bezorgd.

De vereffenaars zijn gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen wanneer de aandeelhouders die één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen hierom verzoeken.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

2.3.6.9 Verdeling (art. 35 statuten)

Wanneer de vereffening wordt afgesloten, leggen de vereffenaars het plan voor de verdeling van de activa onder de verschillende schuldeisers voor akkoord voor aan de rechtbank van koophandel van het arrondissement waarbinnen de Vennootschap haar zetel heeft. De rechtbank kan van de vereffenaars alle dienstige inlichtingen vorderen om de geldigheid van het verdelingsplan na te gaan.

Indien niet alle aandelen in dezelfde mate werden volstort, herstellen de vereffenaars het evenwicht, hetzij door bijkomende opvragingen te doen, hetzij door voorafgaandelijke betalingen te doen.

Het batig saldo van de vereffening, na betaling van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt tussen de aandeelhouders verdeeld naar evenredigheid van het deel van het kapitaal door hun aandelen vertegenwoordigd.

2.3.6.10 Verjaring van de dividenden in België

In overeenstemming met artikel 2277 van het Burgerlijk wetboek vervalt het recht op uitkering van dividenden na vijf jaar, maar alleen voor effecten op naam.

2.3.6.11 Fiscaal stelsel van de Aandelen

Het volgende hoofdstuk vat de belangrijkste kenmerken samen van het van kracht zijnde fiscale stelsel voor de Belgische ingezetenen die de volle eigendom hebben van de Aandelen. Deze samenvatting is gebaseerd op het Belgische fiscale recht (en zijn interpretaties) van kracht op datum van dit Prospectus en wordt gegeven onder voorbehoud van latere wijzigingen van deze wetgeving, eventueel met terugwerkende kracht.

Het publiek wordt echter gewezen op het feit dat deze informatie slechts een samenvatting is van de toepasselijke fiscale bepalingen die onderhevig zijn aan wijzigingen, en dat hun eigen situatie moet worden bekeken met hun gebruikelijke fiscale raadgever.

Deze samenvatting houdt geen rekening met en geeft geen commentaar over het fiscale recht in andere landen dan België. De potentiële kopers en intekenaars van de Aandelen worden verzocht hun persoonlijke fiscale raadgevers te raadplegen betreffende de Belgische en andere fiscale gevolgen van de aankoop, de eigendom en de verkoop van de Aandelen. Hierin wordt geen beschrijving gegeven van de Belgische federale en regionale aspecten aangaande successie- en schenkingsrechten.

Bovendien behandelt deze samenvatting niet de Belgische fiscale aspecten toepasselijk op potentiële kopers die onderworpen zijn aan andere fiscale stelsels dan deze van België, of die erbij komen en behandelt ze niet alle mogelijke categorieën van effectenhouders, waarvan sommigen onderworpen kunnen zijn aan speciale regels.

2.3.6.12 Algemene opmerkingen over de dividenden

Volgens de huidige fiscale wetgeving worden de dividenden van aandelen betaald door Belgische vennootschappen onderworpen aan een afhouding aan de bron van roerende voorheffing van 25%.

Voor zover de vennootschap die het dividend uitkeert, niet onherroepelijk verzaakt heeft aan deze vermindering, kan de voorheffing op basis van artikel 269, alinea 2, d) W.I.B. verminderd worden van 25% tot 15% voor de dividenden uitgekeerd door vennootschappen genoteerd op een beurs voor roerende waarden (ondanks het feit dat de Vrije Markt van Euronext Brussels, geen gereguleerde markt is in de zin van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten) en die, voor de periode tussen de datum van hun toelating tot notering op de Vrije Markt en de datum van de eerste toekenning of uitkering van dividenden na deze datum, binnenlandse vennootschappen zijn waarvan de Aandelen ten belope van meer dan de helft worden gehouden door een of meerdere natuurlijke personen die de meerderheid van de stemrechten vertegenwoordigen en die geen deel uitmaken van een groep waartoe een coördinatiecentrum behoort (hierna 'KMO-vermindering' genoemd). De voorwaarden betreffende de KMO-vermindering zijn vandaag vervuld door ANTIGOON INVEST.

De Vennootschap gaat ervan uit dat de Vrije Markt van Euronext Brussels als een beurs voor roerende waarden beschouwd kan worden. Zij baseert zich hiervoor op de gehandhaafde praktijken van de Vrije Markt van Euronext Brussels.

Daarenboven wordt de roerende voorheffing van 25% eveneens verminderd op basis van artikel 269, alinea 2, a) W.I.B., onder voorbehoud van de anti-misbruik bepalingen, tot 15% voor de dividenden van de nieuwe niet preferentiële aandelen die werden uitgegeven vanaf 1 januari 1994 naar aanleiding van een openbaar beroep op spaargeld en voor zover ANTIGOON INVEST niet onherroepelijk heeft afgezien van deze vermindering.

De vennootschap heeft niet verzaakt aan de "KMO-vermindering" en al haar bestaande aandelen worden gehouden door natuurlijke personen, die bovendien verbonden zijn door een lock-up overeenkomst. Daarenboven voldoen de uit te geven aandelen aan de voorwaarden voor de vermindering voor openbare uitgifte. De door artikel 269, alinea 2, a) en d) W.I.B. opgelegde voorwaarden worden derhalve nageleefd zodanig dat de dividenden betaald door ANTIGOON INVEST onderworpen zijn aan een afhouding aan de bron van roerende voorheffing van 15%.

2.3.6.13 Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB)

Het stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) dat van toepassing is op de Aandelen hangt af van de herkomst van de betreffende effecten.

De inschrijving, dit wil zeggen de aankoop op de primaire markt (markt voor de uitgifte van effecten) van één of meer Aandelen voortkomend uit de verhoging van het kapitaal van ANTIGOON INVEST, brengt geen inhouding mee van een taks op de beursverrichtingen (TOB).

De aankoop op de secundaire markt van een of meer Aandelen is onderworpen aan een taks op de beursverrichtingen (TOB) van 0,17% met een maximum van € 500 per verrichting.

2.3.6.14 Natuurlijke personen met verblijf in België

a) Dividenden

De dividenden die worden uitgekeerd aan een natuurlijke persoon, die niet om beroepsredenen heeft belegd in de Aandelen, zijn onderworpen aan belastingen op de Belgische inkomsten. Er wordt een roerende voorheffing van 15% ingehouden op het brutobedrag van het dividend. De begunstigten van deze dividenden moeten de inkomsten waarop de roerende voorheffing al werd ingehouden, niet aangeven, maar zij hebben er steeds het recht toe. Alleen de personen van wie de belastbare inkomsten lager zijn dan het



belastbare minimum, kunnen voordeel halen uit de aangifte van de dividenden waarop de Belgische roerende voorheffing werd ingehouden.

b) Meerwaarden

De meerwaarden van verrichtingen op effecten, die behoren tot het normale beheer van het privé-patrimonium, zijn in principe niet belastbaar bij een natuurlijke persoon die niet voor beroepsdoeleinden belegd heeft in de effecten.

De meerwaarden op aandelen die deel uitmaken van een belangrijke participatie (meer dan 25% van de rechten in de vennootschap, in bezit op een bepaald ogenblik gedurende de laatste 5 jaren, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de cedent of een lid van de familie), die worden gerealiseerd n.a.v. een overdracht tegen vergoeding aan een rechtspersoon met verblijfplaats buiten de EU, zijn in principe onderworpen aan een belasting van 16,5% (te verhogen met de bijkomende lokale belastingen ten voordele van de agglomeraties en de gemeenten, die over het algemeen variëren tussen 6 en 9% van de verschuldigde belastingen), krachtens de artikelen 465 en volgende van het WIB 1992). In dat geval moeten deze meerwaarden aangegeven worden in de jaarlijkse belastingaangifte.

Indien de meerwaarden het resultaat zijn van speculatieve verrichtingen, zijn ze apart onderworpen aan een belastingvoet van 33% (te verhogen met de bijkomende lokale belastingen ten voordele van de agglomeraties en de gemeenten, die algemeen variëren tussen 6 en 9% van de verschuldigde belasting).

De minderwaarden op aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar, als ze tenminste niet voortvloeien uit speculatieve verrichtingen in welk geval zij kunnen afgetrokken worden van de inkomsten die voortvloeien uit de speculatieve transacties. De verliezen die voortvloeien uit de speculatieve minderwaarden kunnen worden overgedragen gedurende 5 belastbare periodes.

2.3.6.15 Vennootschappen waarvan de zetel zich in België bevindt

a) Dividenden

De dividenden die worden uitgekeerd aan een Belgische vennootschap zijn in principe aftrekbaar van de belastbare basis van de vennootschappen ten belope van 95% van het ontvangen bedrag, op voorwaarde dat de begunstigde vennootschap op het ogenblik van de toewijzing of de uitkering van het dividend, een participatie in het kapitaal van de uitkerende vennootschap heeft van ten minste 10%, of waarvan de investeringswaarde ten minste € 1,2 miljoen bedraagt (het « DBI-stelsel »). De aandelen moeten de aard van financiële vaste activa hebben en in volle eigendom zijn gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar.

Om bovendien te genieten van aftrekbaarheid in het kader van het DBI-stelsel, moeten de uitgekeerde dividenden aan de Belgische vennootschapsbelasting onderworpen zijn geweest.

Wanneer de voorwaarden van het stelsel van de definitief belaste inkomsten (DBI) niet vervuld zijn, zal de begunstigde vennootschap worden belast op de dividenden tegen de belastingvoet van de vennootschappen.

In principe moet een roerende voorheffing van 15% worden afgehouden. Deze kan aangerekend worden op de verschuldigde vennootschapsbelasting en zal, in de mate dat ze de belastingen die werkelijk betaald moeten worden, overschrijdt, terugbetaald worden, voor zover de begunstigde vennootschap de volle eigendom van de aandelen heeft op het ogenblik van de toewijzing of de uitkering van het dividend en voor zover deze toewijzing of uitkering geen waardevermindering of minderwaarde op de aandelen heeft meegebracht.

De stortingen van dividenden aan moedervenootschappen uit de EU zijn vrijgesteld van roerende voorheffing, op voorwaarde dat de moedervenootschap een participatie van ten minste 15% heeft (dat percentage zal dalen tot 10% vanaf 01 januari 2009) in het kapitaal van de dochtervennootschap en dat deze participatie gedurende minimaal een jaar ononderbroken werd behouden. Indien, op het ogenblik van de toewijzing van de dividenden, deze minimumparticipatie niet wordt of werd behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens een jaar, kan de EU-vennootschap toch de vrijstelling vragen, indien ze zich ertoe verbindt haar participatie te behouden gedurende minstens een jaar vanaf de verwerving.

b) Meerwaarden

De gerealiseerde meerwaarden op aandelen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, op voorwaarde dat de inkomsten uit de aandelen onderworpen zijn geweest aan de Belgische vennootschapsbelasting (cf. alinea 2 van het punt 2.3.6.15). De minderwaarden op aandelen zijn in principe niet aftrekbaar.

2.3.6.16 Belastingplichtigen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting

a) Dividenden

De dividenden zijn in principe onderworpen aan de heffing van de Belgische roerende voorheffing van 15%. Deze inhouding is de definitieve belastingheffing voor de belastingplichtige.

b) Meerwaarden

De gerealiseerde meerwaarden op aandelen zijn in principe niet belastbaar. Nochtans, indien de aandelen behoren tot een belangrijke participatie (zie hierboven), zal de meerwaarde in bepaalde omstandigheden belast worden tegen 16,5% (te verhogen met de opcentiemen ten voordele van de agglomeraties en gemeenten, die algemeen variëren tussen 6 en 9% van de verschuldigde belastingen en de bijkomende crisisbelasting). De minderwaarden op aandelen zijn niet aftrekbaar.

2.4 Toelating van de Aandelen tot de verhandeling op de Vrije Markt

2.4.1 De Vrije Markt

De Vrije Markt is een door Euronext Brussels ingerichte markt. Het is geen gereguleerde markt in de zin van artikel 2, 3° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Bijgevolg gelden de verplichtingen die voortvloeien uit de opname in de notering van een gereguleerde markt niet voor de emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt. Dit betekent namelijk:

- › dat de verplichting om jaarrekeningen te publiceren volgens de op Europees niveau goedgekeurde boekhoudkundige IAS/IFRS-normen voor de twee of drie laatste boekjaren, niet van toepassing is op de vennootschappen die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt: zij moeten alleen voldoen aan de boekhoudkundige verplichtingen opgelegd door hun maatschappelijke vorm, zonder verplichtingen aangaande de voorafgaande boekhouding;
- › dat de verplichting om occasionele (informatie die de koers gevoelig kan beïnvloeden) of periodieke (driemaandelijks, halfjaarlijkse of jaarlijkse financiële staten) informatie te verspreiden, eveneens niet van toepassing is op de vennootschappen die zijn toegelaten tot verhandeling op de Vrije Markt: ze

moeten slechts informatie verspreiden, die hen opgelegd wordt door het boekhoudrecht en het vennootschappenrecht;

- › dat de vennootschappen die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt niet verplicht zijn, hun governancestructuren aan te passen om in overeenstemming te zijn met de Code Lippens, of, bij ontstentenis ervan, uiteen te zetten waarom zij ervan afwijken (« Comply or explain »): het volstaat voor hen de voorschriften te volgen van het wetboek vennootschappen;

Daarentegen zijn de strafrechterlijke verbodsbepalingen op koersmanipulatie en voorkennis zoals bedoeld in de artikelen 25 en 40 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten van toepassing op de Vrije Markt, en dit in overeenstemming met de artikelen 7 en 8 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende diverse bepalingen inzake de secundaire markten voor financiële instrumenten.

2.4.2 De handel op de Vrije Markt

De Vrije Markt is een door Euronext Brussels ingerichte markt. Daartoe heeft Euronext Brussels een aantal regels opgesteld met het oog op de goede werking, de integriteit en de transparantie van de markt en de bescherming van de belangen van de beleggers. Deze regels kunnen als volgt worden samengevat:

- › de transacties gebeuren per eenheid, in één enkele fixing per zitting, om 15 uur, contant (de koper moet de effecten betalen en de verkoper moet ze leveren zodra het order uitgevoerd is), gevolgd door een fase van onderhandeling tegen de laatste koers;
- › de verspreiding en de confrontatie van de aankoop- en verkooporders en de bijbehorende bekendmaking van de marktgegevens die er betrekking op hebben, gebeuren via de handels- en informatieverbreidingssystemen van Euronext;
- › Euronext Brussels mag elke beslissing nemen die nuttig is voor de goede werking van de Vrije Markt. Zo mag ze in het bijzonder beslissen om de handelsuren te wijzigen, om de handel in een waarde tijdelijk of definitief op te schorten in het belang van de markt, om een koers te annuleren, onder meer in het geval van een duidelijke fout, en bijgevolg het geheel van uitgevoerde transacties te annuleren voor die koers, enz.;
- › indien de ordervergelijking in het centrale orderboek uitmondt in een koersafwijking van het betreffende effect van plus of min 10%, dan wordt dit effect automatisch « gereserveerd » (niet meer genoteerd tot aan de volgende fixing). Euronext Brussels geeft dan een indicatieve koers, die kan worden gebruikt om de drempels te bepalen die het effect niet mag overschrijden zonder opnieuw gereserveerd te zijn;
- › de financiële bemiddelaars kunnen rechtstreeks onder elkaar, onderhands, effecten verhandelen die zijn toegelaten tot de verhandeling op de Vrije Markt, zonder hiervoor een beroep te moeten doen op Euronext;
- › de clearing en de betaling / levering kunnen geschieden via de systemen van LCH.Clearnet SA en van Euroclear, waarbij de betaling / levering gebeurt drie dagen na de verhandeling. In het andere geval vinden de formaliteiten inzake inschrijving op naam en schrapping plaats bij de emittent of de uitvoerder belast met de administratie van zijn boeken, in de volgorde waarop ze worden doorgegeven door de handelende Leden van Euronext.

2.4.3 Toelating van de Aandelen tot de verhandeling op de Vrije Markt

Het akkoord van Euronext Brussels voor de toelating op de Vrije Markt van de totaliteit van de kapitaalvertegenwoordigende Aandelen van ANTIGOON INVEST, hetzij 1.220.000 Aandelen, werd gevraagd.

Evenwel zal de toelating tot de verhandeling van deze Aandelen op de Vrije Markt slechts effectief zijn vanaf 10/11/2008. De Aandelen zullen worden genoteerd met het symbool "ANTG" en de volgende ISIN-code hebben: BE0003894145.

De eerste verhandeling van de Aandelen op de Vrije Markt zal gebeuren op initiatief en onder de verantwoordelijkheid van SMALL CAPS FINANCE, met de medewerking van ANTIGOON INVEST.





Hoofdstuk 3: Algemene Inlichtingen over de onderneming en haar kapitaal

3.1 Inlichtingen over de emittent

3.1.1 Naam – vorm (art. 1 statuten)

De Vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap.

De naam van de Vennootschap luidt: « ANTIGOON INVEST ».

Voor zover ze aan de door de wet bepaalde criteria beantwoordt, heeft de vennootschap de hoedanigheid van een naamloze Vennootschap die een openbaar beroep doet of heeft gedaan op het spaarwezen.

3.1.2 Maatschappelijke zetel (art. 2 statuten)

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4.

De zetel mag mits inachtneming van de taalwetgeving terzake zonder statutenwijziging naar elke andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Vennootschap mag, bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur, zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, exploitatiezetels, kantoren, bijhuizen, filialen, agentschappen of opslagplaatsen oprichten.

3.1.3 Juridische vorm

ANTIGOON INVEST is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Vennootschappenwetboek.

3.1.4 Oprichting en duur (art. 4 statuten)

De Vennootschap werd op 3 juli 2007 opgericht voor een onbepaalde duur. Zij kan slechts ontbonden worden bij besluit van de algemene vergadering genomen mits naleving van de vereisten voorzien in artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen.

3.1.5 Kruispuntbank van Ondernemingen

Elke natuurlijke of rechtspersoon die een handelsactiviteit wil uitoefenen in België moet zich inschrijven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, en zal een enig identificatienummer ontvangen. In dit geval is ANTIGOON INVEST geïdentificeerd onder het nummer: 0890.591.543.

3.1.6 Boekjaar (artikel 30 statuten)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van ieder jaar.

Het lopende boekjaar wordt verkort en zal vervroegd afsluiten op éénendertig december tweeduizend en acht.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting op.

In de mate waarin vereist door de wet, stellen de bestuurders tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap, evenals de informatie opgelegd door artikel 96, 523, 608 en 624 van het Wetboek van Vennootschappen.

Ten minste één (1) maand vóór het verslag volgens het Wetboek van Vennootschappen moet worden voorgelegd, overhandigt de raad van bestuur de nodige stukken, samen met het jaarverslag, aan de commissaris(sen). Deze moeten nazien of het jaarverslag de door de wet vereiste inlichtingen bevat en in overeenstemming is met de jaarrekening, en uiterlijk vijftien (15) dagen voor de jaarvergadering een omstandig schriftelijk verslag opstellen.

Deze maatschappelijke bescheiden worden ter kennis gebracht van de aandeelhouders, de houders van obligaties, warrants of met medewerking van de Vennootschap uitgegeven certificaten, overeenkomstig artikel 553 van het Wetboek van Vennootschappen. Zij worden ter beschikking gesteld overeenkomstig artikel 535 van het Wetboek van Vennootschappen. De stukken worden neergelegd overeenkomstig de hierop betrekking hebbende voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de jaarrekening, de inventaris en, in voorkomend geval, het jaarverslag en de overige in artikel 100 van het Wetboek van Vennootschappen vermelde documenten tijdig worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

3.1.7 Algemene vergadering

3.1.7.1 Jaarvergadering (art. 22 statuten)

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

Elk jaar wordt er een gewone algemene vergadering gehouden, op de zetel van de Vennootschap of op een andere in de bijeenroepingen aangeduide plaats. Deze jaarvergadering wordt gehouden de eerste woensdag van de maand mei om veertien uur; indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de jaarvergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

Op de agenda van de gewone algemene vergadering worden ten minste de volgende items geplaatst: de bespreking van het jaarverslag en desgevallend het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening desgevallend de bespreking van de geconsolideerde jaarrekening, de bestemming van het resultaat, de kwijting aan de bestuurders en desgevallend de commissaris(sen), en in voorkomend geval, het ontslag en/of de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

Een bijzondere of buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen worden telkens het belang van de Vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen telkens één of meer aandeelhouders die samen een vijfde (1/5^{de}) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen erom vragen.



De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats in de oproeping meegedeeld.

3.1.7.2 Oproepingen (art. 23 statuten)

De raad van bestuur, de commissaris(sen) of in voorkomend geval de vereffenaars roepen de algemene vergadering bijeen.

De oproepingen vermelden de plaats, de datum, het uur en de agenda, inclusief voorstellen tot besluit, van de algemene vergadering en gebeuren in de vorm en binnen de termijnen vereist door de artikelen 533 en 535 van het Wetboek van Vennootschappen.

3.1.7.3 Deponering van de effecten (art. 24 statuten)

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de houders van aandelen op naam, minstens drie (3) werkdagen voor de vergadering, aan de raad van bestuur schriftelijk hun voornemen meedelen om aan de algemene vergadering deel te nemen, indien de raad van bestuur dat in de oproeping vereist.

Indien de raad van bestuur dit in de oproeping vereist, moeten de houders van gedematerialiseerde aandelen binnen dezelfde termijn een door de erkende rekeninghouder of door de vereffeninginstelling opgesteld attest van onbeschikbaarheid neerleggen op de in de oproeping aangeduide plaats.

3.1.7.4 Vertegenwoordiging (art. 25 statuten)

Iedere aandeelhouder kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen bij schriftelijke volmacht door een gevolmachtigde al of niet aandeelhouder. Een lasthebber mag méér dan één aandeelhouder vertegenwoordigen.

De raad van bestuur mag de vorm van de volmachten bepalen en eisen dat zij worden neergelegd op een door hem aangeduide plaats, binnen de in de oproeping vermelde termijn.

Mede-eigenaars, respectievelijk vruchtgebruikers en naakte eigenaars dienen zich door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.

3.1.7.5 Stemrecht (Art. 26 statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem.

3.1.7.6 Verloop (Art. 27 statuten)

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn afwezigheid, door een gedelegeerde bestuurder of, bij afwezigheid of ontstentenis van deze laatste, door de oudste aanwezige bestuurder. Indien rechtspersonen deel uitmaken van de raad van bestuur, is de leeftijd van hun vaste vertegenwoordiger determinerend.

De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan. Indien het aantal aanwezige aandeelhouders het toelaat, duidt de vergadering twee (2) stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter. De aanwezige bestuurders vullen het bureau aan.

De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van de jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie (3) weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering met drie (3) weken uit te stellen, behalve indien die vergadering werd samengeroepen op vraag van aandeelhouders die samen één vijfde ($1/5^{\text{de}}$) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen). De tweede vergadering wordt opnieuw bijeengeroepen overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en deze statuten. Aandeelhouders die niet op de eerste vergadering aanwezig waren, worden tot de tweede vergadering toegelaten mits zij de formaliteiten vereist door deze statuten nageleefd hebben. Aan de agenda van de tweede vergadering mogen nieuwe punten worden toegevoegd.

De bestuurders geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap, de aandeelhouders of het personeel van de vennootschap. In voorkomend geval, geven de commissarissen antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun verslag.

3.1.7.7 Beraadslaging (Art. 28 statuten)

De algemene vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over de punten die niet op de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin niet expliciet zijn vervat.

De algemene vergadering van aandeelhouders kan geldig beraadslagen, ongeacht het deel van het kapitaal dat op de vergadering vertegenwoordigd is, behoudens in de gevallen waarvoor het Wetboek van Vennootschappen een bepaald aanwezigheidsquorum vereist.

Behoudens andersluidende wettelijke bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het door de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal, en worden blanco en ongeldige stemmen niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

3.1.7.8 Notulen (Art. 29 statuten)

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris, de leden van het bureau die dat wensen en deze aandeelhouders die erom vragen. Deze notulen worden bewaard in een speciaal daartoe aangelegd register.

Behalve wanneer de beslissingen van de algemene vergadering bij authentieke akte worden vastgesteld dienen de afschriften en/of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen bestemd voor derden te worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur, door een afgevaardigd bestuurder of door twee (2) bestuurders.

3.1.8 Raadpleging van de maatschappelijke documenten

De maatschappelijke rekeningen van ANTIGOON INVEST worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen verkregen worden op de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen.

3.1.9 Controle (art. 21 statuten)

In de mate waarin vereist door de wet, wordt de controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid vanuit het oogpunt van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening, opgedragen aan één of meer commissarissen.

De commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder de leden, natuurlijke personen of rechtspersonen, van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot commissaris, dient deze overeenkomstig artikel 132 van het Wetboek van Vennootschappen een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast.

De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Zij kunnen tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in de artikelen 135 en 136 van het Wetboek van Vennootschappen.

De commissarissen kunnen op elk ogenblik ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen van alle documenten en geschriften van de vennootschap. Elk semester bezorgt de raad van bestuur hen een samenvattende staat van de activa en passiva van de vennootschap. De commissarissen kunnen zich, bij het uitoefenen van hun taak, op hun kosten, laten bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

Zolang de Vennootschap evenwel kan genieten van de uitzonderingsbepaling voorzien bij artikel 141, 2° van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover er geen commissaris wordt aangesteld, heeft iedere aandeelhouder conform artikel 166 van het Wetboek van Vennootschappen individueel de onderzoeks- en controlebevoegdheid van een commissaris. Hij kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan door een accountant. De vergoeding van de accountant komt ten laste van de vennootschap indien hij met haar toestemming wordt benoemd, of indien die vergoeding te haren laste werd gelegd krachtens een rechterlijke beslissing. In deze gevallen worden de opmerkingen van de accountant medegedeeld aan de vennootschap

3.1.10 Maatschappelijk doel (art. 3 statuten)

De Vennootschap heeft als doel het beleggen in vastgoed waarbij onder vastgoed wordt begrepen:

- › onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- › aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen;
- › optierechten op onroerende goederen;
- › vastgoedcertificaten;
- › rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven.

Verder mag de Vennootschap zich inlaten met:

- › de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de huur, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, en dit zowel in volle eigendom als in blote eigendom of vruchtgebruik;
- › onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen en;
- › ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven.

De Vennootschap mag tevens:

- › ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden, welke liquiditeiten kunnen worden gehouden in alle munten, onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- › hypothecaire of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed;
- › kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap.

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

De Vennootschap mag alle holding activiteiten uitvoeren, omvattende onder meer:

- › het door middel van inschrijving, inbreng, fusie, samenwerking, financiële tussenkomst of anderszins verwerven van een belang of deelname in alle bestaande of nog op te richten bedrijvigheden, vennootschappen of verenigingen in België of in het buitenland zonder onderscheid;
- › het beheren, valoriseren, verkopen, te gelde maken of anderszins vervreemden van deze participaties of belangen;

- › alle financiële transacties en financiële overeenkomsten, behoudens deze activiteiten die wettelijk voorbehouden zijn aan spaar- en depositobanken en aan vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies;
- › het rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen aan het bestuur, de directie, de controle en vereffening van de vennootschappen waarin zij een belang of deelname heeft en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband houden met de activiteiten van een holding.

De Vennootschap mag ook alle administratie- en managementactiviteiten uitvoeren, omvattende onder meer:

- › adviesbureau op het gebied van bedrijfsvoering en beheer waaronder onder meer maar niet uitsluitend het verlenen van advies en praktische hulp aan bedrijven in verband met public relations en communicatie, het verlenen van adviezen en hulp aan het bedrijfsleven en de overheid op gebied van bijvoorbeeld planning, organisatie, efficiëntie en toezicht, het verschaffen van informatie aan de bedrijfsleiding, het berekenen van de kosten en baten van de voorgestelde maatregelen op het gebied van planning, organisatie en efficiëntie, het verlenen van adviezen op het gebied van beheer in het algemeen;
- › het tussenkomen in het dagelijks bestuur en het vertegenwoordigen van bedrijven door onder meer het uitoefenen van mandaten van bestuurder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar;
- › studie, organisatie en raadgevend bureau inzake financiële, handels, bedrijfseconomische of sociale aangelegenheden met inbegrip van alle handelingen die verband houden met advies, documentatie en publicatie over juridische, sociale, economische en financiële problemen;
- › het begeleiden van bedrijven op het gebied van handel, nijverheid en administratie, het verrichten van secretariaatswerkzaamheden, het domiciliëren van bedrijven, het ter beschikking stellen van kantoren, magazijnen en fabricageruimten, het verrichten van voorbereidende studies en adviezen op gebied van management, bedrijfsvoering, economische wetgeving, marketing, export en import, het drukken en uitgeven van studies, rapporten en het verlenen van hulp aan bedrijven in oprichting of bij overname van bestaande bedrijven, zenden en ontvangen van post en meer in het algemeen alles te doen wat de oprichting, de uitbating en het beheer van de bedrijven van nut kan zijn.

Aangaande al het voorgaande handelt de vennootschap voor eigen rekening, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger.

Zij mag haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen, met inbegrip van het handelsfonds, in pand stellen, zij mag zich borgstellen en aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en andere verbintenissen zowel voor haarzelf als voor alle derden op voorwaarde dat zij er zelf belang bij heeft.

3.2 Inlichtingen over het kapitaal van de emittent

3.2.1 Maatschappelijk kapitaal

Het geplaatst maatschappelijk kapitaal van ANTIGOON INVEST bedraagt 3.000.000 euro. Het is verdeeld in 1.000.000 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/1.000.000^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen (na splitsing van elk Aandeel in 100 Aandelen op 19/09/2008).

3.2.2 Wijziging van het kapitaal en voorkeurrecht (art. 6 statuten)

De algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het maatschappelijk kapitaal verhogen of verminderen.

Bij elke kapitaalverhoging, waartoe wordt overgegaan door de algemene vergadering of desgevallend door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal, zullen de aandelen waarop in geld wordt ingeschreven eerst aangeboden worden aan de aandeelhouders, naar evenredigheid van het deel van het



kapitaal door hun aandelen vertegenwoordigd, gedurende een termijn van ten minste vijftien (15) dagen te rekenen vanaf de dag van de openstelling van de inschrijving en volgens de door de algemene vergadering of desgevallend de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal, vastgestelde voorwaarden.

Het voorkeurrecht is verhandelbaar gedurende de gehele inschrijvingstijd, zonder dat aan die verhandelbaarheid andere beperkingen kunnen worden gesteld dan die welke van toepassing zijn op het aandeel waaraan het recht is gehecht.

In afwijking van het voorgaande, mag de algemene vergadering of desgevallend de raad van bestuur, in het kader van het toegestaan kapitaal, in het belang van de Vennootschap en indien aan de voorwaarden voorzien in de artikels 596 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen voldaan is, steeds het voorkeurrecht beperken of opheffen.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of afgeboekt door een besluit van de algemene vergadering genomen overeenkomstig artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

Bij vermindering van het maatschappelijk kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden gelijk worden behandeld en dienen de overige regels, vervat in de artikelen 612 tot 614 van het Wetboek van Vennootschappen, te worden geëerbiedigd.

3.2.3 Toegestaan kapitaal (art. 39 statuten)

De raad van bestuur is bevoegd om gedurende een periode van maximum 5 jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akte van statutenwijziging de dato 19/09/2008 waarbij aan de raad van bestuur voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal werd verleend, het maatschappelijk geplaatst kapitaal in één of meer malen te verhogen met een bedrag van maximum 3.000.000 (drie miljoen) euro. Deze bevoegdheid van de raad van bestuur kan worden hernieuwd.

Deze bevoegdheid van de raad van bestuur geldt voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld of in natura, door omzetting van reserves, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, met of zonder stemrecht.

De raad van bestuur kan binnen de perken van het toegestaan kapitaal tevens overgaan tot de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de artikelen 583 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

De raad van bestuur is in het kader van dit artikel bevoegd om in het belang van de Vennootschap en mits eerbiediging van de voorwaarden bepaald in de artikels 595 e.v. van het Wetboek van Vennootschappen het voorkeurrecht dat de wet aan de aandeelhouders toekent, op te heffen of te beperken en dit zowel voor kapitaalverhogingen als voor uitgiften van converteerbare obligaties of van warrants. De raad van bestuur is tevens bevoegd om het voorkeurrecht dat de wet aan de aandeelhouders toekent, op te heffen of te beperken ten gunste van één of meer bepaalde personen zelfs indien die personen geen personeelsleden van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen zijn, en dit zowel voor kapitaalverhogingen als voor uitgiften van converteerbare obligaties.

Ter gelegenheid van de verhoging van het maatschappelijk kapitaal, verwezenlijkt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, heeft de raad van bestuur de bevoegdheid een uitgiftepremie te vragen. Indien de raad van bestuur daartoe besluit, dient deze uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt bij een besluit van de algemene vergadering genomen op de wijze die vereist is voor de wijziging van de statuten.

De bevoegdheid van de raad van bestuur om het geplaatst kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, kan niet worden aangewend (i) indien de kapitaalverhoging voornamelijk tot stand wordt gebracht door een inbreng in natura verricht door een aandeelhouder die over meer dan 10% van de stemrechten beschikt, overeenkomstig met wat in artikel 606 bepaald is, (ii) voor een uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde onder de fractiewaarde van de oude aandelen van dezelfde soort, en (iii) voor de uitgifte van warrants die in hoofdzaak bestemd zijn voor één of meer bepaalde personen ander dan leden van het personeel van de Vennootschap of van één van haar dochtervennootschappen.

Indien de effecten van de Vennootschap het voorwerp uitmaken van een openbaar overnamebod, mag de raad van bestuur gebruik maken van de techniek van het toegestaan kapitaal als verweermiddel zo de ontvangst van de mededeling van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen van het openbaar overnamebod binnen de termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf <> 2008 valt en voor zover



a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volstort zijn, b) de uitgifteprijs niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende ($1/10^{\text{de}}$) van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de Vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhogingen die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werden beslist.

3.2.4 Verkrijging van eigen aandelen (art. 40 statuten)

De Vennootschap mag haar eigen aandelen niet verkrijgen, door aankoop of ruil, rechtstreeks of door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap, dan mits naleving van de formaliteiten en voorwaarden voorgeschreven door de artikelen 620 tot 625 van het Wetboek van Vennootschappen.

De raad van bestuur is gemachtigd, overeenkomstig artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, om eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven en daarover te beschikken, indien de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging geldt voor een periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akte van statutenwijziging de dato 19/09/2008 waarbij aan de raad van bestuur voormelde machtiging inzake inkoop van eigen aandelen werd verleend. Onder dezelfde voorwaarden als deze hiervoor vermeld is de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 622 §2, 2° van het Wetboek van Vennootschappen, tevens gemachtigd om eigen aandelen te vervreemden ter vermindering van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap.

De raad van bestuur is gemachtigd, overeenkomstig artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen, een maximum aantal eigen aandelen te verwerven dat opgeteld niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het uitgegeven kapitaal aan een prijs die niet lager is dan tien procent (10%) van de laagste koers van de laatste twaalf (12) maanden voor de operatie en die niet hoger mag zijn dan tien procent (10%) van de hoogste koers van de laatste twaalf (12) maanden voor de operatie. Deze machtiging geldt voor een periode van achttien (18) maanden te rekenen vanaf 19/09/2008. Deze machtiging geldt tevens voor de verwerving van aandelen van de Vennootschap door één van haar rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen overeenkomstig artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

De raad van bestuur is bovendien gemachtigd om tegen een prijs die hij bepaalt alle eigen aandelen die de Vennootschap aanhoudt, te vervreemden overeenkomstig artikel 622, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen, voor zover die bepaling toepasselijk is gemaakt op de vennootschappen die tot verhandeling op de Vrije Markt zijn toegelaten, of te vervreemden in het kader van haar vergoedingsbeleid naar werknemers, bestuurders of consultants van de Vennootschap toe. Deze machtiging geldt zonder beperking in de tijd. Deze machtiging geldt tevens voor de vervreemding van aandelen van de Vennootschap door één van haar rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen zoals bedoeld in artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

3.2.5 Obligaties en warrants (art. 10 statuten)

De Vennootschap mag te allen tijde obligaties uitgeven bij besluit van de raad van bestuur, al dan niet gewaarborgd door een hypotheek of andere zakelijke zekerheden.

Tot de uitgifte van in aandelen converteerbare obligaties of warrants mag slechts besloten worden door de algemene vergadering die beraadslaagt met naleving van de voorschriften inzake statutenwijziging of, desgevallend, door de raad van bestuur voorzover die daartoe bevoegdheid heeft gekregen in het kader van het toegestaan kapitaal.

3.2.6 Evolutie van het kapitaal sinds de oprichting

Datum	Beschrijving	Bedrag van de verrichting	Kapitaal na verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
03/07/2007	Oprichting: inbreng in natura aandelen ADSIDEO	€ 4 500 000	€ 4 500 000	10 000	10 000
23/08/2007	Kapitaalvermindering door terugbetaling aan aandeelhouders	€ 1 500 000	€ 3 000 000	0	10 000
19/09/2008(*)	Splitsing aandelen in 100 en wijziging vennootschapsvorm (BVBA → NV)	€ 0	€ 3 000 000	0	1 000 000
07/11/2008(*)	Kapitaalverhoging door openbaar beroep op spaarwezen	€ 1 540 000	€ 4 540 000	220 000	1 220 000

(*) "Indicatief"

3.3 Algemene informatie over het aandeelhouderschap van ANTIGOON INVEST

3.3.1 Situatie van het aandeelhouderschap vóór en na het Bod

3.3.1.1 Aandeelhouderschap vóór het Bod

Aandeelhouders	Aantal Aandelen (*)	In % van het kapitaal	Stemrecht (*)	In % van het stemrecht
Erik Bogaerts	500 000	50%	500 000	50%
Luc Van Weert	500 000	50%	500 000	50%
Totaal	1 000 000	100%	1 000 000	100%

(*) na splitsing van elk Aandeel in 100 Aandelen op 19/09/2008

3.3.1.2 Aandeelhouderschap na het Bod

Bij integrale plaatsing van de Aandelen aangeboden in het kader van het Bod, zal het kapitaal van ANTIGOON INVEST als volgt verdeeld zijn:

Aandeelhouders	Aantal Aandelen	In % van het kapitaal	Stemrecht	In % van het stemrecht
Erik Bogaerts	500 000	40,98%	500 000	40,98%
Luc Van Weert	500 000	40,98%	500 000	40,98%
Publiek	220 000	18,03%	220 000	18,03%
Totaal	1 220 000	100%	1 220 000	100%

3.3.2 Deelbewijzen van het kapitaal in handen van de leden van de administratieve organen van ANTIGOON INVEST

Na de toelating van de Aandelen van ANTIGOON INVEST tot de verhandeling op de Vrije Markt van Euronext Brussels, hebben de leden van de raad van bestuur van ANTIGOON INVEST 81,97% van het kapitaal en de stemrechten van ANTIGOON INVEST in handen en/of er rechtstreeks of onrechtstreeks de controle over.

Aandeelhouders	Aantal Aandelen voor het Bod	In % van het kapitaal en stemrechten	Aantal Aandelen na het Bod	In % van het kapitaal en stemrechten
Erik Bogaerts	500 000	50%	500 000	40,98%
Luc Van Weert	500 000	50%	500 000	40,98%
Totaal	1 000 000	100%	1 000 000	81,97%

3.3.3 Wijzigingen in het aandeelhouderschap sinds de oprichting

Het aandeelhouderschap is ongewijzigd sinds de oprichting.

3.3.4 Aandeelhoudersovereenkomsten

Een aandeelhoudersovereenkomst met een duur van 10 jaar werd afgesloten op 24 juni 2008 tussen Luc Van Weert en Erik Bogaerts.

Beide hoofdaandeelhouders zijn van oordeel dat het in het belang is van de Vennootschap om hun aandeelhouderschap voor een periode van 3 jaar stabiel te houden. Meer bepaald zal een stabiel aandeelhouderschap ertoe bijdragen dat de Vennootschap gedurende een zekere periode zal kunnen genieten van de ervaring en know-how die de hoofdaandeelhouders hebben met betrekking tot de branche waarin de Vennootschap actief is.

De overeenkomst voorziet verder een voorkeepsrecht en/of een goedkeuring van de ene partij bij de overdracht van de aandelen van de andere partij. Het voorziet ook een procedure van overdracht bij overlijden van één van de partijen.

3.4 Uitkering van dividenden

3.4.1 Dividend uitgekeerd voor de laatste drie boekjaren

ANTIGOON INVEST heeft tot nu toe geen dividend uitgekeerd.

3.4.2 Toekomstig dividendbeleid

ANTIGOON INVEST heeft alle toekomstige vrije cash flow nodig voor het financieren van de vooropgestelde groei van haar vastgoedpatrimonium en voor de verplichte terugbetaling van kapitaal aan haar kredietverleners a rato van 3% van haar netto-actief per jaar. Alleen al deze jaarlijkse aflossing van kapitaal doet het eigen vermogen van de groep dus met 3% per jaar stijgen wat een belastingvrij alternatief is voor een uit te betalen bruto dividend van 3% per jaar. De groep heeft wel de intentie om gesterkt door de beursgang onderhandelingen te beginnen met kredietverleners om de verplichte kapitaalaflossingen te verminderen. Indien succesvol zal de vrijgekomen cash flow partieel aangewend worden om een jaarlijks dividend uit te keren en dit reeds over het eerste boekjaar dat afgesloten wordt op 31/12/2008.

3.5 Markt van de Aandelen

Behoudens vervroegde afsluiting zullen de Aandelen vanaf 10/11/2008 toegelaten zijn op de Vrije Markt van Euronext Brussels, in de categorie « enkele fixing » (dagelijkse notering om 15 uur). Deze Aandelen zijn op geen enkele andere plaats genoteerd en geen enkele aanvraag werd dienaangaande geformuleerd door ANTIGOON INVEST.





Hoofdstuk 4: Algemene inlichtingen over de activiteit van ANTIGOON INVEST

4.1 Historiek

De belangrijkste aandeelhouders van ANTIGOON INVEST, Luc Van Weert en Erik Bogaerts, hebben beiden een lange ervaring opgedaan met betrekking tot het financieel en operationeel beheer van vastgoed voordat zij zich in 2003 associeerden in de vennootschap ADSIDEO BVBA. Opgericht op 10 november 1999, heeft deze laatste investeringen in vastgoed als hoofdactiviteit, waarbij deze beleggingen de vorm kunnen aannemen van deelnames in vastgoedondernemingen, in de vastgoedcertificaten of enige andere titel die onroerend goed vertegenwoordigt.

ADSIDEO heeft de volgende acquisities gerealiseerd:

- › In februari 2004: de N.V. FOVER (SCHOONBEKE hernaamd) die momenteel opbrengsteigendommen in het commerciële centrum van Antwerpen bezit.
- › In oktober 2004: de NV ARKEL waarvan het vastgoedpatrimonium bestaat uit een geheel van commerciële onroerende goederen, kantoorgebouwen en appartementen gelegen in Mechelen en in Antwerpen.
- › In april 2005: de N.V. IMMO DEMO waarvan het vastgoedpatrimonium bestaat uit kantoren, appartementen en garages gelegen te Turnhout en te Antwerpen.
- › In februari 2007: de B.V.B.A. FOLDERS (NATIONALE hernaamd) die momenteel een opbrengsteigendom bezit in het commerciële centrum van Antwerpen.

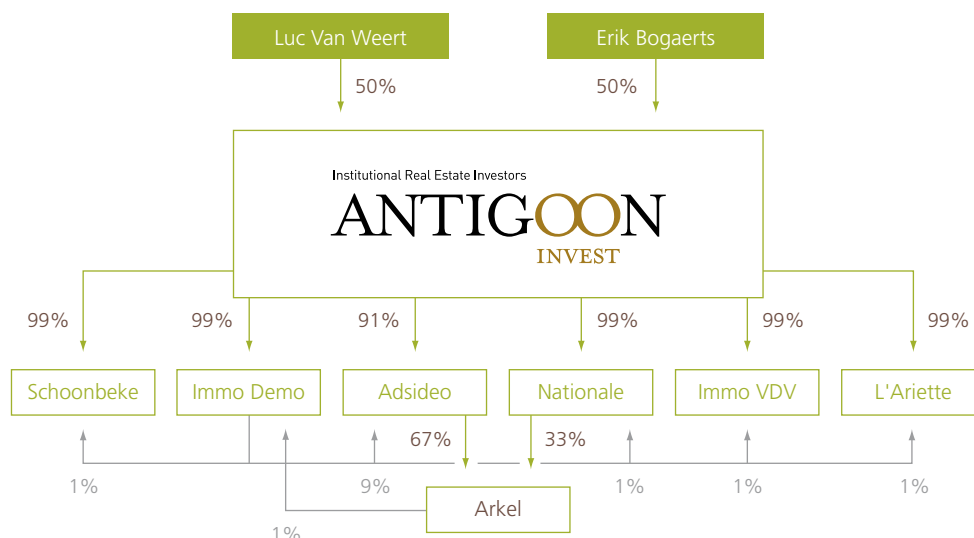
Op 3 juli 2007, stichtten Erik Bogaerts en Luc Van Weert de holdingmaatschappij ANTIGOON INVEST door inbreng in natura van hun respectievelijke aandelen in ADSIDEO (die toen gewaardeerd werden op € 4.950.244). Ter gelegenheid hiervan maakte het geheel van het vastgoedpatrimonium het voorwerp uit van een onafhankelijke expertise. De venale waarde van het vastgoedportefeuille werd in april 2007 gewaardeerd op € 10.986.080.

Ten einde de groepsstructuur te vereenvoudigen werden in de loop van het tweede semester 2007 de deelnames in SCHOONBEKE, IMMO DEMO, NATIONALE in handen van ADSIDEO overgedragen naar ANTIGOON INVEST (zie punt 5.1.1. voor overnameprijs).

Tenslotte, verwierf zij in mei 2007 de N.V. IMMO VDV met commerciële ruimtes en appartementen gelegen in de Antwerpse regio en in december 2007 nam ze de N.V. L'ARIETTE over. Deze patrimoniumvennootschap is verplicht de verkoopsopbrengst van een onroerend goed opnieuw te investeren vóór 31/12/2012.

Teneinde de groei van haar vastgoedpatrimonium te financieren zet de Vennootschap in het tweede semester 2007 de eerste stappen om fondsen te verwerven op de Vrije Markt van Euronext Brussel.

4.2 Juridische structuur op 31/12/2007



4.3 Kerncijfers

De onderstaande cijfers betreffen een «groepering» van de rekeningen van vroegere spilvennootschap ADSIDEO BVBA en haar dochtervennootschappen die sinds de oprichting op 03/07/2007 integraal eigendom zijn van ANTIGOOIN INVEST. Deze kerncijfers zijn niet opgesteld volgens Belgische boekhoudnormen en evenmin volgens IFRS.

BOEKJAAR	2007	2006	2005	2004
NETTO ACTIEF	7 247 035	3 008 404	1 703 492	626 083
ACTIVA	11 925 202	6 641 946	4 503 816	2 280 368
Marktwaaarde terreinen en gebouwen	11 686 405 ³	5 136 770	3 836 922	2 181 250
Overig materieel vast actief	26 666	42 782	48 863	19 446
Vlottende activa	212 131	1 462 395	618 031	79 672
SCHULDEN	4 678 167	3 633 543	2 800 324	1 654 285
Bankschulden	4 286 876	3 257 550	2 378 638	799 890
Overige schulden	391 291	375 993	421 686	854 396
HUURINKOMSTEN	643 238	307 604	306 547	162 121
Netto resultaat	2 260 289	-84 044	203 314	-62 653

Deze cijfers werden als volgt berekend:

Marktwaaarde terreinen en gebouwen: hiervoor wordt de venale waarde gebruikt van het schattingsverslag van een beëdigd schatter tenzij in het jaar van aankoop waar de acquisitiewaarde exclusief kosten koper werd gebruikt. Voor de panden in boekjaren tussen aankoop en 2007 waarvoor geen schattingsverslag voorhanden is, werd lineair geïnterpoleerd tussen de aankoopwaarde en de venale waarde uit schattingsverslag. De som van de aankoopwaarden van het vastgoedpatrimonium bedraagt € 6.702.810 t.o.v. een huidige marktwaaarde van € 11.686.405 (schatting in maart 2008).

- › Overig materieel vast actief: som van de boekwaarden van het overig materieel van alle dochtervennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1)

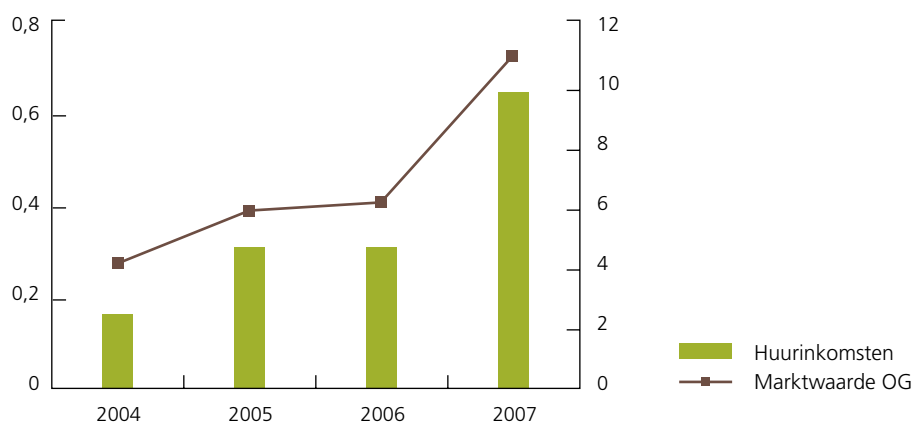
⁶ Dit bedrag van de marktwaaarde van de terreinen en gebouwen is gebaseerd op een schatting per 31 maart 2008 en niet per 31 december 2007.

- › Vlottende activa: som van de boekwaarden van de vlottende activa van alle dochtervennootschappen met eliminatie van vorderingen op andere groepsvennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1)
- › Schulden: som van de boekwaarden van de schulden van alle dochtervennootschappen met eliminatie van schulden aan andere groepsvennootschappen (zie ook pro-forma geconsolideerde balans in 5.2.1)

De evolutie van de groep tussen 2004 en 2007 toont een jaarlijkse gemiddelde groeivoet (CAGR) van het netto-actief van 128,60%. Indien we alle vastgoed over deze 4 jaar ofwel aan initiële schatting ofwel aan aankoopprijs aanhouden, groeide het netto-actief jaarlijks met 55,10%. De schuldratio (verhouding van alle schulden ten opzichte van marktwaarde vastgoed) evolueerde van ca. 72% van de marktwaarde van het vastgoed in 2004 naar 38% in 2007.

De evolutie van de vastgoedportefeuille aan de acquisitiewaarde is als volgt:

2007	2006	2005	2004
6 702 810	3 207 650	3 096 550	2 181 250



De Vennootschap volgt de Belgische boekhoudkundige normen en niet de IFRS-normen. De waarde van de onroerende goederen die opgenomen zijn in de activa van de balans is derhalve de boekhoudkundige waarde (hetzij de eventueel gehewardeerde aanschafwaarde waarvan afschrijvingen zijn afgetrokken) en niet de marktwaarde van de goederen. De geconsolideerde boekwaarde van de onroerende goederen op datum van 31/12/2007 bedraagt € 9 993 669.

De bovengenoemde marktwaarde daarentegen volgt uit een schatting van het patrimonium van de groep (exclusief kosten koper), die uitgevoerd werd door een zelfstandige expert in maart 2008.

4.4 Beschrijving van de activiteit

Het maatschappelijk doel van ANTIGOON INVEST bestaat uit het realiseren van investeringen in vastgoed. Bovendien de verwerving van onroerende goederen, kunnen deze investeringen de vorm aannemen van participaties in vastgoedmaatschappijen of van aankoop van de vastgoedcertificaten.

De diepgaande kennis van de vastgoedmarkt in de provincie Antwerpen, staat de vennootschappen van de groep toe handelspanden met een hoog rendementspotentieel te verwerven vanwege ofwel opkomende ligging ofwel optimalisatie door verbouwing en/of nakende huurhernieuwing. Bij de verwerving van panden met handelsgelijkvloers worden ook appartementen bestemd voor privé-verhuur in portefeuille genomen. Streefdoel is de huidige 50/50 verdeling van het huurinkomen tussen handelshuur en residentiële huur te handhaven.

Als de onroerende goederen zijn verbouwd, worden zij in functie van hun aard commercieel of privé verhuurd. ANTIGOON INVEST betreft dus haar inkomsten uit de verhuur van haar vastgoed. De groep stelt zich niet tot doel, om aangekocht vastgoed na relatief korte tijd terug te verhandelen maar wel om haar vastgoedpatrimonium op lange termijn duurzaam te laten aangroeien. Dit sluit niet uit dat ANTIGOON INVEST occasioneel panden kan verkopen die verworven worden via de overname van patrimoniumvennootschappen en die niet in de portefeuille passen.

De juridische structuur van de groep toont aan dat een belangrijk deel van de tot op heden gerealiseerde beleggingen verkregen werden door de overname van aandelen van familiale patrimoniummaatschappijen, met vastgoed als belangrijkste activa. Een groot aantal families hebben inderdaad hun patrimoniummaatschappijen opgericht om er hun vastgoed (privé of beroepsmatig) in onder te brengen. Afgezien van de fiscale voordelen die deze constructie toeliet (kostenaf trek, afschrijvingen, enz.), liet het ook toe het onroerend goed af te splitsen van het beroepsrisico, hetgeen het succes verklaarde van de patrimoniummaatschappijen in de jaren tachtig en negentig. Helaas, wanneer tot verkoop van het patrimonium wordt beslist, moeten deze families vaststellen dat deze structuur een aanzienlijk fiscaal nadeel met zich meebrengt. Het merendeel van onroerende goederen liet inderdaad een meerwaarde optekenen niet alleen als gevolg van de groei in de vastgoedmarkt, maar ook als gevolg van geboekte afschrijvingen sinds aankoop of inbreng. Deze meerwaarde is volledig onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 33,99%. Er bestaat natuurlijk de mogelijkheid de aandelen van de vastgoedmaatschappij te verkopen om deze belastingheffing te vermijden. Maar het aantal overnemers echter van deze patrimoniumvennootschappen is laag, omdat het fiscale « nadeel » latent in de vennootschap blijft zitten bovenop het risico van andere verborgen passiva.

Bovendien laat de wet i.v.m. « financial assistance » (art 629 en art 329 Wetboek van Vennootschappen) niet toe aan banken om hypotheek te nemen op het vastgoed in de over te nemen vennootschap, zodat kredietverlening voor de overname van aandelen veel moeizamer verloopt dan voor de directe aankoop van vastgoed. Dit gegeven dwingt vele families om concessies te doen op de overnameprijs van hun patrimoniumvennootschap. Dankzij haar gedegen kennis van de fiscale wetgeving terzake en het gebruik van adequate financieringstechnieken, slaagt ANTIGOON INVEST er meestal in om een voor alle partijen interessante overnameprijs te bereiken en ook te financieren.

4.5 Markt en concurrentie

4.5.1 De bestaande vastgoedmarkt

De inzinking in de vastgoedmarkt, die breeduit werd aangekondigd en verwacht werd voor halverwege het jaar 2007, werd niet bevestigd door de officiële cijfers van SPF Economie zoals zij over die periode werden gepubliceerd. Op landelijk niveau zouden woonhuizen sinds 2006 inderdaad hun waarde met zo'n 5,7% hebben zien stijgen (in plaats van 13% voor het geheel van het jaar 2006), de villa's en appartementen profiteerden eveneens van zo'n 4,8% (tegen respectievelijk 8,84% en 11% in 2006), de winkels stegen met 10% (ten opzichte van 12% over het geheel van het vorige jaar) en de gronden stegen met 4,3% (in plaats van 8,2% over het vorige jaar)⁷. Deze cijfers getuigen hoogstens van een lichte vertraging in de groei. Die tendens werd sindsdien bevestigd door meerdere marktwaarnemers die de globale groei van de sector voor 2007 op 5 tot 6% berekenen ten opzichte van 8% over het jaar 2006⁸. Bepaalde waarnemers aarzelen niet te spreken over een inzinking in de markt: de TREVI⁹ index van 30 september 2007 (op 109,65) is gelijk aan deze van de maand september 2006. De inzinking schijnt zich midden 2007 te bevestigen, waar we een vermindering constateren met 7% in het aantal transacties voor huizen, van 8% voor appartementen en van 20% voor bouwgronden¹⁰. Het aantal hypotheekkredieten over het geheel van het jaar 2007 toont eveneens een inzinking aan ten opzichte van 2006 aangezien deze in aantal transacties met 5,5% daalt en in waarde met 3,9%.

⁷ Persbericht SPF Economie van 22 augustus 2007 en gepubliceerde statistieken op de site www.statbel.fgov.be

⁸ cf. Interview Dirk Jacobs, directeur ERA Belgique op Canal Z op 23/01/2008; Trends Cash, « Woningprijs op zeven jaar tijd verdubbeld », 28/12/2007

⁹ De TREVI- index is gebaseerd op de verkoopprijzen van een steekproef van 7.500 onroerende goederen, verdeeld over heel België, geregistreerd in het trimester voorafgaand aan de publicatie.

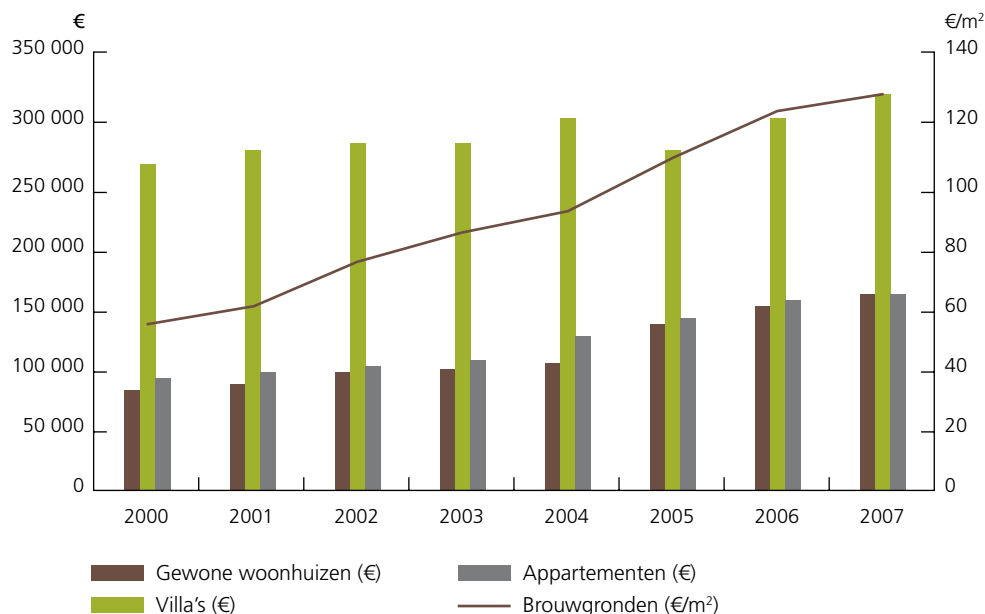
¹⁰ www.immotheke.be - 06/09/2007

De prijsstatistieken voor de Vlaamse regio, opgesteld door SPF Economie vertonen voor het eerste semester van 2007 dezelfde tendensen als de nationale tendensen; een stijging van 6,1% voor woonhuizen en villa's, van 5,1% voor appartementen en van 3,5% voor bouwgronden, zoals de onderstaande tabel aantoont.

In termen van transactievolume (uitgedrukt in omzetcijfer), toonde Vlaanderen vanaf september 2006 duidelijk de weg van een inzinking en verloor bijna 4% in 3 maanden¹¹.

We constateren bovendien dat in de Vlaamse regio het aantal bouwvergunningen eveneens met 20% is gedaald gedurende het eerste halfjaar van het jaar 2007, hetgeen een voorbode is van een inzinking voor de komende periodes¹².

Vlaams Gewest



Woonhuizen, villa's en appartementen: gemiddelde prijs in euro verkochte eenheid (linkse as)
Bouwgronden: gemiddelde prijs in euro per m2 (rechtse as)

Deze evolutie heeft zijn invloed op onderhandelingsmogelijkheden van de partijen: voor de duurste onroerende goederen is het vandaag de koper die de prijs bepaalt.

De federatie van notarissen somt tussen de betekenisvolle marktparameters een verschuiving op van aankopen naar appartementen, aangezien de aanschaf van een eengezinswoning vaak een « onbereikbare droom » is geworden; langere onderhandelingstermijnen wegens de inheligheid van bepaalde verkopers; prijsstijgingen afgestemd op de nabijheid van belangrijke doorgangswegen en handelszaken in de buurt en de terugval in het vastgoed van topkwaliteit⁵.

Voor het jaar 2008, lijkt de vastgoedmarkt de tendens van een « zachte landing » te volgen. De vastgoedmarkt zou stabiliseren in bijna alle segmenten. Volgens ING is een verdere prijsstijging voor vastgoed moeilijk. Maar als de prijzen stabiel blijven, is het niet uitgesloten dat er in 2008 een verbetering in financiële haalbaarheid zou zijn¹³. Een prijsstijging van 5% voor huizen en van 2% voor appartementen is een realistisch scenario voor de woningmarkt in 2008, aldus de Tijd.¹⁴

ING verwacht problemen in de appartementenniche, markt waar bij uitstek de wet van vraag en aanbod heerst; de nieuwe projectontwikkelaars overspoelen de markt.

¹¹ Trends-Tendance, Guide Immo, 6 septembre 2007

¹² Trends Cash, « Vastgoedmarkt: de koper neemt zijn tijd », 28/12/2007

¹³ Trends Cash, « Vastgoedmarkt: de koper neemt zijn tijd », 28/12/2007

¹⁴ Trends Cash: « Woningprijs op zeven jaar tijd verdubbeld », 28/12/2007

4.5.2 De residentiële huurmarkt

Op basis van een gemiddeld maandelijks gezinsinkomen van € 3.000 en een terugbetaling van € 170 per geleende schijf van € 25.000 stelt zich de vraag of het voor de gemiddelde Belg nog mogelijk is een eigendom aan te kopen. Met het leningplafond dat in de buurt ligt van € 150.000, stellen we vast dat het verwerven van een eigendom een aanzienlijke som spaargeld vraagt. Het laatste onderzoek naar de budgetten van de gezinnen, dat in 2005 werd gehouden, toont echter niet aan dat er een verschuiving naar de huurmarkt zou zijn. Het blijkt dat 76,2% van de gezinnen eigenaar zijn van een woning tegen 74,4% in 1997-1998. Stefaan Gielens, afgevaardigd bestuurder van AEDIFICA, verwacht echter een verhoging van het aantal huurders, naarmate een verhoging van de intresttarieven het vermogen van de gezinnen doet afnemen¹⁵ om te lenen en de huren zelf op korte termijn niet evolueren.

In termen van rendement op investeringen, toont een studie, uitgevoerd op basis van verkoop- en huuradvertenties, een gemiddeld bruto rendement van 4,8% voor het residentiële segment voor het geheel van België. Dat percentage zou in het zuiden hoger zijn dan in het noorden van het land. Wat betreft de regio Antwerpen, deze vertoont een gemiddeld bruto rendement van 4,1%. Wij dienen deze statistieken behoedzaam te interpreteren aangezien de beschouwde bedragen de «gewenste» verkoopprijzen en de «gevraagde» huren zijn.

Als wij ons echter buigen over de door de sectorspecialisten geregistreerde prestaties, zien we bij AEDIFICA een bruto rendement van 5,2% ten opzichte van de beleggingswaarde van de residentiële of gemengde gebouwen¹⁶. De residentiële gebouwen in Brussel die in kortetermijnhuur worden gegeven kunnen zelfs tot 8,5% opbrengen.

Men merkt niettemin dat slechts weinig vastgoedspecialisten op dit ogenblik actief zijn op de residentiële markt, hetgeen de statistische gegevens hierover beperkt. De BEVAK's concentreren inderdaad hun patrimonium gewoonlijk op kantoorgebouwen, semi-industrieel (opslagplaatsen) of kleinhandel (commerciële kleinhandelsruimten)

4.5.3 De «retail» huurmarkt

De markt van het winkelvastgoed is in België beperkt door de grootte van het land, het aantal inwoners en de wetgeving m.b.t. de handelsvestigingen. Goede winkelpanden zijn daardoor een schaars product geworden, wat tot een sterke professionalisering heeft geleid, zowel van de huurders als van de investeerders. De internationalisering van de huurders heeft hier ook bijgedragen, soms ten nadele van kleine zelfstandigen. Wat de binnenstadwinkels betreft (het segment van ANTIGOON INVEST), ondervindt men dat ongeveer 77% van de panden nog steeds in de handen is van privé personen (28%) of professionele privé spelers (49%) en slechts 12% in de handen van institutionele beleggers of BEVAK's. Maar het aandeel van de particulier neemt af naar mate dat de winkelstraten belangrijker worden.¹⁷

De gemiddelde huren van het winkelvastgoed zijn gestegen met ongeveer 40% op vijf jaar tijd¹⁸. Deze stijging wordt in de drie marktsegmenten ondervonden zijnde de binnenstadwinkels, de shopping centra en de baanwinkels.

Hoewel de huren van de binnenstadwinkels wat lager lagen, gaan ze sinds 2005 opnieuw in stijgende lijn.

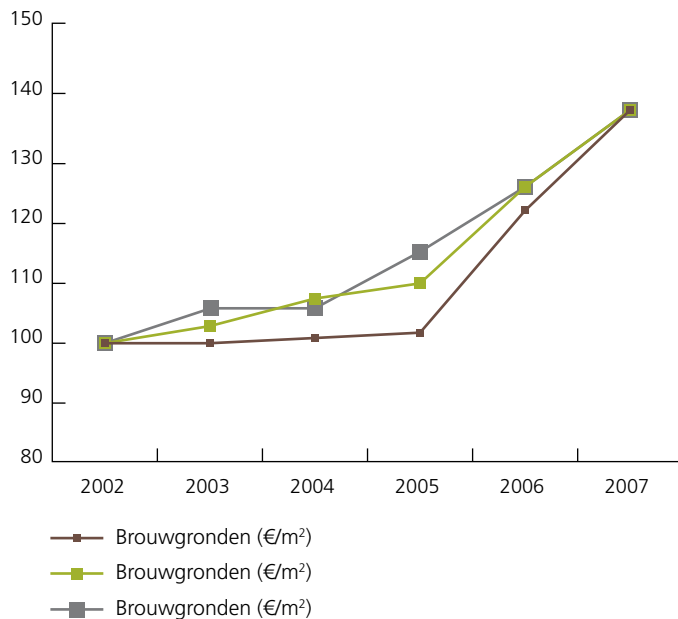
¹⁵ Bron: Moneytalk, Novembre 2007, p. 31: « Les rendements des professionnels ».

¹⁶ Bron: Moneytalk, Novembre 2007, p. 31: « Les rendements des professionnels ».

¹⁷ Bron: Prospectus private plaatsing QUARES RETAIL FUND, 04/2008.

¹⁸ Bron: CB Richard Ellis: « Retail in Belgium », 02/2008

Huurevolutie (2002-2007)



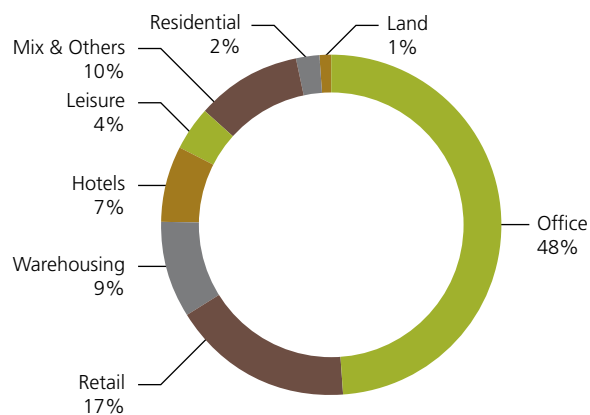
Source: CB Richard Ellis

4.5.4 De concurrentie

Al kan de activiteit van ANTIGOON INVEST verwant lijken aan die van een BEVAK¹⁹, toch dienen wij toch te onderstrepen dat ANTIGOON INVEST er niet het statuut van heeft aangenomen en dat haar vastgoedportefeuille van een andere aard is. Tot op heden hebben de traditionele beleggers, op enkele uitzonderingen na, altijd de neiging gehad zich te buigen over de kantoormarkt, de « kleinhandel » (handelszaken) en de industrie (opslagplaatsen). Een studie van Jones Lang Lasalle laat deze situatie voor 2007 in Brussel zien, waar we vaststellen dat slechts 17% van de vastgoedbeleggingen in de « kleinhandel » zijn en 2% van residentiële aard. De grote meerderheid van de beleggingen worden in de kantoormarkt gedaan.

In tegenstelling tot de andere vastgoedinvesteerders specialiseert ANTIGOON INVEST zich in een markt die de beleggers ter zijde laten liggen met name die van de « kleinhandel » en de residentiële markt.

Investment sector Brussels 2007



(bron: Jones Lang LaSalle « Investment market 2007 »)

Bepaalde sectoranalisten begrijpen dit « gemis aan belangstelling voor retail en residentieel » niet, aangezien een diversificatie hen een beveiliging van hun investeringen zou toelaten. Bovendien werd een gunstig fiscaal

¹⁹ BEVAK: Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (cf. punt 13 voor meer informatie)

regime opgezet (vermindering van roerende voorheffing) om hen aan te moedigen in residentiële gebouwen te beleggen. Wij maken trouwens een hernieuwde belangstelling mee van de vastgoedspecialisten voor dit segment.

Tussen de onlangs opgerichte BEVAK's merken wij AEDIFICA op (eind 2007 gesticht), dat zich specifiek op residentiële of gemengde gebouwen oriënteert. HOME INVEST, dat in 1999 werd opgericht bezit eveneens een portefeuille, die bestaat uit meer dan 80% residentieel vastgoed. Beiden zijn in dat opzicht « concurrenten » voor ANTIGOON INVEST. Hun portefeuilles tonen echter een sterke aanwezigheid in Brussel aan.

Een toegenomen belangstelling van meerdere beleggers van deze omvang zou in ieder geval een invloed hebben op het aantal opportuniteiten die nog op deze markt te grijpen zijn. Op dit ogenblik zijn de belangrijkste concurrenten voor de aankoop van dit soort vastgoed inderdaad voor het merendeel nog particulieren, van wie de financiële middelen en de beslissingssnelheid ver beneden die van ANTIGOON INVEST liggen.

Zoals TREVI onderstreept, alleen de « blue chips » (eengezinswoningen, met tuin, in goede staat) wekken de belangstelling van de professionele beleggers. Deze vormen echter niet de doelgroep van ANTIGOON INVEST, die vastgoed zoekt waar de vraag minder aanwezig is.

Een andere markt waar minder vraag aanwezig is en die een belangrijke pijler vormt van de strategie van ANTIGOON INVEST is de overnamemarkt van bestaande kleine tot middelgrote vastgoedvennootschappen. Door de fiscaal-financiële complexiteit en ook door de soms zeer heterogene mix van vastgoed, laten veel vastgoedinvesteerders, zowel particulieren als professionals deze markt eerder links liggen.

ANTIGOON INVEST behaalt op de huidige geschatte verkoopswaarde van haar vastgoedportefeuille een bruto-rendement van 5,85% in 2007. Dit is vergelijkbaar met een gemiddeld rendement van 5 tot 6%²⁰ dat door een klassieke BEVAK wordt behaald bij investeringen. Wij dienen echter te onderstrepen dat de groep systematisch inkoopt aan hogere effectieve rendementen wat ook een groot deel van de groei van haar netto-actief met meer dan 128% over de laatste 3 jaar verklaart. Omdat zij bewust niet gekozen heeft voor het fiscaal-gunstige regime van de BEVAK's is deze goede prestatie daarentegen vatbaar om te worden gecompenseerd door fiscale lasten aangezien de Vennootschap in tegenstelling tot een BEVAK onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Gezien het belangrijke eigen vermogen van de dochtervennootschappen wordt deze belastingdruk wel enigszins verlicht door de notionele interestaftrek die van kracht werd in 2006.

4.6 Klanten

De klanten van ANTIGOON INVEST zijn de huurders van de gebouwen. Gezien de gemengde samenstelling van het patrimonium, zijn de klanten zowel particulieren als handelszaken. De huuropbrengsten zijn gelijkmatig verdeeld tussen deze twee segmenten. Zij kunnen als volgt worden uitgesplitst:

- › Huur van particulieren: 46,61%
- › Handelshuren: 47,18%
- › Andere: 6,21%

In termen van oppervlakte daarentegen, vertegenwoordigt de residentiële markt het grootste deel:

- › Residentieel: 63,01%
- › Handelszaken: 27,80%
- › Anderen: 9,19%

Dit wordt verklaard door de hogere huuropbrengst per m² voor de « kleinhandel » dan voor residentiële verhuur:

- › Residentieel: € 59/m²
- › Kleinhandel: € 136/m² ⁽²¹⁾

²⁰ Persbericht 25/04/2007 van immoscan.be te raadplegen op www.immoscancorporate.be

²¹ Een studie van Jones Lang LaSalle vertoont voor de Antwerpse regio een huuropbrengst die varieert tussen € 136/m²/jaar (in de rand) en € 144/m²/jaar voor het stadscentrum

Teneinde over de bestendigheid van haar cashflows te waken en de hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille te behouden, ontwikkelt ANTIGOON INVEST een vertrouwensrelatie met haar klanten/huurders door een verantwoordelijke houding aan te nemen met betrekking tot het dagelijks beheer en het onderhoud van het goed.

Door zich te richten op gebouwen die in de « trendy » stadswijken liggen, trekt zij huurders met aanzien aan zoals Esprit, Le Pain Quotidien en Bandolera.

De bezettingsgraad die de groep vertoont is vrijwel 100%. De enige leegstand is te zien bij verandering van huurders, hetgeen toestaat om een kleine onderhoudswerken uit te voeren.

De relatief korte track-record van de groep laat niet toe betekenisvolle statistieken te produceren aangaande de rotatie van huurders. Het is in dat opzicht nuttig te vermelden dat een verandering van huurder ANTIGOON INVEST toestaat het niveau van de huur aan te passen aan de marktsituatie.

ANTIGOON INVEST is niet beschermd tegen het in gebreke blijven van huurders, hetgeen op het ogenblik minimaal voorkomt (minder dan 1% van de opbrengsten). Hoewel de huurwetgeving de twee contracterende partijen beschermt, is het van belang te noteren dat een zeker aantal maatregelen werden genomen ten behoeve van de bescherming van de huurders, zelfs als ze in gebreke blijven. De procedure die ingezet moet worden om een door een huurder betrokken goed vrij te krijgen is omslachtig en leidt over het algemeen tot gerechtskosten en gemiste huurgelden. Dat risico moet genuanceerd worden door de huurgarantie van twee maanden, die de eigenaar toelaat de kosten van een huurdegradatie te weerstaan.

4.7 Leveranciers

De vastgoedobjecten van ANTIGOON INVEST vereisen bij aanschaf meestal beperkte renovatiewerkzaamheden. De beperkte omvang van de werken laat toe beroep te doen op kleine algemene bouw-aannemers. Al wordt de kwaliteit van hun werken niet in twijfel getrokken, hun organisatie, hun beschikbaarheid of hun financiële soliditeit kunnen factoren zijn die een goede afloop van de renovatiewerken kunnen belemmeren. Om tegen dit probleem opgewassen te zijn, zijn twee keuzes mogelijk: de spreiding van het aantal aannemers of hun « binding ». In een bouwsector die gekarakteriseerd wordt door een gebrek aan gekwalificeerde arbeiders, heeft ANTIGOON INVEST geopteerd voor de tweede keuze. De aandeelhouders van de Vennootschap hebben zich derhalve geassocieerd met aannemers in de schoot van de B.V.B.A. LUXIM. Deze laatste is vervolgens belast met de uitvoering van het belangrijkste gedeelte van de verbouwingswerkzaamheden, het onderhoud en herstelling van het vastgoedpatrimonium van ANTIGOON INVEST.

De door LUXIM toegepaste prijzen worden echter regelmatig vergeleken met de tarieven gehanteerd door de concurrentie op dusdanige manier dat niet alleen kan worden bevestigd dat deze overeenkomen met de gangbare marktprijzen, maar zelfs regelmatig in het voordeel van ANTIGOON INVEST uitvallen.

De onderhoudskost van het vastgoedpatrimonium van de groep vertegenwoordigt 3 tot 4% van de huurinkomsten.

4.8 Commerciële strategie

De commerciële strategie van ANTIGOON INVEST is vooral gericht op gebouwen van gemengde aard (residentieel-commercieel) met een hoog potentieel op huurverhoging in de nabije toekomst. De residentiële sector is een marktniche die nog ruimschoots door de professionele belegger wordt ontzien, terwijl de gemengde gebouwen de particuliere beleggers weinig interesseren. De geringe vraag naar dit type van vastgoed geeft haar de mogelijkheid om een lagere aankoop prijs te onderhandelen, hetgeen haar over het algemeen een hoger rendementspotentieel geeft op basis van de aanschaffingsprijs.

Op basis van de marktwaarde van het vastgoed, volgens het schattingsverslag opgemaakt op 27 april 2007 dat het patrimonium van de groep op € 10.986.080 waardeerde, vertoonde de groep in 2007 een huurrendement van 5,85%.

4.9 Investeringsen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen bestaat op 31/12/2007 uit de volgende eigendommen:

Locatie (Eigenaar)	Aard	Oppervlakte	Waarde*	Huur- opbrengst
Nationale straat 63 2000 Antwerpen (NATIONALE)	Commercieel gelijkvloers + 2 residentiële appartementen + 3 studios	Grond: 105m ² Gelijkvloers 105m ² + 3 verd.van 91 m ² + Kelders: 75m ²	Verkoopwaarde: € 639 810 Gedwongen verkoop: € 550 000	€ 47 871
Kammenstraat, 72 2000 Antwerpen (SCHOONBEKE)	Commercieel gelijkvloers + stockageruimte op 3 verdiepingen	Grond: 696 m ² Gelijkvloers: 585 m ² + 3 verd.van 110m ²	Verkoopwaarde: € 1 878 640 Gedwongen verkoop: € 1 475 000	€ 95 732
Steenhouwersvest 44-46-48 2000 Antwerpen (ARKEI)	3 Commercieel gelijkvloers + 8 appartementen + 6 studios	Grond: 191 m ² +3 verd: 2x165m ² + 1x130 m ² + Kelders: 190 m ²	Verkoopwaarde: € 1 831 205 Gedwongen verkoop: € 1 475 000	€ 121 472
Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen (GLV: ADSIDEO APT: IMMO DEMO)	Gelijkvloers bureau + 3 appartementen	Grond: 79 m ² + 3 verd.van 79 m ² + Kelders: 79 m ² + Terras: 20m ²	Verkoopwaarde: € 594 000 Gedwongen verkoop: € 500 000	€ 32 668
Yzerenwaag 3 2000 Antwerpen (GLV: SCHOONBEKE APT: IMMO DEMO)	Commercieel gelijkvloers + 3 appartementen	Grond 62m ² Gelijkvloers: 62 m ² + 3verd. 3x55m ² + Kelders: 45m ²	Verkoopwaarde: € 450 000 Gedwongen verkoop: € 380 000	€ 31 526
Borzestraat 26-28 2800 Mechelen (ARKEI)	2 Commerciele gelijkvloers + 4 appartementen	Grond: 146m ² Gelijkvloers:146 m ² + 2 verd.van 146m ² + Kelders: 54m ²	Verkoopwaarde: € 681 260 Gedwongen verkoop: € 580 000	€ 49 182
Bruul, 72 + Korte schipstraat 2 2800 Mechelen (ARKEI)	Commercieel gelijkvloers + 4 appartementen	Grond: 176 m ² Gelijkvloers:156 m ² + 2 verd.van 156m ² + 1 zolder: 90m ² + Kelders: 40m ²	Verkoopwaarde: € 1 020 992 Gedwongen verkoop: € 820 000	€ 57 573
Lange Schipstraat, 32 2800 Mechelen (ARKEI)	9 appartementen	Grond: 330 m ² Gelijkvloers:256 m ² + 3 verd.van 356 m ²	Verkoopwaarde: € 1 094 360 Gedwongen verkoop: € 930 000	€ 50 971
Hanswijckstraat 74 2800 Mechelen (ARKEI)	kantoren	Grond: 86m ² Gelijkvloers: 86m ² + 3 verd. van: 2x70,20m ² + 1x40,50m ² + Kelders: 48m ²	Verkoopwaarde: € 235 515 Gedwongen verkoop: € 200 000	€ 13 524
Begijnenstraat 40 2300 Turnhout (IMMO DEMO)	1 Gelijkvloers kantoor + 8 appartementen +18 parkeerplaatsen	Grond: 702 m ² Gelijkvloers:175 m ² + 4 verd.van175 m ² + Kelders: 80m ² +Bijgebouw:260 m ²	Verkoopwaarde: € 1 247 450 Gedwongen verkoop: € 1 060 000	€ 57 065
Van Hallestraat 34 2100 Deurne (IMMO VDV)	1 appartement met magazijn op gelijkvloers	Grond 113 m ² Gelijkvloers: 113m ² + 1 verd.van 54m ²	Verkoopwaarde: € 196 808 Gedwongen verkoop: € 167 000	€ 9 347



Locatie (Eigenaar)	Aard	Oppervlakte	Waarde*	Huur- opbrengst
Bisschoppenhoflaan 231 2100 Deurne (IMMO VDV)	Commercieel gelijkvloers + 2 appartementen	Grond: 254 m ² Gelijkvloers: 254 m ² + 2 verd. van 76m ² + Kelders: 50m ²	Verkoopwaarde: € 359 090 Gedwongen verkoop: € 305 000	€ 21 556
Korte Nieuwstraat 8 2000 Antwerpen (IMMO VDV)	Commercieel gelijkvloers + 5 studios	Grond: 257 m ² Gelijkvloers: 150 m ² + 2 verd. van 129 m ² + Kelders: 78m ²	Verkoopwaarde: € 761 500 Gedwongen verkoop: € 650 000	€ 37 032
Oude Godstraat, 168 2650 Edegem (IMMO VDV)	1 Commercieel gelijkvloers + 2 appartementen + 6 garages + magazijn	Grond: 646 m ² Gelijkvloers: m ² + 2 verd. van 90m ² + Bijgebouw: 237m ² + Garages: 76m ²	Verkoopwaarde: € 695 775 Gedwongen verkoop: € 592 000	€ 39 813
TOTAAL	12 Commerciële gelijkvloers 60 appartementen 23 Garages/parking		Verkoopwaarde: € 11 686 405 Gedwongen verkoop: € 9 684 000	€ 655 335

* schattingsverslagen uitgevoerd in de loop van de maanden februari en maart 2008 (exclusief registratiekosten).

Het vorige schattingsverslag opgemaakt op 27 april 2007 schatte het patrimonium op € 10.986.080 (exclusief registratiekosten). Ten opzichte van de bovenvermelde marktwaarde betekent dit een stijging met 6,4%, op basis van hetzelfde aantal panden. Deze stijging is enerzijds toe te schrijven aan verbouwingen die uitgevoerd werden in bepaalde panden met een meerwaarde van het betrokken pand als gevolg en anderzijds de hernieuwing van een aantal huurcontracten op hogere huurniveaus. De panden die niet werden verbouwd werden voorzichtigheidshalve op dezelfde waarde behouden als één jaar geleden, terwijl men op de vastgoedmarkt mag rekenen op een stijging van de prijzen met +/- 5%.

4.10 Personeelsbestand

De Vennootschap heeft geen personeel, enkel de twee hoofdaandeelhouders zijn actief. De mandaten van de twee actieve bestuurders worden uitgeoefend voor € 12.000 per jaar en per persoon. Zij genieten echter ook van een lijfrente voor een bedrag van € 84.540 per jaar en per persoon. Dit punt wordt uitgewerkt in hoofdstuk 6.

4.11 Kredieten

Instelling	Type - Initieel Bedrag	Openstaand bedrag 31/12/07	Voorwaarden	Garanties
KBC	Investeringskrediet: € 483 596	€ 141 994	Vast: 4,95%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Investeringskrediet: € 123 881	€ 41 328	Semi Variabel: 4,95%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Straight Loan: € 420 000	€ 420 000	Variabel: 5,26%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Investeringskrediet: € 89 242	€ 37 184	Vast: 4,99%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
ING	Investeringskrediet: € 173 525	€ 93 425	Vast: 4,70%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
REC	Investeringskrediet: € 138 000	€ 104 470	Vast: 5,46%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
REC	Investeringskrediet: € 100 000	€ 75 703	Vast: 5,46%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
REC	Investeringskrediet: € 50 000	€ 38 364	Vast: 4,84%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
REC	Investeringskrediet: € 100 000	€ 76 729	Vast: 4,84%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
ING	Investeringskrediet: € 980 000	€ 847 434	Variabel: 5,20%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Investeringskrediet: € 560 000	€ 54 713	Variabel: 5,59%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Investeringskrediet: € 700 000	€ 615 148	Vast: 5,80%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
KBC	Investeringskrediet: € 300 000	€ 293 086	Variabel: 4,99%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
ING	Investeringskrediet: € 1 020 000	€ 978 633	Variabel: 4,52%	Hypotheek + Hypothecair mandaat
TOTAAL	€ 5 388 244	€ 4 254 828		

Op 31/12/2007 is het openstaande bedrag van deze financiële schulden € 4.254.828 waarvan 72,20% aan variabele rentevoet en 27,80% aan vaste rentevoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 12,92 jaar.

De groep heeft ook nog een autolening lopen met openstaand bedrag op 31/12/2007 van € 32.048 en resterende looptijd 4 jaar en 2 maanden.

De groep heeft in 2007 ook 3 Interest Rate Swap overeenkomsten (IRS) gesloten met banken waarbij ze op kwartaalbasis de vaste rente betaalt tot eind 2017 in ruil voor ontvangst van de variabele rente (Euribor). Dit ter indekking van haar bestaande en toekomstige leningscontracten die met variabele rente worden afgesloten:

Instelling	Notioneel Bedrag	Voorwaarden	Begin/eind Datum
FORTIS	€ 1 000 000	Vaste rentevoet: 4,62% Variabele rentevoet: Euribor	21/08/2007 21/08/2017
FORTIS	€ 1 000 000	Vaste rentevoet: 4 46% Variabele rentevoet: Euribor	13/09/2007 13/09/2017
ING	€ 2 000 000	Vaste rentevoet: 4,49% Variabele rentevoet: Euribor	09/11/2007 09/11/2017

4.12 Verzekeringen

Verzekeringsmaatschappij	Verzekerd risico	Verzekerd goed	Gedekt bedrag
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Nationalestraat 63 2000 Antwerpen	€ 360 900
Blokpolis voor heel gebouw (alleen gelijkvloers is in eigendom)	Brandrisico	Kammenstraat, 72 2000 Antwerpen	PM: € 491 178
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Steenhouwersvest 44-46-48 2000 Antwerpen	€ 1 034 250
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	€ 276 500
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Yzerenwaag 3 2000 Antwerpen	€ 211 675
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Borzestraat 26-28 2800 Mechelen	€ 510 130
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Bruul, 72 + Korte schipstraat 2 - 2800 Mechelen	€ 626 880
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Lange Schipstraat, 32 2800 Mechelen	€ 947 200
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Hanswijkstraat 74 2800 Mechelen	€ 238 175
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Begijnenstraat 40 2300 Turnhout	€ 1 267 500
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Van Hallestraat 34 2100 Deurne	€ 144 400
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Bisschoppenhoflaan 231 2100 Deurne	€ 349 700
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Korte Nieuwstraat 8 2000 Antwerpen	€ 434 000
Fortis Insurance Belgium	Brandrisico	Oude Godstraat, 168 2650 Edegem	€ 517 750
TOTAAL			€ 7 410 238

De verzekerde bedragen betreffen de waarde van de wederopbouw van het goed na schadegeval. Ze omvatten derhalve niet de waarde van de grond.

De groep heeft eveneens twee bijkomende verzekeringscontracten afgesloten:

- › Autoverzekering van een actieve bestuurder;
- › Bijkomende DKV ziektekostenverzekering voor een actieve bestuurder.

4.13 Licenties

ANTIGOON INVEST is onderworpen aan het stelsel van gemeen recht in België, of het nu handelt over fiscaliteit, boekhouding of andere aspecten die commerciële firma's regelen.

Geen enkele licentie tot toegang tot het beroep is vereist om deze activiteit uitoefenen.

In tegenstelling tot de meeste vastgoedvennootschappen die op financiële markten genoteerd worden is ANTIGOON INVEST geen BEVAK (Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal).

De BEVAK is een beleggingsinstrument (Instelling voor Collectieve Belegging – ICB - in onroerende goederen) dat onderworpen is aan de Commissie voor Bank-, Financie- en Verzekeringswezen en aan een strikte reglementering.

Voor ANTIGOON INVEST zijn dan ook de volgende beperkingen niet van toepassing:

- › diversificatie van het patrimonium: elk gebouw mag slechts maximaal 20% vertegenwoordigen van de totale activa;
- › boekhoudkundige verwerking: onder de internationale referentienorm IAS/IFRS
- › waardering van de goederen: per kwartaal door een vastgoedspecialist, geen afschrijvingen;
- › resultaten: verplichting tot uitkering van dividenden volgens een bepaalde formule;
- › schuldgraad: beperkt tot 65% van de totale activa.

Zij geniet daarentegen evenmin van de voordelen van het statuut van een BEVAK, te weten:

- › Vrijstelling van belasting op vennootschappen voorzover zij minimaal 80% van haar netto opbrengsten uitkeert;
- › Verminderde roerende voorheffing op dividenden: 15% tot 0% als 60% van het patrimonium geïnvesteerd is in residentieel vastgoed.

4.14 Geschillen

Het is niet uitgesloten dat ANTIGOON INVEST of een van haar filialen geconfronteerd wordt met een gebrek aan betaling door haar huurders. Op dit ogenblik is zij in geen enkel geschil van die aard betrokken. Wegens de spreiding over een groot aantal huurders zijn mogelijke toekomstige huurdersgeschillen niet van die aard om het patrimonium van de Vennootschap of haar financiële situatie substantieel negatief te beïnvloeden.





Hoofdstuk 5: Financiële Situatie en resultaten

INLEIDING

De Vennootschap en al haar rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen voldoen aan de definitie van kleine vennootschap zoals opgenomen in het artikel 15 van het Wetboek van Vennootschappen en hebben bijgevolg geen commissaris. Zoals in hoofdstuk 1.2 vermeld zal de Vennootschap Price-waterhouseCoopers als commissaris aanstellen zodra de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op de Vrije Markt.

De tussentijdse enkelvoudige rekeningen van de Vennootschap, opgenomen in hoofdstuk 5.1 en de pro-forma consolidatie opgenomen in hoofdstuk 5.2 werden conform de Belgische boekhoudnormen opgesteld. De in hoofdstuk 4.3 en in de samenvatting opgenomen kerncijfers alsmede de in hoofdstuk 7 opgenomen cijfers zijn niet opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen en evenmin volgens IFRS. Deze houden rekening met de marktwaarde van het vastgoed om de investeerders een beter beeld van de Vennootschap te verschaffen. De gehandhaafde waarderingsmethodologie wordt in hoofdstuk 4.3 uiteengezet.

Aangezien de Vennootschap pas op 3 juli 2007 werd opgericht kan zij als uitgevende instelling de facto niet historische informatie opnemen zoals vereist door het K.B. van 31 oktober 1991.

De Vennootschap heeft echter wel niet-geconsolideerde rekeningen opgemaakt op datum van 31/12/2007. Deze niet-geconsolideerde rekeningen werden hieronder voorgesteld en maken het voorwerp uit van een volkomen controle uitgevoerd door een bedrijfsrevisor. Het verslag van de revisor wordt opgenomen onder pont 5.1.5.

Voorts rust op de Vennootschap geen verplichting tot het opstellen van geconsolideerde jaarrekeningen aangezien de zij samen met haar rechtstreeks en onrechtstreekse dochtervennootschappen voldoet aan de definitie van een kleine groep conform artikel 16 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarenboven is opstellen van geconsolideerde rekeningen niet wenselijk voor de volgende redenen:

- › de relevantie van dergelijke geconsolideerde rekeningen wordt sterk beperkt aangezien er voor de toekomstige financiële rapportering geen verplichting tot consolidatie is;
- › dergelijke geconsolideerde rekeningen geven enkel geconsolideerde resultaten sinds de oprichting van de Vennootschap en geven dus geen geconsolideerde omzet en resultaten voor een periode van twaalf maanden;
- › de structuur van, en de deelnamesverhouding tussen de groepsvennootschappen is anders voor en na de oprichting van de vennootschap.

De Vennootschap is van mening dat “pro-forma” gecombineerde rekeningen van de Vennootschap en haar rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen relevante informatie kunnen verstrekken welke in het geheel van het prospectus potentiële investeerders zal in staat stellen om een geïnformeerde beslissing te nemen.

Voor het opstellen van deze pro-forma rekeningen werd vertrokken vanuit de gecontroleerde rekeningen van de Vennootschap voor de periode van oprichting tot 31 december 2007 (zoals opgenomen onder punt 5.1.), in combinatie met de niet gecontroleerde enkelvoudige rekeningen van de individuele rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen. Deze pro-forma gecombineerde rekeningen geven een beeld alsof de Vennootschap en haar dochtervennootschappen reeds een consoliderende groep uitmaakt op 1 januari 2007.

Deze pro-forma rekeningen worden opgenomen onder punt 5.2. Zij werden nagezien door de bedrijfsrevisor. Het verslag van de revisor is opgenomen onder punt 5.2.7. De revisor spreekt zich uit over het feit dat de pro-forma geconsolideerde rekeningen “naar behoren” zijn opgesteld op basis van de vermelde grondslagen. “Naar behoren opgesteld” verwijst in deze context naar de in de praktijk gebruikte Engelse terminologie

“properly compiled” zoals deze ook wordt vermeld in de regelgeving met betrekking tot transacties op de gereguleerde markt.

De rapportering zal in de toekomst door de publicatie van de enkelvoudige jaarrekeningen conform de Belgische boekhoudnormen geschieden alsmede door het communiceren van vrijwillige managementcijfers op groepsniveau volgens de volgende methodologie:

- › Marktwaaarde terreinen en gebouwen: hiervoor wordt de venale waarde gebruikt van laatste schattingsverslag van beëdigd schatter;
- › Overig materieel vast actief: som van de boekwaarden van het overig materieel van alle dochtervennootschappen;
- › Vlottende activa: som van de boekwaarden van de vlottende activa van alle dochtervennootschappen met eliminatie van vorderingen op andere groepsvennootschappen;
- › Schulden: som van de boekwaarden van de schulden van alle dochtervennootschappen met eliminatie van schulden aan andere groepsvennootschappen.

5.1 Gecontroleerde tussentijdse enkelvoudige rekeningen van Antigoon Invest BVBA op 31 december 2007 en voor de periode van oprichting tot 31 december 2007

Antigoon Invest BVBA (de «Vennootschap») werd opgericht op 3 juli 2007 en zal haar eerste statutaire boekjaar afsluiten op 31/12/2008. Als historische financiële informatie worden hieronder de tussentijdse enkelvoudige rekeningen van de Vennootschap opgenomen per 31 december 2007 en voor de periode van oprichting tot 31 december 2007. Deze tussentijdse rekeningen zijn het voorwerp geweest van een controle uitgevoerd door een bedrijfsrevisor. Het verslag van de bedrijfsrevisor is opgenomen in dit prospectus.

5.1.1 Balans op 31 december 2007

VASTE ACTIVA		11 493 989,81
Oprichtingskosten		65 185,53
Materiële vaste activa		156,84
Financiële vaste activa (toel. I; C en II)		11 428 647,44
Participatie Adsideo BVBA	4 500 000,00	
Participatie Schoonbeke NV	1 994 429,91	
Participatie Immo Demo NV	1 737 272,73	
Participatie Nationale BVBA	898 560,00	
Participatie Immo V.D.V. NV	1 399 146,87	
Participatie L'Ariette NV	899 237,93	
VLOTTENDE ACTIVA		124 770,44
Handelsvorderingen	30 000,00	
Terug te vorderen RV huidig boekjaar	1 714,27	
Rekening Courant Luxim	7 000,00	
Borgtochten betaald in contanten	45,00	
Liquide middelen	86 011,17	
TOTAAL ACTIVA		11 618 760,25

EIGEN VERMOGEN		3 021 015,76
Geplaatst kapitaal	3 000 000,00	
Resultaat 03/07/2007 - 31/12/2007	21 015,76	
SCHULDEN		8 597 744,49
Schulden op ten hoogste één jaar		8 597 744,49
Handelsschulden	90 121,81	
Overige schulden	8 507 622,68	
RC Adsideo	3 106 995,54	
RC Schoonbeke	356 706,84	
RC Arkel NV	1 698 203,17	
RC Immo Demo	67 324,97	
RC Nationale	465 511,61	
RC Immo VDV	1 299 682,88	
RC Ariette	1 487 184,39	
RC EB	13 013,28	
RC LVW	13 000,00	
TOTAAL PASSIVA		11 618 760,25

5.1.2 Resultatenrekening voor de periode van 3 juli 2007 tot 31 december 2007

Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten		60 000,00
Omzet		
Bestuurdersvergoeding	60 000,00	
Diensten en diverse goederen		(15 907,73)
Huur	(6 112,08)	
Erelonen notaris	(761,24)	
Lidmaatschap beroepsverenigingen	(58,00)	
Kosten sociaal secretariaat	(96,21)	
Rechtsbijstandverzekering	(2,25)	
Reiskosten	(1 143,72)	
Telecommunicatiekosten	(73,27)	
Verzendings- en portkosten	(114,50)	
Bezoldiging zaakvoerder/bestuurders	(6 000,00)	
Publicatiekosten	(160,91)	
Representatie- en restaurantkosten	(751,50)	
Documentatie	(634,05)	
Brutomarge		44 092,27
Andere bedrijfskosten		(347,50)
Bedrijfswinst		43 744,77
Financiële opbrengsten		11 428,48
Bankintresten	11 428,48	
Financiële kosten (-)		(34 157,49)
Rente RC	(33 986,98)	
Bankkosten	(170,51)	
Winst voor de periode 03/07/2007 - 31/12/2007 vóór belasting		21 015,76
Winst voor de periode 03/07/2007 - 31/12/2007		21 015,76

5.1.3 Toelichtingen bij de tussentijdse rekeningen

5.1.3.1 Oprichtingskosten

Deze rubriek omvat de kosten die bij de oprichting van de Vennootschap werden gedragen en geactiveerd, en betreffen in hoofdzaak erelonen van notaris en bedrijfsrevisor, registratierechten en kosten voor schattingsverslagen van de inbreng in natura. In deze rubriek worden ook geactiveerde kosten opgenomen welke betrekking hebben op de geplande beursintroductie.

5.1.3.2 Materiële Vaste Activa

	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	156,84	
Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	156,84	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Geboekt		
Verworven van derden		
Afgeboekt		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Geboekt		
Teruggenomen		
Verworven van derden		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	156,84	

Deze post neemt de boekwaarde op van kantoormeubilair.

5.1.3.3 Financiële Vaste Activa

De post financiële vaste activa bedraagt de aanschaffingswaarde van de deelnames in de verschillende dochtervennootschappen. We verwijzen hierbij ook naar de groepsstructuur opgenomen elders in dit prospectus.

	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Aanschaffingen	11 428 647,44	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		
Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)		
Andere mutaties (+)(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	11 428 647,44	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Geboekt		
Verworven van derden		
Afgeboekt		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar		
Geboekt		
Teruggenomen		
Verworven van derden		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	xxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)(-)		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	11 428 647,44	

Het eigen vermogen per 31 december 2007, evenals het resultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, van deze dochtervennootschappen is als volgt:

Naam, volledig adres van de zetel en ondernemingsnummer van de onderneming	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	recht- streeks	doch- ters		jaarreke- ning per	Munt- code	Eigen vermogen	Netto- resultaat
	Aan- tal	%	%			(+) of (-) (in munteenheden)	
ADSIDEO B.V.B.A. N°: 0467.172.388 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	200	90,91	9,09	31/12/2007	eur	1 765 716,67	1 427 083,36
SCHOONBEKE N.V. N°: 0421.421.250 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	998	99,80	0,20	31/12/2007	eur	2 009 775,77	-46 850,23
ARKEL N.V. N°: 0431.143.224 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	0	0	100	31/12/2007	eur	4 986 316,90	537 347,75
IMMO DEMO N°: 0440.593.202 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	2730	99,27	0,73	31/12/2007	eur	2 000 054,69	310 386,37
NATIONALE N°: 0439.988.931 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	1248	99,84	0,16	31/12/2007	eur	1 209 215,39	254 361,61
IMMO V.D.V. N°: 0435.486.349 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	16400	99,94	0,06	31/12/2007	eur	1 965 621,60	59 473,74
L'ARIETTE * N° 0431.995.834 Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	8260	99,92	0,08	30/11/2007	eur	1 143 658,27	207 211,68

* **Opmerking:** Het boekjaar van de NV L'Ariette werd na 11 maanden vervroegd afgesloten op 30/11/2007 met een eigen vermogen van € 1.143.658,27 en een nettoresultaat van € 207.211,68. Voor de pro-forma consolidatie (zie punt 5.2) werd de balans genomen per 31/12/2007 en werd het resultaat van 01/12/2007 tot en met 31/12/2007 bij het resultaat van 01/01/2007 tot en met 30/11/2007 gevoegd om in lijn met de andere dochtervennootschappen cijfers te produceren van 01/01/2007 tot en met 31/12/2007. Het eigen vermogen per 31/12/2007 bedroeg € 1.146.364,19 en het samengestelde nettoresultaat over de periode 01/01/2007-31/12/2007 bedroeg € 209.917,60.

5.1.3.4 Vorderingen op ten hoogste één jaar

Deze post omvat in hoofdzaak een voorschot van € 30.000 betaald voor de overname van de patrimoniumvennootschap COBUS N.V. (zie ook hoofdstuk 7) gepland in 2008 evenals andere diverse kortlopende vorderingen.

5.1.3.5 Staat van het Kapitaal

Per 31 december 2007 bedroeg het kapitaal van de Vennootschap € 3.000.000, vertegenwoordigd door 10.000 aandelen op naam, zonder nominale waarde. Het werd volledig gestort door inbreng in natura.

Bij oprichting van de Vennootschap bedroeg het kapitaal € 4.500.000, vertegenwoordigd door 10.000 aandelen. Op 23 augustus 2007 vond er een kapitaalvermindering plaats van € 1.500.000, zonder vernietiging van aandelen, door terugstorting aan de aandeelhouders.

5.1.3.6 Handelsschulden

Deze post omvat in hoofdzaak een in 2008 te betalen 2de schijf van € 90.000 betreffende de overname van de patrimoniumvennootschap IMMO V.D.V. NV.

5.1.3.7 Overige Schulden

Deze post omvat in hoofdzaak intra-groep leningen verstrekt door de dochtervennootschappen. De schulden t.o.v. de dochtervennootschappen zijn voor een deel ontstaan door de reorganisatie van de groepsstructuur (bv.: verschuiving van deelnames is sommige dochtervennootschappen van ADSIDEO naar ANTIGOON INVEST) en voor een deel uit het voorschieten van beschikbare liquiditeiten aanwezig in de dochtervennootschappen aan de holding. De post omvat ook een rekening-courant van € 26.013 verschuldigd aan de huidige aandeelhouders.

5.1.3.8 Omzet

Deze post omvat de bedragen die door de dochtervennootschappen betaald werden aan de holding voor het uitvoeren van de bestuursmandaten. ANTIGOON INVEST ontving tot nu toe geen huurinkomsten, aangezien de holding geen vastgoed bezit.

5.1.3.9 Diensten en diverse goederen

Deze post omvat ondermeer de vergoeding m.b.t. de bestuursmandaten, namelijk € 6.000 voor de eerste zes maanden.

5.1.3.10 Financiële opbrengsten

Deze post omvat de bankinteressen ontvangen op een termijndeposito.

5.1.4 Waarderingsregels

5.1.4.1 Beginsel

De waarderingsregels werden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

5.1.4.2 Bijzondere regels

- › 1. OPRICHTINGSKOSTEN: De oprichtingskosten met inbegrip van kosten van kapitaalverhoging worden geactiveerd en integraal afgeschreven over de resterende looptijd van het boekjaar.
- › 2. IMMATERIELE VASTE ACTIVA: Immateriële vaste activa worden geboekt aan hun historische aanschaffingsprijs. Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft niet meer dan 5 jaar en wordt lineair toegepast.

- › 3. MATERIELE VASTE ACTIVA: Ze worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte economische levensduur, naargelang hun categorie. Indien de door een expert-schatte bepaalde waarde van de materiële vaste activa op vaststaande en duurzame wijze boven de boekwaarde uitstijgt, kan een herwaarderingsmeerwaarde geboekt worden. Waardeverminderingen op materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden op het einde van ieder boekjaar individueel geëvalueerd en zo nodig aangepast. De volgende afschrijvingspercentages worden lineair toegepast:

- › Gebouwen: 3%
- › Installaties, machines en uitrusting: 20% - 33,33%
- › Kantoormaterieel en meubilair: 33,33%
- › Rollend materieel: 20%-25%
- › Inrichting gehuurde gebouwen: 10%-100%

Eventuele herwaarderingsbedragen worden afgeschreven over de residuele afschrijvingstermijn van de geherwaardeerde activa. De bijkomende kosten worden integraal afgeschreven in het jaar van aanschaf.

- › 4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA: De financiële vaste activa worden als activa op de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De bijkomende kosten met betrekking tot het aanschaffen van financiële vaste activa worden ten laste genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan. Op het einde van elk boekjaar wordt elk effect gewaardeerd, zodat men de financiële situatie, de rentabiliteit en de toekomstperspectieven van de betreffende Vennootschap zo nauwkeurig mogelijk kan weergeven. Wanneer deze beoordeling een bestendige waardevermindering aantoonde ten aanzien van de boekwaarde, dan wordt een waardevermindering op de effecten in kwestie geboekt.
- › 5. GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN: de tegoeden bij financiële instellingen worden aan nominale waarde gewaardeerd.
- › 6. SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR EN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR: De schulden worden geboekt tegen hun nominale waarde. De passiva bevatten geen schulden op lange termijn zonder rente of met een abnormaal lage rente.

5.1.5 Verslag van de bedrijfsrevisor aan het college van zaakvoerders van de vennootschap Antigoon Invest bvba over de tussentijdse rekeningen afgesloten op 31 december 2007

Overeenkomstig de opdracht ons toegewezen door het College van Zaakvoerders, brengen wij U verslag over de tussentijdse rekeningen afgesloten op 31 december 2007. Dit verslag omvat ons oordeel over tussentijdse rekeningen.

Verklaring over de tussentijdse rekeningen zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de tussentijdse rekeningen van Antigoon Invest BVBA afgesloten op 31 december 2007, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van EUR (000) 11.619 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst voor de periode van 3 juli 2007 tot 31 december 2007 van EUR (000) 21.

Het opstellen van de tussentijdse rekeningen valt onder de verantwoordelijkheid van het College van Zaakvoerders. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de tussentijdse rekeningen, die geen afwijkingen bevat die van materieel belang zijn als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te geven over deze tussentijdse rekeningen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende toepasselijke controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat

een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de tussentijdse rekeningen geen afwijkingen bevatten van materieel belang.

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de tussentijdse rekeningen opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de tussentijdse rekeningen als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de Vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de tussentijdse rekeningen om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de Vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de tussentijdse rekeningen in hun geheel. Ten slotte hebben wij van de het College van Zaakvoerders en de verantwoordelijken van de Vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geven de tussentijdse rekeningen afgesloten op 31 december 2007 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

X juni 2008
PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door

Peter D'Hondt
Bedrijfsrevisor

5.2 Pro-Forma Consolidatie per 31 december 2007 en voor de periode van 1 januari 2007 tot 31 december 2007

De Vennootschap en al haar rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen voldoen aan de definitie van een kleine groep zoals opgenomen in het Wetboek vennootschappen (Art. 16 Wetboek vennootschappen). Op de Vennootschap rust geen verplichting tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening.

De Vennootschap is van mening dat een pro-forma consolidatie relevante informatie kan verstrekken aan potentiële investeerders.

Alle vennootschappen van de groep hebben hun jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2007, met uitzondering van Antigoon Invest BVBA wiens eerste boekjaar zal afgesloten worden op 31 december 2008. Deze pro-forma consolidatie omvat volgende informatie:

- › pro-forma geconsolideerde balans op 31 december 2007;
- › pro-forma geconsolideerde resultatenrekening voor periode 1 januari 2007 tot 31 december 2007;
- › toelichting bij de pro-forma aanpassingen zoals opgenomen.

De waarderingsregels die gelden voor de geconsolideerde jaarrekening zijn dezelfde als deze die gelden voor de enkelvoudige rekeningen van de Vennootschap.

Onderstaande pro-forma consolidatie is voor louter illustratieve doeleinden opgesteld. Het is inherent aan de aard van deze pro-forma informatie dat zij betrekking heeft op een hypothetische situatie en bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van de Vennootschap weergeeft.

5.2.1 Pro-forma geconsolideerde balans op 31 december 2007

ACTIVA	13 250 859,98
VASTE ACTIVA	13 038 728,53
Oprichtingskosten	65 185,53
Consolidatieverschil	2 979 874,16
Materiële vaste activa	9 993 668,84
Terreinen en gebouwen	9 967 003,21
Installaties; machines en uitrusting	0,00
Meubilair en rollend materieel	26 665,63
Overige materiële vaste activa	0,00
Financiële vaste activa	0,00
VLOTTENDE ACTIVA	212 131,45
Vorraden	0,00
Vorderingen op ten hoogste één jaar	79 999,04
Handelsvorderingen	34 393,46
Overige vorderingen	45 605,58
Geldbeleggingen	36,67
Liquide middelen	132 092,74
Overlopende rekeningen	0,00
TOTAAL ACTIVA	13 250 859,98
PASSIVA	
EIGEN VERMOGEN	6 113 894,12
Kapitaal	3 000 000,00
Consolidatieverschil	1 398 573,74
Reserves	1 715 320,38
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	2 458 798,79
SCHULDEN	4 678 167,07
Schulden op meer dan één jaar	4 025 500,65
Schulden op ten hoogste één jaar	410 489,60
Overlopende rekeningen	242 176,82
TOTAAL PASSIVA	13 250 859,98



5.2.2 Pro-forma geconsolideerde resultatenrekening voor de periode 1 januari 2007 tot 31 december 2007

RESULTATENREKENING	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2 992 197,94
Huurinkomsten extra-groep	644 005,61
Andere bedrijfsopbrengsten	2 348 396,60
BEDRIJFSKOSTEN	-145 637,71
Handelsgoed.; grond- en hulpstoffen;	-204,27
Diensten en diverse goederen	-145 433,44
BRUTOMARGE	2 846 764,50
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten	-1 463 846,62
Voorzieningen voor risico's en kosten	-155,56
Andere bedrijfskosten	-47 111,71
BEDRIJFSWINST	1 335 650,61
Financiële opbrengsten	135 114,50
Financiële kosten	-293 194,40
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	1 177 570,71
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	337 714,99
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING	1 515 285,70
WINST VAN HET BOEKJAAR	1 515 320,38

5.2.3 Waarderingsregels

Zie Antigoon Invest N.V.

5.2.4 Toelichtingen

› ACTIVA

Oprichtingskosten (€ 65.185,53)

De post omvat de oprichtingskosten van ANTIGOON INVEST N.V. (zie punt 5.1.3.1.)

Consolidatieverschil (€ 2.979.874,16)

Deze post omvat de som van de positieve verschillen tussen enerzijds de aanschaffingswaarde van een 100% participatie in een dochtervennootschap en anderzijds haar eigen vermogen op 31/12/2007 gecorrigeerd voor haar resultaat over het jaar 2007.

Dit totaal positief consolidatieverschil wordt vervolgens afgeschreven over 5 jaar en werd dus verminderd met 1/5^{de}.

Materiële vaste Activa (€ 9.993.668,84)

Deze post bevat in hoofdzaak de boekwaarde van de vastgoedportefeuille.

Handelsvorderingen (€ 34.393,46)

Deze post omvat in hoofdzaak een voorschot van € 30.000 betaald voor de overname van een patrimoniumvennootschap gepland in 2008 evenals andere diverse kortlopende vorderingen.

Overige vorderingen (€ 45.605,58)

Deze post omvat in hoofdzaak een voorschot van de groep van € 37.298,24 aan aannemer LUXIM B.V.B.A.

Liquide middelen (€ 132.092,74)

Deze post bevat de som van alle rekening couranten van de vennootschappen van de groep bij financiële instellingen.

› PASSIVA

Consolidatieverschil (€ 1.398.574)

Deze post omvat de som van de negatieve verschillen tussen enerzijds de aanschaffingswaarde van een 100% participatie in een dochtervennootschap en anderzijds haar eigen vermogen op 31/12/2007 gecorrigeerd voor haar resultaat over het jaar 2007.

Groepsreserve (€ 200.000)

Deze post bevat op 01/01/2007, € 200.000 dividend van ARKEL NV over boekjaar 2006 (en uitgekeerd in 2007) vermeerderd met het pro-forma geconsolideerd resultaat van de groep.

Voorzieningen (€ 2.458.799)

Deze post is de optelsom van alle voorzieningen voor de levenslange lijfrente gevestigd op het hoofd van de hoofdaandeelhouders (zie hoofdstuk 6.3)

Schulden op meer dan één jaar (€ 4.025.501)

Deze post bevat de optelsom van het deel van de bankkredieten met een resterende looptijd groter dan één jaar.

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (€ 261.375)

Deze post bevat de optelsom van het deel van de bankkredieten met een resterende looptijd kleiner of gelijk dan één jaar.

Leveranciers (€ 106.566)

Deze post omvat in hoofdzaak een in 2008 te betalen 2de schijf van € 90.000 betreffende de in 2007 gerealiseerde overname van de patrimoniumvennootschap IMMO V.D.V. NV.

Waarborgen (€ 12.579)

Deze post omvat in hoofdzaak de in liquiditeiten ontvangen huurwaarborgen.

Overige schulden (€ 29.969)

Deze post omvat in hoofdzaak de rekening-courant passief van € 26.013,28 t.a.v de huidige aandeelhouders

Overlopende rekeningen (€ 242.177)

Deze post bevat in hoofdzaak de over te dragen opbrengsten van een met een bank in 2006 afgesloten 25-jarige index-swap waarbij een vast bedrag van € 243.000 werd ontvangen in 2006. Dit bedrag werd geboekt onder de post "over te dragen opbrengsten" waarvan 1/25^{ste} zijnde € 9.720 per jaar in resultaat wordt genomen.

Als tegenprestatie moet tijdens de looptijd van het contract jaarlijks een bedrag betaald worden gelijk aan de stijging ten gevolge van indexatie van het nominaal bedrag 92.731,87 sinds mei 2005 volgens de gezondheidsindex. Het doel van deze indexswap is om een deel van de rentelast van de bankkredieten te koppelen aan de gezondheidsindex met als resultaat dat het stijgingsritme van de aldus geïndexeerde rentelast exact overeenstemt met het stijgingsritme van het geïndexeerde huurinkomen.

› RESULTATENREKENING

Huurinkomsten (€ 644.006)

Deze post bevat de som van alle extra-groep huurinkomsten over boekjaar 2007

Andere bedrijfsopbrengsten (€ 2.348.397)

Deze post bevat in hoofdzaak de gerealiseerde meerwaarde op verkopen van vaste activa

Diensten en diverse goederen (€ 145.433)

Deze post bevat door de groep betaalde water-, gas-, en elektriciteitskosten, erelonen van notarissen, makelaars en vastgoedexperts, kosten van wettelijke publicaties, bezoldiging van bestuurders, verzekeringen en marketingkosten.

Afschrijvingen (€ 718.878)

Deze post bevat alle afschrijvingen van materiele vaste activa en oprichtingskosten.

Andere bedrijfskosten (€ 47.112)

Deze post bevat alle door de groep betaalde onroerende voorheffing, gemeente- en provinciebelasting, milieubelasting en sociale bijdrage vennootschappen.

Financiële opbrengsten (€ 135.115)

Deze post bevat alle ontvangen interesten van zicht en termijnrekeningen en opbrengsten uit interest rate swaps of index swaps.

Financiële Kosten (€ 293.194)

Deze post bevat alle betaalde interesten van kredieten en kosten uit interest rate swaps of index swaps.

5.2.5 Consolidatietabel

In de volgende tabellen wordt aangetoond hoe van de som van de enkelvoudige rekeningen tot de pro-forma consolidatie wordt gekomen. Een afzonderlijke kolom wordt voorzien voor elke aanpassing. Zoals vermeld in 5.1.3.30 lopen de boekjaren van alle dochtervennootschappen van 01/01/2007 tot 31/12/2007 behalve voor L'Ariette waar samengestelde rekeningen werden gebruikt die ook van 01/01/2007 tot 31/12/2007 lopen. Voor Antigoon Invest werden de rekeningen van de oprichting op 03/07/2007 tot de tussentijdse afsluitdatum 31/12/2007 gebruikt.

	2007	ELIMINATIE EN INTEGRATIE	
ACTIVA	13 250 859,98	Afschrijving positief consolidatie- verschil	Eliminatie IC bewegingen in resultaat
VASTE ACTIVA	13 038 728,53		
Oprichtingskosten	65 185,53		
Consolidatieverschil	2 979 874,16	-744 968,54	
Materiële vaste activa	9 993 668,84		
Terreinen en gebouwen	9 967 003,21		
Instal.; mach. en uitrusting	0,00		
Meubilair en rollend materieel	26 665,63		
Financiële vaste activa	0,00		
Deelnames in verbonden ondernemingen	0,00		
Participatie Adsideo BVBA			
Participatie Schoonbeke NV			
Participatie Arkel NV			
Participatie Immo Demo NV			
Participatie Nationale BVBA			
Participatie Immo V.D.V. NV			
Participatie L'Ariette NV			
VLOTTENDE ACTIVA	212 131,45		
Voorraden	0,00		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	79 999,04		
Handelsvorderingen	34 393,46		
Overige vorderingen	45 605,58		
Niet RC vorderingen	8 307,34		
RC Intra-groep vorderingen	0,00		
RC Extra-groep vorderingen	37 298,24		
Geldbeleggingen	39,67		
Liquide middelen	132 092,74		
	13 250 859,98		

5	4	3	2	1	SOM
ELIMINATIE EN INTEGRATIE					2007
Splitsing negatieve en positieve consolidatie- verschillen	Eliminatie IC vorderingen/ schulden	23 494 620,88 Subtotaal	Eliminatie participaties op basis EV participaties op 1/1/2007	Eliminatie meerwaarde IC verkoop participaties	36 138 412,93
		12 385 123,33			25 028 915,38
		65 185,53			65 185,53
1 398 573,74		2 326 268,96	2 326 268,96		
		9 993 668,84			9 993 668,84
					9 967 003,21
					0,00
					26 665,63
					14 970 061,01
		0,00	-12 464 809,47	-2 505 251,54	14 970 061,01
			-4 950 000,00		4 950 000,00
			-1 998 426,76		1 998 426,76
			-3 071 634,25		3 071 634,25
			-1 750 000,00		1 750 000,00
			-900 000,00		900 000,00
			-1 400 000,00		1 400 000,00
			-900 000,00		900 000,00
		11 109 497,55			11 109 497,55
		0,00			0,00
		10 977 365,14			10 977 365,14
					34 393,46
					10 942 971,68
					8 307,34
-10 897 366,10					10 897 366,10
					37 298,24
		39,67			39,67
		132 092,74			132 092,74
					36 138 412,93

	2007	ELIMINATIE EN INTEGRATIE	
PASSIVA	13 250 859,98	Afschrijving positief consolidatieverschil	Eliminatie IC bewegingen in resultaat
EIGEN VERMOGEN	6 113 894,12		
Kapitaal	3 000 000,00		
Geplaatst kapitaal	3 000 000,00		
Consolidatieverschil	1 398 573,74		
Reserves	1 715 320,38		
Consolidatieverschil	1 398 573,74		
Groepsreserve op 01.01.2007	200 000,00		
Aangroei groepsreserves	1 515 320,38		
	0,00		
Wettelijke reserve			
Belastingvrije reserves			
Beschikbare reserves			
Overgedragen winst (+)			
Overgedragen verlies (-)			
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	2 458 798,79		
Overige risico's en kosten (lijfrente)	2 458 798,79		
SCHULDEN	4 678 167,07		
Schulden > één jaar	4 025 500,65		
Financiële schulden	4 025 500,65		
Kredietinstellingen	4 025 500,65		
Schulden <= één jaar	410 489,60		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	261 375,41		
Kredietinstellingen	0		
Leveranciers	106 566,28		
Waarborgen	12 578,99		
Overige schulden	29 968,92		
Overige schulden	1 913,37		
RC Intra-groep schulden	0,00		
RC Extra-groep schulden	28 055,55		
Overlopende rekeningen	242 176,82		

5	4	3	2	1	SOM
ELIMINATIE EN INTEGRATIE					2007
Splitsing negatieve en positieve consolidatie- verschillen	Eliminatie IC vorderingen/ schulden	23 494 620,88 Subtotaal	Eliminatie participaties op basis EV participaties op 1/1/2007	Eliminatie meerwaarde IC verkoop participaties	36 138 412,93
				-2 505 251,54	
		5 460 288,92	-10 138 540,51		18 104 080,97
					12 821 080,14
					12 821 080,14
1 398 573,74					
1 398 573,74					
					3 038 775,29
					171 577,13
					2 848 661,10
					18 537,06
					2 465 367,85
					-221 142,31
					2 458 798,79
		2 458 798,79			2 458 798,79
					15 575 533,17
		4 025 500,65			4 025 500,65
					4 025 500,65
					4 025 500,65
		11 307 855,70			11 307 855,70
					261 375,41
					0
					106 566,28
					12 578,99
					10 927 335,02
					1 913,37
-10 897 366,10					10 897 366,10
					28 055,55
		242 176,82			242 176,82



RESULTATENREKENING	CONSOL 01.01.2007 31.12.2007	Afschrijving positief consolidatie- verschil	Eliminatie IC bewegingen in resultaat	Eliminatie meerwaarde IC verkoop participaties	SOM
TOTAAL PASSIVA	13 250 856,98	-744 968,54	1 398 574,74	10 897 366,10	
Bedrijfsopbrengsten/kosten					
Inkomen	2 992 197,94				3 299 393,57
Huurinkomsten EC	644 005,61				644 005,61
Huurinkomsten IC	0,00		-52 991,36		52 991,36
Bestuurdersvergoe- dingen IC	0,00		-254 000,00		254 000,00
Andere bedrijfsopbrengsten	2 348 396,60				2 348 396,60
Kosten	-145 637,71				-452 629,07
Handelsgoederen	-204,27				-204,27
Diensten en div. goederen	-145 433,44				-452 424,80
Huurskosten IC	0,00		52 991,36		-52 991,36
Bestuurdersverg IC	0,00		254 000,00		-254 000,00
Overige	-145 433,44				-145 433,44
Brutomarge	2 846 764,50				2 846 764,50
Afschrijvingen	-1 463 846,62	-744 968,54			-718 878,08
Voorzieningen	-155,56				-155,56
Andere bedrijfskosten	-47 111,71				-47 111,71
Bedrijfswinst	1 335 650,61				2 080 619,15
Financiële opbrengsten	135 114,50				409 801,21
Dividendopbrengsten IC	0,00		-200 000,00		200 000,00
Renteopbrengsten IC	0,00		-74 686,71		74 686,71
Financiële opbrengsten EC	135 114,50				135 114,50
Financiële kosten (-)	-293 194,40				-367 881,11
Financiële kosten IC	0,00		74 686,71		-74 686,71
Financiële kosten EC	-293 194,40				-293 194,40
Winst vóór belasting en uitz. opbrengsten/lasten	1 177 570,71				2 122 539,25
Uitzonderlijke opbrengsten	0,00				2 505 251,54
Interne meerwaarden	0,00			-2 505 251,54	2 505 251,54
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	337 714,99				337 714,99
Winst vóór belasting	1 515 285,70				4 965 505,78
Belastingen op het resultaat	34,68				34,68
Winst van het boekjaar	1 515 320,38				4 965 540,46

5.2.6 Toelichting consolidatietabel

In de tabel wordt er van rechts naar links gewerkt, vertrekkend van de som van alle cijfers rechts eindigend met de pro-forma geconsolideerde cijfers links.

5.2.6.1 Som

Dit is de sommatie van alle balansen en resultatenrekeningen per 31/12/2007 van de groepsvennootschappen Antigoon Invest, Adsideo, Schoonbeke, Arkel, Immo Demo, Nationale, Immo V.D.V. en L'Ariette.

5.2.6.2 Eliminatie meerwaarde verkoop participaties.

Dit zijn in hoofdzaak meerwaarden die gerealiseerd werden bij de intra-groep verkopen van dochtervennootschappen van Adsideo aan Antigoon Invest.

5.2.6.3 Eliminatie participaties op basis EV op 01/01/2007

De pro-forma consolidatieverschillen werden berekend door het verschil te maken tussen de boekwaarde van 100% van de dochtervennootschap op 31/12/2007 in de balans van de groepsvennootschap-eigenaar en het eigen vermogen van de dochtervennootschap op 01/01/2007

5.2.6.4 Eliminatie intra-groep vorderingen/schulden

Dit zijn de schulden die Antigoon Invest heeft bij haar dochtervennootschappen.

5.2.6.5 Splitsing negatieve en positieve consolidatieverschillen

Som van positieve verschillen verschijnt op activa zijde van balans en som van negatieve verschillen verschijnt op passiva zijde.

5.2.6.6 Eliminatie intra-groep bewegingen in resultaat

Dit betreft intra-groep stromen zoals huur door dochtervennootschappen van het kantoor in eigendom van Adsideo, bestuurdervergoedingen betaald door dochtervennootschappen aan Adsideo en Antigoon Invest en intra-groep interestvergoedingen op de intra-groep schulden. Ook het intra-groep dividend door Arkel in 2007 betaald over haar boekjaar 2006 wordt hier geëlimineerd.

5.2.6.7 Afschrijving positief consolidatieverschil

Positieve consolidatieverschillen worden afgeschreven over 5 jaar.

5.2.7 Onafhankelijk «assurance» – rapport van de berijfsrevisor aan het college van zaakvoerders van de vennootschap ANTIGOON INVEST bvba aangaande de Pro-Forma geconsolideerde financiële informatie

Wij brengen verslag uit over de Pro-Forma geconsolideerde financiële informatie, zoals weergegeven in Hoofdstuk 5 van het prospectus, en de bijkomende toelichtingen bij de Pro-Forma geconsolideerde financiële informatie, zoals weergegeven in Hoofdstuk 5 van het prospectus (beiden hierna genoemd als «Pro-Forma Financiële Informatie»). De Pro-Forma Financiële Informatie die enkel ter illustratie werd opgesteld, overeenkomstig de voorstellingsbasis zoals vermeld in de toelichting bij de Pro-Forma Financiële Informatie (de «Voorstellingsbasis»), geeft informatie over hoe de geconsolideerde balans per 31 december 2007 en de geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 1 januari 2007 tot 31 december 2007 er zou kunnen hebben uitgezien indien Antigoon Invest BVBA reeds als moederonderneming zou hebben bestaan op 1 januari 2007 en indien de groepsstructuur per 31 december 2007 reeds zou hebben bestaan op 1 januari 2007, opgesteld volgens de boekhoudkundige regels die Antigoon Invest BVBA gebruikt. De Pro-Forma Financiële Informatie geeft, door zijn aard, een hypothetische situatie weer en geeft bijgevolg niet de werkelijke geconsolideerde financiële positie van de Antigoon Invest BVBA of van haar resultaten.

De leiding van Antigoon Invest BVBA is verantwoordelijk voor de samenstelling van de Pro-Forma Financiële Informatie.

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een oordeel te geven of de Pro-Forma Financiële Informatie naar behoren is opgesteld. Wij zijn niet verantwoordelijk voor het geven van enig ander oordeel over de Pro-

Forma Financiële Informatie of over enig element waaruit ze is opgesteld. In het bijzonder aanvaarden wij geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot enige financiële informatie waarop werd gerapporteerd in het verleden en welke werden gebruikt in de samenstelling van de Pro-Forma Financiële Informatie.

We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de 'International Standard on Assurance Engagements 3000, « Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ». De werkzaamheden, die geen afzonderlijk nazicht inhield van de onderliggende financiële informatie, uitgevoerd om dit verslag uit te brengen, bestonden er hoofdzakelijk in de niet gecorrigeerde financiële informatie te vergelijken met de brondocumenten, het in overweging nemen van het bewijskrachtig materiaal die de pro forma aanpassingen onderbouwen en het bespreken van de Pro-Forma Financiële Informatie met de leiding van Antigoon Invest BVBA.

Wij zijn van oordeel dat de Pro-Forma Financiële Informatie naar behoren is opgesteld, op basis van de vermelde Voorstellingsbasis, en dat deze Voorstellingsbasis in overeenstemming is met de boekhoudkundige regels voor financiële verslaggeving van Antigoon Invest BVBA, zoals beschreven in de Voorstellingsbasis van de Pro Forma Financiële Informatie.

Antwerpen, X juni 2008

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door

Peter D'Hondt
Bedrijfsrevisor





Hoofdstuk 6: Administratieve Organen en Directie

6.1 Raad van bestuur

6.1.1 Samenstelling (artikel 11 van de statuten)

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit drie (3) bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders.

Wanneer een rechtspersoon aangewezen wordt tot bestuurder, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk en strafrechtelijk aansprakelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen. Voor de benoeming en beëindiging van de opdracht van de vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou vervullen.

De bestuurders worden benoemd voor een termijn van ten hoogste zes (6) jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders en zijn te allen tijde door haar afzetbaar. De bestuurders zijn herbenoembaar.

In geval van voortijdige vacature in de schoot van de raad van bestuur, om welke reden ook, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien totdat de algemene vergadering een nieuwe bestuurder benoemt. De benoeming wordt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering geplaatst. De nieuw benoemde bestuurder doet de tijd uit van degene die hij vervangt.

Het mandaat van de bestuurders neemt een einde onmiddellijk na de algemene vergadering of de raad van bestuur die in hun vervanging voorziet.

De raad van bestuur kan onder zijn leden een voorzitter benoemen. Bij ontstentenis van benoeming of bij afwezigheid van de voorzitter wordt het voorzitterschap waargenomen door de oudste in jaren der aanwezige bestuurders. Indien rechtspersonen deel uitmaken van de raad van bestuur, is de leeftijd van hun vaste vertegenwoordiger determinerend.

De raad van bestuur van ANTIGOON INVEST bestaat op dit ogenblik uit de volgende bestuurders:

6.1.1.1 Luc Van Weert

› Algemene inlichtingen

Adres: Milisstraat 7 - 2018 Antwerpen
Geboren op 22 april 1963 te Antwerpen
Burgerlijke staat: ongehuwd, 3 kinderen
Nationaliteit: Belg

› Opleiding:

Burgerlijk Ingenieur Mechanica - KU Leuven (Leuven 1988)

› Beroepservaring (chronologisch):

BP Chemicals: Production engineer
Hotel Plaza (Antwerpen): Manager
Sinds november 2004: ADSIDEO: zaakvoerder (voltijds)
Sinds juli 2007: ANTIGOON INVEST: gedelegeerd bestuurder (voltijds)

- › Andere mandaten:
 Zaakvoerder LUXIM BVBA
 Bestuurder Plazimmo NV

6.1.1.2 Erik Bogaerts

- › Algemene inlichtingen
 Adres: Kasteeldreef 36 - 2970 Schilde
 Geboren op 12 december 1964 te Antwerpen
 Burgerlijke staat: gehuwd, 4 kinderen
 Nationaliteit: Belg
- › Opleiding:
 Burgerlijk Ingenieur Electronica - KU Leuven (Leuven 1988)
 Licence Spéciale en Gestion - Ecole de commerce Solvay - ULB (Brussel 1991)
 CFA® (Chartered Financial Analyst) charterholder (www.cfainstitute.com 2004)
 Master of Personal Financial Planning – UA Management School (Antwerpen 2005)
- › Beroepservaring (chronologisch):
 JP Morgan (Brussels): Systeemingenieur
 Crédit Suisse (London): Structureren en verhandelen van financiële derivaten met institutionele tegenpartijen in Benelux, Scandinavië en Frankrijk.
 Sinds oprichting ADSIDEO: zaakvoerder (voltijds)
 Sinds juli 2007: ANTIGOON INVEST: gedelegeerd bestuurder (voltijds)
- › Andere mandaten:
 Zaakvoerder LUXIM BVBA
 Bestuurder MCA NV

6.1.1.3 M.C.A. NV

- › Algemene inlichtingen
 Adres: Cambeenboslaan 1 25 - 2960 Brecht
 Ondernemingsnummer: 0437.238.683 - RPR Antwerpen
 Vast vertegenwoordigd door Erik Bogaerts, onafhankelijke bestuurder (onbezoldigd mandaat). Er bestaat geen band van aandeelhouderschap tussen Erik Bogaerts en M.C.A. NV.

Geen enkele bestuurder was betrokken bij een faillissement of was het voorwerp van een strafrechtelijke of administratieve sanctie.

6.1.2 Vergaderingen (art. 12 statuten)

De raad van bestuur wordt samengeroepen door de voorzitter, door een gedelegeerd bestuurder of door twee bestuurders, telkens wanneer het belang van de Vennootschap het vereist

De oproepingen gebeuren per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze en worden ten minste twee (2) kalenderdagen voor de vergadering per brief, fax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

De regelmatigheid van de bijeenroeping dient niet te worden gerechtvaardigd of betwist indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad van bestuur bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping, en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig is.

De vergaderingen van de raad van bestuur worden gehouden op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op een andere plaats vermeld in de oproeping.



Bestuurders (of, ingeval van bestuurders-rechtspersonen, hun vaste vertegenwoordigers) die niet lijflijk ter zitting aanwezig kunnen zijn, kunnen aan de beraadslaging en stemming deelnemen met behulp van telecommunicatietechnieken zoals telefoon- of videoconferentie, op voorwaarde dat alle deelnemers aan de vergadering rechtstreeks kunnen communiceren met alle andere deelnemers.

Iedere bestuurder kan per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze volmacht geven aan een ander lid van de raad van bestuur om hem op een bepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag één of meer van zijn collega's vertegenwoordigen en mag, benevens zijn eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij volmachten heeft ontvangen

6.1.3 Beslissingen van de raad van bestuur (art. 13 statuten)

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en besluiten nemen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien die voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en beslissen over de agendapunten van de vorige vergadering, indien ten minste twee (2) bestuurders aanwezige of vertegenwoordigd zijn.

Elke beslissing van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening of, in voorkomend geval, de aanwending van het toegestaan kapitaal. Het schriftelijk voorstel en het schriftelijke akkoord van de bestuurders worden opgenomen in een bijzonder register waarin ook de notulen van de raad van bestuur worden opgenomen.

6.1.4 Bestuursbevoegdheid van de Raad van Bestuur (art. 16 statuten)

De raad van bestuur is bekleed met de meest uitgebreide macht om alle handelingen te verrichten, die nuttig, dienstig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen die door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden zijn.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien die geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere of bepaalde aangelegenheden opdragen.

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en opdracht en beslist over de eventuele vergoeding en de duur van de opdrachten van de leden van deze comités.

6.1.5 Comités en Corporate Governance

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hun samenstelling en opdracht worden omschreven door de raad van bestuur.

De raad van bestuur heeft ook oog voor de steeds aan belang winnende vereisten van deugdelijk vennootschapsbestuur ('corporate governance') zoals deze deels in formele wetgeving werden geïncorporeerd, en deels in 'soft law' codes werden geformuleerd (de 'Code Buysse').

6.1.6 Vertegenwoordigingsbevoegdheid (art. 19 statuten)

De Vennootschap wordt ten overstaan van derden, voor het gerecht en in de akten, met inbegrip van deze voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, geldig vertegenwoordigd hetzij door twee (2) bestuurders samen handelend, hetzij door een gedelegeerd bestuurder alleen optredend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur wordt de Vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door de daartoe aangestelde(n), die alleen of gezamenlijk optreden zoals bepaald bij hun aanstelling.

Indien een directiecomité ingesteld wordt overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, zal de Vennootschap in en buiten rechte worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk optredende leden van het directiecomité; zij moeten ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van het directiecomité voorleggen.

De Vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun mandaat, geldig verbonden door bijzonder gevolmachtigden.

De Vennootschap zal overeenkomstig artikel 61 §2 van het Wetboek van Vennootschappen een vaste vertegenwoordiger aanduiden voor de uitoefening door haar van de mandaten van bestuurder, zaakvoerder, lid van het directiecomité of vereffenaar in andere vennootschappen die beheerst worden door boek IV van het Wetboek van Vennootschappen.

6.2 Dagelijks bestuur

6.2.1 Dagelijks bestuur (art. 17 statuten)

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de Vennootschap in het kader van dat bestuur, opdragen aan één of meerdere personen, al dan niet aandeelhouder of bestuurder. Indien meerdere personen worden belast met het dagelijks bestuur, bepaalt de raad van bestuur of zij alleen dan wel gezamenlijk optreden.

Elke persoon die belast is met het dagelijks bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzonder en bepaalde aangelegenheden overdragen. Iedere bestuurder die wordt aangesteld tot gedelegeerd bestuurder met alleen vertegenwoordigingsbevoegdheid, zal krachtens deze statuten ook bevoegd zijn om zelfstandig alle besluiten te nemen in het kader van het dagelijks bestuur.

Iedere persoon belast met het dagelijks bestuur mag, binnen de perken van zijn mandaat, bijzondere en bepaalde volmachten verlenen aan één of meerdere personen, al dan niet aandeelhouder of bestuurder.

6.2.2 Directiecomité (art. 18 statuten)

Overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen kan de raad van bestuur zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité zonder dat deze overdracht echter betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de Vennootschap of op handelingen die op grond van de wet aan de raad van bestuur zijn voorbehouden.

Het directiecomité bestaat uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van het directiecomité worden bepaald door de raad van bestuur.

Indien een rechtspersoon lid wordt van het directiecomité, is deze verplicht onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger, natuurlijk persoon, te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. De rechtspersoon mag zijn vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

De raad van bestuur is belast met het toezicht op het directiecomité.

Indien een lid van het directiecomité een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die behoort tot de bevoegdheden van het directiecomité, zal dat lid van het directiecomité de raad van bestuur hierover inlichten en zal, in afwijking van artikel 524ter §1 van het Wetboek van Vennootschappen, alleen de raad van bestuur de beslissing of verrichting kunnen goedkeuren, in voorkomend geval mits toepassing van de procedure van artikel 523 §1 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.3 Overeenkomsten gesloten met de bestuurders

In de loop van 2007 heeft elke dochtervennootschap van de groep een lijfrente overeenkomst gesloten met de hoofdaandeelhouders waarbij elke hoofdaandeelhouder een vestigingskapitaal van € 175.000 ter beschikking heeft gesteld van elke vennootschap. Gezamenlijk bedraagt het vestigingskapitaal dus € 2.450.000 (zijnde $2 \times € 175.000 \times 7$ vennootschappen). Als tegenprestatie moeten de vennootschappen levenslang een maandelijkse rente van € 2.012,85 per vennootschap en per maand uitbetalen. De verplichtingen van de vennootschappen in het kader van deze lijfrenteovereenkomst worden vertaald bij de passiva in de post "Voorzieningen voor risico's en kosten". Op 31/12/2007 bedroeg deze post € 351.257 bij elke dochtervennootschap. Gezamenlijk bedraagt deze voorziening dus € 2.458.799. De rente is jaarlijks geïndexeerd met 1,4%. Gezamenlijk vertegenwoordigt dit een jaarlijkse uitgave van € 169.080 voor de groep voor het eerste jaar van de contracten. Er is in geen andere tegenprestatie voorzien. De bestuursmandaten zijn los van deze lijfrenteovereenkomsten.

Om de acht jaar en voor de eerste maal per 1 augustus 2015, kunnen Erik Bogaerts en Luc Van Weert een herziening van de in de toekomst verschuldigde lijfrentebedragen vragen in functie van de tussentijdse evolutie van de intrestvoeten. In dit geval zal het bedrag van de verschuldigde lijfrente-uitkeringen herrekend worden in functie van de intrestvoet die op dat ogenblik wordt toegepast voor OLO's op 10 jaar, verhoogd met 3,5%. Aldus blijft de onderliggende intrestvoet vast tot 31 juli 2015, en kan deze vanaf dan, om de 8 jaar worden aangepast. Bovendien worden de lijfrente verplichtingen herrekend op basis van de raming van de toekomstige overlevingskansen waarbij gebruik zal gemaakt worden van op dat ogenblik algemeen aanvaarde sterftetafels. De huidige provisie werd door een actuaire berekend op basis van de huidige algemeen aanvaarde sterftetafels en op basis van een technische rentevoet van 8%

De lijfrente kan mits schriftelijk akkoord van beide partijen in de toekomst afgekocht worden aan de actuele waarde van de toekomstige lijfrentes (op basis van een actuair en medisch verslag).

De vennootschappen die de akten van lijfrente hebben ondertekend, hebben deze goedgekeurd in het kader van een beslissing genomen door de raad van bestuur (in de NV's) of de zaakvoerder(s) (in de BVBA's). De beslissingen werden genomen mits naleving van de belangenconflictenprocedure van art. 523 (NV) of 259 (BVBA). Het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van een lijfrente is verenigbaar met het maatschappelijke doel van de betrokken vennootschappen, zoals dit blijkt uit hun statuten, aangezien het een verhoging van de financiële middelen op lange termijn beoogt.

Deze financiële middelen kunnen beschouwd worden als quasi-kapitaal en versterken de financiële structuur van de groep (ratio financiële schuld/eigen vermogen wordt niet aangetast). Daarenboven is de financiële kost van deze financiering toegekend aan concurrentiële tarieven; in 2007 bedraagt de kost van de lijfrente 6,9% van de ter beschikking gestelde sommen (waar de kost van risico kapitaal in Europa hoger ligt dan 11% met een risicopremie van +/- 6% boven de interest van de staatsobligatieleningen).

De rentecomponent van de lijfrente wordt door de vennootschap verwerkt als een fiscaal aftrekbare kost.

6.4 Bestuurderskosten

Het mandaat van bestuurders is onbezoldigd, behoudens andersluidend besluit van de algemene vergadering (art. 20 statuten). Twee bestuurders mandaten worden bezoldigd tegen € 12.000/jaar.

Bovendien genieten de twee bestuurders van een lijfrente zoals beschreven onder punt 6.3., wat een globale jaarlijks uitgave van € 169.080 voor het eerste jaar van de lijfrente vertegenwoordigt voor de groep. Deze last zal echter jaarlijks stijgen met 1,4% door indexatie en kan, zoals in hoofdstuk 6.3 beschreven, om de 8 jaar aangepast worden.

6.5 Belangen van directieleden in het kapitaal van ANTIGOON INVEST of bij belangrijke klanten of leveranciers van ANTIGOON INVEST

Luc Van Weert en Erik Bogaerts zijn aandeelhouder voor 50,54% van LUXIM BVBA, een leverancier van de groep. De groep doet beroep op deze aannemer voor het uitvoeren van vernieuwings- en onderhoudswerken van het vastgoedpatrimonium.

De prestaties van LUXIM worden regelmatig vergeleken met die van de concurrentie ten einde na te gaan of ze conform zijn met de normale toegepaste markt voorwaarden.

6.6 Leningen en waarborgen toegestaan of samengesteld ten voordele van de administratie en directie organen

Geen

6.7 Toegekende en uitgeoefende opties

Geen

6.8 Belangstelling van het personeel

Geen





Hoofdstuk 7: Recente evolutie en toekomst perspectieven van de vennootschap

7.1 Recente evolutie van de groep

Op 30 april 2008 deed de groep de acquisitie van de N.V. COBUS met een pand in de Kronenburgstraat 62-66 in Antwerpen bestaande uit een handelsgelijkvloers van ca 800m² en 18 bovengelegen wooneenheden.

Op 9 september 2008 deed de groep de acquisitie van de N.V. GOVERDI met een vastgoedportefeuille in Antwerpen met panden in de Leopold De Waelplaats 2, Graaf Van Egmontstraat 60, Verlatstraat 41, Goemaerelei 1, Goemaerelei 3, Haantjeslei 153, Thonetlaan 76 en Van Bautershemstraat 3.

Financiële impact op 9 september 2008:

De venale waarde van de verworven panden werd door een vastgoedexpert bepaald op € 4.315.420 wat de totale marktwaarde van de activa van de groep op € 16.028.491 brengt. De financiële schulden van de groep na deze acquisitie stegen tot € 8.900.864 op 9 september 2008, wat het netto-actief van de groep op € 8.092.627 brengt. Het totale huurinkomen steeg door deze acquisities van € 655.335 naar € 1.039.075.

De Vennootschap bestudeert andere overnamemogelijkheden van patrimoniumvennootschappen waarover niet voldoende zekerheid bestaat op de datum van de opstelling van dit Prospectus.

7.2 Perspectieven

Het businessplan werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap en geeft een indicatie van de door hen verwachte evolutie van de groep. Het wordt enkel gegeven ter indicatieve titel. De Vennootschap kan zich niet garant stellen voor de realisatie ervan. Deze cijfers werden niet geauditeerd.

7.2.1 Evolutie van de kerncijfers van de groep

Met boekjaar 2008 worden de gegroepeerde resultaten van Antigoon Invest bedoeld van 01/01/2008 tot 31/12/2008.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
NETTO ACTIEF	14 770 414	12 280 965	10 195 688	7 247 035	3 00 404	1 703 492	626 083
ACTIVA (marktwaarde)	26 619 396	20 331 071	15 625 263	11 713 071	5 179 552	3 885 785	2 200 696
Andere vaste activa				26 666	42 782	48 863	19 446
Marktwaaarde vastgoedportefeuille vorig jaar	20 331 071	15 625 263	11 713 071				
Aankopen en waardestijgingen	6 000 000	4 500 000	3 800 000				
Netto courant resultaat	288 326	205 808	112 192				
NETTO SCHULDEN	11 848 982	8 050 105	5 429 575	4 466 036	2 171 148	2 182 293	1 574 613
schuldratio	45,00%	40,00%	35,00%	38,13%	41,92%	56,16%	71,55%
RESULTAAT (BEVAK FORMAAT)	2,00%	2,00%					
Huur	1 336 960	1 021 737	789 914	626 451			
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten				1 700			
Huurskorting				-3 400			
Netto huurresultaat				624 751			
Recuperatie OV normaal gedragen door huurder				14 770			
OV normaal gedragen door huurder				-14 770			
Recuperatie huurlasten normaal gedragen door huurder				21 716			
Huurlasten normaal gedragen door huurder				-16 113			
Vastgoedresultaat	1 336 960	1 021 737	789 914	630 354			
Recurrente Technische kosten	-77 718	-59 394	-45 918	-36 643			
Onderhoud en herstellingen	-55 186	-42 174	-32 605	-26 019			
Verzekeringen	-22 533	-17 220	-13 313	-10 624			
Commerciele kosten	-19 929	-15 455	-12 160	-9 236			
Makelaarscommissies	-18 888	-14 435	-11 160	-8 906			
Marketing	-1 040	-1 020	-1 000	-330			
Erelonen advocaten	-2 081	-2 040	-2 000	-12 313			
Externe beheerkosten vastgoed	-208	-204	-200	-174			
OV gedragen door eigenaar	-53 442	-40 842	-31 575	-25 197			
Operationeel vastgoedresultaat	1 183 582	903 802	698 060	546 791			
Algemene werkingskosten	-298 284	-293 604	-289 000	-133 891			
Operationeel resultaat (recurrente EBITDA)	885 298	610 198	409 060	412 900			
Netto financiële kosten	-596 973	-403 390	-296 868	-119 723			
Netto Courant Resultaat (excl afschr en portefeuillemeerwaarden)	288 326	205 808	112 192	293 176			

7.2.2 Weerhouden veronderstellingen bij de opmaak van het businessplan.

7.2.2.1 Weerhouden boekhoudkundige principes

De jaarrekeningen voor de boekjaren 2008, 2009 en 2010 zullen worden opgesteld op basis van de Belgische boekhoudnormen. De groep is niet wettelijk verplicht tot de consolidatie van de jaarrekeningen. Niettemin volgt de Management van de Vennootschap een aantal kerncijfers op die vervat worden in het voorgestelde businessplan. Als algemene regel geldt dat elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor het bedrag dat in de balans wordt opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen. De vorderingen en de schulden worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

7.2.2.2 Weerhouden veronderstellingen op operationeel vlak

Voor de boekjaren na 2008 werd er rekening gehouden met een inflatiehypothese van 2% per jaar.

Het businessplan werd opgesteld op basis van een groei van het netto-actief van de Vennootschap met ongeveer 20% per jaar gedurende de volgende 3 jaren (tegenover een gemiddelde jaarlijkse groei van 75% gedurende de vorige drie jaren). Deze groei wordt voornamelijk verklaard door de nieuwe investeringen maar bevat ook de groei van de marktwaarde van het bestaande patrimonium.

Door een oordeelkundig gebruik van financiële instrumenten bedroegen de netto-financieringslasten voor 2007 minder dan 4% van de uitstaande schuld. Voor de volgende 3 boekjaren wordt 6% vooropgesteld.

De financiële schulden verhogen samen met de investeringen en vertegenwoordigen tot 45% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.

Het vastgoedresultaat wordt gelijkgesteld aan het bruto-huurinkomen.

De globale bezettingsgraad wordt voorzichtig geschat op +/- 95% voor elk van de volgende drie boekjaren.

De huurinkomsten verhogen naarmate de vastgoedportefeuille zich uitbreidt.

De operationele kosten werden vastgesteld vertrekkende van de kosten- en opbrengstenstructuur zoals die blijkt uit de pro-forma geconsolideerde rekeningen op 31/12/2007; de kosten van onderhoud en herstellingen vertegenwoordigen ongeveer 4% van de huurinkomsten; de verzekeringen vertegenwoordigen 1,7% van de huurinkomsten en de onroerende voorheffing vertegenwoordigt 4% van de huurinkomsten.

De algemene werkingskosten bevatten de kosten die niet direct gerelateerd aan met de vastgoedexploitatie zoals kantoorkosten, wettelijk verplichte vennootschapspublicaties, niet-vastgoed gerelateerde advocaat- en notariskosten, auditor en accountantkosten, bedrijfsconsulenten en vastgoedexperts, opleidingskosten, transportkosten, belastingen en bestuurdersvergoedingen

De financiële kosten verhogen in evenredigheid met de financiële schulden aan 6% van het gemiddelde schuldpeil van het boekjaar.

7.3 Samenvatting van de kerncijfers

BOEKJAAR	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
NETTO ACTIEF	14 770 414	12 280 965	10 195 688	7 247 035	3 008 404	1 703 492	626 083
Vastgoedportefeuille (marktwaaarde)	26 619 396	20 331 071	15 625 263	11 713 071	5 179 552 2	3 885 785	2 200 696
Netto Schulden	11 848 982	8 050 105	5 429 575	4 466 036	2 171 148	2 182 293	1 574 613
HUUR	1 336 960	1 021 737	789 914	626 451			
Recurrente Technische kosten	-77 718	-59 394	-45 918	-36 643			
Commerciele kosten	-19 929	-15 455	-12 160	-9 236			
Externe beheerskosten	-208	-204	-200	-174			
OV gedragen door eigenaar	-53 442	-40 842	-31 575	-25 197			
OPERATIONEEL VASTGOEDRES.	1 183 582	903 802	698 060	546 791			
Algemene werkingskosten	-298 284	-293 604	-289 000	-133 891			
RECURRENTE EBITDA	885 298	610 198	409 060	412 900			
Netto financiële kosten	-596 973	-404 390	-296 868	-119 723			
RESULTAAT (*)	288 326	205 808	112 192	293 176			

(*) excl vastgoedmeerwaarden en afschrijvingen

INTEKENFORMULIER

(Deze inlichtingen dienen aan uw financiële tussenpersoon medegedeeld te worden door huidig formulier of ieder ander gelijksoortig document, in tweevoud, in overeenstemming met de wet)

Institutional Real Estate Investors



ANTIGOON INVEST,
Naamloze vennootschap

Korte Nieuwstraat, 4
2000 ANTWERPEN

RPR Antwerpen: 0890 591 543

Bod tot openbare inschrijving op maximum 220.000 nieuwe Aandelen voortkomend uit een kapitaalverhoging, aan de vastgelegde prijs van 7 euro per Aandeel

Ik, ondertekende, (naam) (voornaam)
Handelend in naam van de vennootschap (facultatief):
Adres of maatschappelijke zetel (straat) (nr)
te (postcode) (plaats)
Tel (vast of GSM)

Na de mogelijkheid te hebben gekregen kennis te nemen van het prospectus, waarin namelijk vermeld staat dat de aangeboden aandelen een hoge risicograad inhouden, alsook het hoofdstuk « Risicofactoren »,

Verklaar ik in te tekenen op aandelen van ANTIGOON INVEST N.V., aan de prijs van 7 € per aandeel (kosten inbegrepen).

Ter bevestiging van mijn intekening, verklaar ik dat de som van EUR

☐ voor deze inschrijving door mijn **financiële bemiddelaar** gereserveerd/gedebiteerd kan worden en dat ik hem vraag om op de dag van vandaag aan EURONEXT Brussels een order door te geven at overeenstemt met mijn inschrijvingsorder.

Mijn rekeningnummer is de volgende:

Bank (agentschap)

De beleggers worden verzocht zich in te lichten betreffende de eventuele kosten die financiële instellingen hen zouden kunnen aanrekenen en die voor hun rekening zijn.

Ik verbind me ertoe de eventuele verdeling van de aandelen te aanvaarden zoals ze zal worden afgesloten.

Opgesteld in tweevoud te
op

(handtekening van de intekenaar)

ISIN CODE : BE0003894145

SVM : 3894.14

Datum van centralisatie : 03/11/2008*

Date van betaling : 06/11/2008*

(* behalve voortijdige afsluiting)

INTEKENFORMULIER

(Deze inlichtingen dienen aan uw financiële tussenpersoon medegedeeld te worden door huidig formulier of ieder ander gelijksoortig document, in tweevoud, in overeenstemming met de wet)

Institutional Real Estate Investors



ANTIGOON INVEST,
Naamloze vennootschap

Korte Nieuwstraat, 4
2000 ANTWERPEN

RPR Antwerpen: 0890 591 543

Bod tot openbare inschrijving op maximum 220.000 nieuwe Aandelen voortkomend uit een kapitaalverhoging, aan de vastgelegde prijs van 7 euro per Aandeel

Ik, ondertekende, (naam) (voornaam)
Handelend in naam van de vennootschap (facultatief):
Adres of maatschappelijke zetel (straat) (nr)
te (postcode) (plaats)
Tel (vast of GSM)

Na de mogelijkheid te hebben gekregen kennis te nemen van het prospectus, waarin namelijk vermeld staat dat de aangeboden aandelen een hoge risicograad inhouden, alsook het hoofdstuk « Risicofactoren »,

Verklaar ik in te tekenen op aandelen van ANTIGOON INVEST N.V., aan de prijs van 7 € per aandeel (kosten inbegrepen).

Ter bevestiging van mijn intekening, verklaar ik dat de som van EUR

☐ voor deze inschrijving door mijn **financiële bemiddelaar** gereserveerd/gedebiteerd kan worden en dat ik hem vraag om op de dag van vandaag aan EURONEXT Brussels een order door te geven at overeenstemt met mijn inschrijvingsorder.

Mijn rekeningnummer is de volgende:

Bank (agentschap)

De beleggers worden verzocht zich in te lichten betreffende de eventuele kosten die financiële instellingen hen zouden kunnen aanrekenen en die voor hun rekening zijn.

Ik verbind me ertoe de eventuele verdeling van de aandelen te aanvaarden zoals ze zal worden afgesloten.

Opgesteld in tweevoud te
op

(handtekening van de intekenaar)

ISIN CODE : BE0003894145

SVM : 3894.14

Datum van centralisatie : 03/11/2008*

Date van betaling : 06/11/2008*

(* behalve voortijdige afsluiting)



Institutional Real Estate Investors

ANTIGOOON
INVEST

Korte Nieuwstraat, 4
2000 ANTWERPEN