De Aanmeldingstermijn van dit openbaar bod loopt, behoudens verlenging, af op 16 december 2004, 15:00 uur Nederlandse tijd.

0854709

Biedingsbericht

d.d. 15 november 2004

AANBEVOLEN BOD IN CONTANTEN VAN EUR 51,-- PER AANDEEL

door:

Inflation Exchange Fund Participatie I B.V., Inflation Exchange Fund Participatie II B.V., Inflation Exchange Fund Participatie III B.V. en Inflation Exchange Fund Participatie IV B.V. (de "Gezamenlijke Bieders")

gearrangeerd door Inflation Exchange Fund Capital N.V., een joint venture tussen Inflation Exchange Fund Nederland B.V. en Bouwfonds Asset Management B.V.

op alle geplaatste en uitstaande gewone aandelen in het kapitaal van

WS VASTGOED WESTERSUYKER N.V.

een closed-end beleggingsmaatschappij naar Nederlands recht
statutair gevestigd te Rijssen, Nederland

Dit Biedingsbericht wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal. De Gezamenlijke Bieders staan niet in voor de juistheid van eventuele vertalingen ervan.

De in dit Biedingsbericht opgenomen informatie heeft betrekking op het aanbevolen bod in contanten van de Gezamenlijke Bieders op alle geplaatste en uitstaande gewone aandelen in het aandelenkapitaal van WS Vastgoed Westersuyker N.V. ("Westersuyker"), elk met een nominale waarde van EUR 0,50.

De betekenis van de woorden die in dit Biedingsbericht met een hoofdletter worden geschreven, wordt verklaard in hoofdstuk 2 ("Definities").

De Biedprijs voor elk in het kader van het Bod aangemeld Aandeel bedraagt EUR 51,-- in contanten en zal, onder de voorwaarde dat het Bod gestand wordt gedaan, op de Dag van Betaling betaalbaar worden gesteld. Voor nadere informatie over het Bod wordt verwezen naar hoofdstuk 4 ("Bod"). Het Bod is onderworpen aan bepaalde voorwaarden en beperkingen: zie hoofdstuk 1 ("Belangrijke informatie en beperkingen") en hoofdstuk 4 ("Bod"). Eén van de voorwaarden is dat tenminste 95% van de geplaatste Aandelen (zijnde tenminste 2.110.228 Aandelen) uiterlijk op de Sluitingsdatum wordt aangemeld, zie voorts paragraaf 4.9 ("Voorwaarden van het bod").

Het bestuur en de raad van commissarissen van Westersuyker bevelen het Bod aan de Aandeelhouders aan: zie hoofdstuk 5 ("Aanbeveling aan Aandeelhouders").

De Aanmeldingstermijn begint op 16 november 2004 en zal, behoudens verlenging, eindigen op 16 december 2004 om 15.00 uur. Mocht de Aanmeldingstermijn worden verlengd, dan zullen de Gezamenlijke Bieders dit uiterlijk op de derde Beursdag na sluiting van de Aanmeldingstermijn aankondigen, met inachtneming van de bepalingen van artikel 9o lid 5 Bte 1995.

De Gezamenlijke Bieders zullen zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de Aanmeldingstermijn, doch uiterlijk op de vijfde Beursdag daarna, bekendmaken of het Bod al dan niet gestand wordt gedaan. Dergelijke mededelingen zullen in ieder geval worden gepubliceerd in de Officiële Prijscourant van Euronext Amsterdam N.V. ("Euronext") en in één of meer Nederlandse landelijke dagbladen: zie hoofdstuk 4.

Indien het Bod gestand wordt gedaan, zal binnen drie Beursdagen na de Datum van Gestanddoening worden overgegaan tot betaling van de Biedprijs aan de Aandeelhouders die hun Aandelen hebben aangemeld en geleverd: zie hoofdstuk 4 ("Bod").

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van Aandeelhouders van Westersuyker die bijeengeroepen is op 7 december 2004 om 10:30 uur in 't Brodshoes, Bouwstraat 41, 7462 AX te Rijssen ("Aandeelhoudersvergadering"), zal het Bod worden besproken en toegelicht.

INHOUDSOPGAVE

1 BELANGRIJKE INFORMATIE EN BEPERKINGEN ---------- 5

1.1 BELANGRIJKE INFORMATIE ---------- 5
1.2 HERKOMST OPGENOMEN INFORMATIE ---------- 5
1.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN ---------- 7
1.4 OVERIGE ALGEMENE INFORMATIE ---------- 7
1.5 BEPERKINGEN ---------- 8

2 DEFINITIES ---------- 8

3 SAMENVATTING ---------- 12

3.1 AANBEVOLEN BOD ---------- 12
3.2 MOTIEVEN VOOR BOD ---------- 13
3.3 AANMELDINGSTERMIJN EN GESTANDDOENING ---------- 13
3.4 FISCALE CONSEQUENTIES ---------- 14
3.5 OVEREENKOMSTEN TOT AANMELDING ---------- 14
3.6 VOORNEMENS ---------- 14
3.7 VOORGENOMEN TIJDSCHEMA ---------- 15

4 BOD ---------- 16

4.1 HISTORIE ---------- 16
4.2 UITNODIGING AAN AANDEELHOUDERS/BOD ---------- 16
4.3 PRIJS PER AANDEEL ---------- 16
4.4 WIJZE VAN AANMELDING ---------- 17
4.5 AANMELDINGSTERMIJN ---------- 17
4.6 GESTANDDOENING ---------- 18
4.7 AFWIKKELING ---------- 18
4.8 WIJZE VAN MEDEDELINGEN OVER BOD ---------- 19
4.9 VOORWAARDEN VAN HET BOD ---------- 19
4.10 MOTIVERING BIEDPRIJS EN MEDEDELING FINANCIERING ---------- 20
4.11 STICHTING PRIORITEIT ---------- 20
4.12 OVEREENKOMSTEN MET GEZAMENLIJKE BIEDERS ---------- 21

5 AANBEVELING AAN AANDEELHOUDERS ---------- 22

6 INFORMATIE OVER WESTERSUYKER ---------- 22

6.1 OPRICHTING/DOELSTELLING ---------- 22
6.2 INSCHRIJVINGEN REGISTERS ---------- 22
6.3 BESTAAND PROFIEL EN BELEGGINGSBELEID ---------- 23

6.4 INFORMATIE OVER AANDELENKAPITAAL WESTERSUYKER ---------- 23
6.5 FINANCIËLE RESULTATEN ---------- 24
6.6 POSITIE HUIDIGE BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN WESTERSUYKER ---------- 24
6.7 MELDINGEN WET MELDING ZEGGENSCHAP ---------- 25

7 INFORMATIE GEZAMENLIJKE BIEDERS ---------- 25

7.1 DE GEZAMENLIJKE BIEDERS ---------- 25
7.2 IEF CAPITAL GAMMA, VAN DER VORM VASTGOED, PGGM, BERYLLUS ---------- 26

8 VOORNEMENS GEZAMENLIJKE BIEDERS ---------- 27

8.1 WIJZIGING FINANCIERINGSSTRUCTUUR; TOEKOMSTIG (DIVIDEND)BELEID ---------- 27
8.2 WIJZIGING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN ---------- 27
8.3 DELISTING EN INTREKKING WTB VERGUNNING ---------- 28
8.4 TOEKOMSTIGE JURIDISCHE STRUCTUUR ---------- 29

9 FISCALE GEVOLGEN AANMELDING ---------- 30

9.1 ALGEMEEN ---------- 30
9.2 AANMERKELIJK BELANG ---------- 30
9.3 POSITIE VAN NEDERLANDSE AANDEELHOUDERS ---------- 31
9.4 POSITIE VAN BUITENLANDSE AANDEELHOUDERS ---------- 33

10 BUITENGEWONE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS ---------- 35

11 VEREISTE VERKLARINGEN INGEVOLGE HET BTE 1995 ---------- 37

12 PERSBERICHTEN ---------- 38

12.1 PERSBERICHT VAN 21 APRIL 2004 ---------- 38
12.2 PERSBERICHT VAN 28 JUNI 2004 ---------- 39
12.3 PERSBERICHT VAN 30 JULI 2004 ---------- 40
12.4 PERSBERICHT VAN 13 AUGUSTUS 2004 ---------- 41
12.5 PERSBERICHT VAN 27 AUGUSTUS 2004 ---------- 43
12.6 PERSBERICHT VAN 17 SEPTEMBER 2004 ---------- 44
12.7 PERSBERICHT VAN 8 OKTOBER 2004 ---------- 45

13 FINANCIËLE GEGEVENS ---------- 47

13.1 FINANCIËLE RESULTATEN ---------- 47
13.2 GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING ---------- 53
13.3 TOELICHTING OP HALFJAARCIJFERS 2004 ---------- 58
13.4 ACCOUNTANTSVERKLARING ---------- 64
13.5 BEOORDELINGSVERKLARING ---------- 65

14 GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN/ADVISEURS ---------- 66

1 BELANGRIJKE INFORMATIE EN BEPERKINGEN

1.1 Belangrijke informatie

De Aandeelhouders wordt geadviseerd dit Biedingsbericht zorgvuldig te lezen en zonodig onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen over het Bod en al hetgeen in dit Biedingsbericht staat vermeld.

1.2 Herkomst opgenomen informatie

De informatie in paragraaf 3.1 ("Aanbevolen bod"), de eerste alinea van paragraaf 4.1 ("Historie"), hoofdstuk 5 ("Aanbeveling aan de Aandeelhouders") en hoofdstuk 6 ("Informatie over Westersuyker") is uitsluitend verstrekt door Westersuyker. De in paragraaf 6.5 genoemde accountantsverklaring en beoordelingsverklaring zijn afkomstig van KPMG. De overige informatie in dit Biedingsbericht is, voor zover niet uitdrukkelijk anders vermeld, uitsluitend afkomstig van de Gezamenlijke Bieders.

De Gezamenlijke Bieders en Westersuyker zijn verantwoordelijk voor de juistheid van de door hen in dit Biedingsbericht verstrekte informatie, elk voor de van hen afkomstige gegevens.

De Gezamenlijke Bieders en Westersuyker verklaren, elk voor wat betreft de van hen afkomstige gegevens, dat voor zover hun redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, deze gegevens per de publicatiedatum van dit Biedingsbericht in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Biedingsbericht in enig materieel opzicht zou wijzigen.

Met uitzondering van de Gezamenlijke Bieders, Westersuyker en ING is geen (rechts)persoon gerechtigd of gemachtigd informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met het Bod. Indien zodanige informatie is verstrekt of zodanige verklaringen zijn afgelegd door anderen dan de Gezamenlijke Bieders, Westersuyker of ING, dient hierop niet te worden vertrouwd als waren deze verstrekt of afgelegd door of namens de Gezamenlijke Bieders, Westersuyker of ING.

Een exemplaar van dit Biedingsbericht is kosteloos beschikbaar ten kantore van:

WS Vastgoed Westersuyker N.V.
Reggesingel 10
Postbus 135
7460 AC Rijssen
Nederland
Tel: +31 (0)548 512369
Fax: +31 (0)548 542500
e-mail: info@westersuyker.nl

ING Bank N.V.
Van Heenvlietlaan 220

1083 CN Amsterdam
Nederland
Tel: +31 20 7979 418
Fax: +31 20 7979 607

Exemplaren van de Statuten en de jaarverslagen van Westersuyker over de boekjaren eindigend op 31 december 2001, 2002 en 2003 en de cijfers over het eerste halfjaar 2004, die door middel van verwijzing zijn opgenomen in dit Biedingsbericht en hiervan een integraal onderdeel uitmaken, zijn kosteloos verkrijgbaar ten kantore van Westersuyker en ING.

NIB Capital Bank N.V. treedt in verband met het Bod uitsluitend op als financieel adviseur van Westersuyker. NIB Capital Bank N.V. is slechts tegenover Westersuyker verantwoordelijk voor de door haar gegeven adviezen met betrekking tot het Bod en sluit alle aansprakelijkheid tegenover anderen dan Westersuyker uit.

Stibbe treedt in verband met het Bod uitsluitend op als juridisch adviseur van Westersuyker. Stibbe is slechts tegenover Westersuyker verantwoordelijk voor de door haar gegeven adviezen met betrekking tot het Bod en sluit alle aansprakelijkheid tegenover anderen dan Westersuyker uit.

Barents & Krans Advocaten Notarissen treedt in verband met het Bod uitsluitend op als juridisch adviseur van IEF Capital ten behoeve van de Gezamenlijke Bieders. Barents & Krans Advocaten Notarissen is slechts tegenover IEF verantwoordelijk voor de door haar gegeven adviezen en sluit alle aansprakelijkheid tegenover anderen dan IEF Capital uit.

Deloitte treedt in verband met het Bod uitsluitend op als financieel adviseur van IEF Capital ten behoeve van de Gezamenlijke Bieders. Deloitte is slechts tegenover IEF verantwoordelijk voor de door haar gegeven adviezen met betrekking tot het Bod en sluit alle aansprakelijkheid tegenover anderen dan IEF Capital uit.

ING treedt in verband met het Bod uitsluitend op als exchange agent bij het Bod. ING is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de voorwaarden en inhoud van het Bod. ING is slechts tegenover IEF Capital verantwoordelijk voor haar activiteiten met betrekking tot het Bod en sluit alle aansprakelijkheid tegenover anderen dan IEF Capital uit.

1.3 Toekomstige ontwikkelingen

De in dit Biedingsbericht opgenomen informatie weerspiegelt de stand van zaken per de datum van dit document. De uitgifte en verspreiding van dit Biedingsbericht na de publicatiedatum houdt in geen geval in dat de daarin opgenomen gegevens na deze datum juist en volledig zullen blijven.

Voorzover in dit Biedingsbericht verwachtingen over de toekomst worden uitgesproken zijn deze gebaseerd op redelijke veronderstellingen doch kan geen zekerheid worden gegeven dat deze zullen uitkomen, mede in het licht van de inherente risico's van de ondernemingsactiviteiten van de Gezamenlijke Bieders en hun voornemens ten aanzien van Westersuyker. De Gezamenlijke Bieders noch Westersuyker zijn verplicht de in dit Biedingsbericht opgenomen informatie aan te passen naar aanleiding van ontwikkelingen na de publicatiedatum ervan. Westersuyker is hier onder meer toe verplicht omdat zij een notering aan de Officiële Markt van Euronext heeft en derhalve aan de verplichtingen van (onder meer artikel 28h) van het Fondsenreglement moet voldoen.

1.4 Overige algemene informatie

De getallen in dit Biedingsbericht kunnen naar boven of beneden zijn afgerond en dienen derhalve niet als absoluut te worden beschouwd.

Alle refertes aan tijdstippen refereren aan Nederlandse tijd.

Westersuyker is een beleggingsmaatschappij welke beschikt over een vergunning ex art 5 Wtb.

Op dit Biedingsbericht en het Bod is Nederlands recht van toepassing. Dit Biedingsbericht verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal.

Vanaf het moment van verkrijgbaarstelling van dit Biedingsbericht zullen op grond van de doorlopende verplichtingen waaronder artikel 9b Bte, alle vereiste openbare mededelingen worden gedaan.

1.5 Beperkingen

Het hierin opgenomen Bod wordt uitsluitend gedaan aan houders van Aandelen in de Nederlandse jurisdictie.

Dit Biedingsbericht, de daarin opgenomen informatie en daarmee samenhangende documenten (inclusief persberichten en andere openbare mededelingen) mogen niet worden bekend gemaakt of verspreid resp. verzonden buiten Nederland.

Een ieder die buiten Nederland in het bezit komt van dit Biedingsbericht of hieraan gerelateerde informatie dient zich op de hoogte te stellen van eventuele locale wettelijke beperkingen en dient deze in acht te nemen. Indien deze beperkingen niet in acht worden genomen, kan dit een schending opleveren van de effectenwetgeving in een dergelijke niet-Nederlandse jurisdictie. Dit Biedingsbericht mag niet worden verstaan als het uitbrengen van een openbaar bod in jurisdicties waarin een dergelijk bod in strijd met de wetgeving zou zijn.

2 DEFINITIES

Aandeel	Elk der Aandelen
Aandeelhouder	Een houder van Aandelen
Aandeelhoudersvergadering	De buitengewone vergadering van aandeelhouders van Westersuyker op 7 december 2004 waar het Bod conform artikel 9q lid 1 Bte zal worden besproken
Aandelen	De gewone aandelen met een nominale waarde van EUR 0,50 per aandeel in het aandelenkapitaal van Westersuyker

Aanmeldingstermijn	De periode die – behoudens verlenging conform artikel 9o lid 5 Bte – loopt van 16 november 2004, 09:00 uur tot 16 december 2004, 15:00 uur, Nederlandse tijd
AFM	De Stichting Autoriteit Financiële Markten
Beursdag	Een handelsdag op Euronext
Biedingsbericht	Dit biedingsbericht waarin het Bod wordt beschreven
Biedprijs	Het bedrag van EUR 51,-- in contanten geboden door de Gezamenlijke Bieders voor elk aangemeld en geleverd Aandeel onder de voorwaarden van het Bod als omschreven in dit Biedingsbericht
Bod	Het aanbevolen bod in contanten dat door de Gezamenlijke Bieders is uitgebracht op alle geplaatste en uitstaande Aandelen, zoals beschreven in dit Biedingsbericht
Bouwfonds Asset Management	Bouwfonds Asset Management B.V.
Bte 1995	Het Besluit toezicht effectenverkeer 1995
Dag van Betaling	De dag dat de Biedprijs wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders die hun Aandelen hebben aangemeld en geleverd onder de voorwaarden van het Bod, zijnde uiterlijk drie Beursdagen na de datum van Gestanddoening
EUR	Euro, het betaalmiddel van de Economische en Monetaire Unie
Euronext	Euronext Amsterdam N.V., of het segment van de Officiële markt van Euronext Amsterdam N.V., afhankelijk van de context

Gestanddoening	De verklaring van de Gezamenlijke Bieders dat zij het Bod gestand doen
Gezamenlijke Bieders	De voor het uitbrengen van het Bod opgerichte vennootschappen: IEF Participatie I, IEF Participatie II, IEF Participatie III en IEF Participatie IV, allen gevestigd te Amsterdam
Groot-Aandeelhouders Posities	De Aandelen die worden gehouden door bepaalde groot-aandeelhouders die aan de Gezamenlijke Bieders bekend zijn en die onder opschortende voorwaarde van Gestanddoening en afwikkeling van het Bod voor 1 januari 2005 hebben toegezegd hun Aandelen (ten tijde van het uitbrengen van dit Biedingsbericht in totaal 90,66% van het geplaatste kapitaal) te zullen aanbieden, alsmede alle overige Aandelen die door de Gezamenlijke Bieders worden verkregen
Grossman Holding	Grossman Holding B.V.
IEF Bouwfonds Management	IEF Bouwfonds Management B.V.
IEF Capital	Inflation Exchange Fund Capital N.V.
IEF Capital Gamma	Inflation Exchange Fund Capital Gamma N.V.
IEF Capital Groep	De groep van vennootschappen waartoe IEF Groep behoort
IEF Participatie I	Inflation Exchange Fund Participatie I B.V.
IEF Participatie II	Inflation Exchange Fund Participatie II B.V.
IEF Participatie III	Inflation Exchange Fund Participatie III B.V.

IEF Participatie IV	Inflation Exchange Fund Participatie IV B.V.
ING	ING Bank N.V.
KPMG	KPMG Accountants N.V., gevestigd te Amstelveen
NECIGEF	Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V.
PGGM	Stichting Pensioenfonds voor de Gezondheid, Geestelijke en Maatschappelijke Belangen, gevestigd te Utrecht
Prioriteitsaandelen	De door Stichting Prioriteit Westersuyker gehouden 100 prioriteitsaandelen in het aandelenkapitaal van Westersuyker
Reggeborgh Groep	De groep van vennootschappen waartoe Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. en Reggeborgh Invest B.V. behoren
Sluitingsdatum	De dag waarop de Aanmeldingstermijn eindigt, behoudens verlenging door de Gezamenlijke Bieders
Statuten	De per datum van dit Biedingsbericht geldende statuten van Westersuyker
Stichting Prioriteit	Stichting Prioriteit Westersuyker
Toegelaten Instellingen	De instellingen die tot Euronext zijn toegelaten, zoals bijgehouden in het in artikel 21 Wte 1995 genoemde register
Vennootschap	Westersuyker
Westersuyker	WS Vastgoed Westersuyker N.V.

Wtb	De Wet toezicht beleggingsinstellingen
Wte 1995	De Wet toezicht effectenverkeer 1995

3 SAMENVATTING

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste kenmerken van het Bod. Aan een samenvatting is inherent dat daarin niet alle informatie wordt gegeven. Om een volledige en juiste indruk van het Bod te krijgen wordt de lezer daarom aangeraden het gehele Biedingsbericht te lezen en zich van onafhankelijk professioneel advies te voorzien voor de beoordeling van het Bod, de daarmee samenhangende transacties en de gevolgen van één en ander voor de specifieke situatie van de betreffende Aandeelhouder.

3.1 Aanbevolen Bod

De Gezamenlijke Bieders doen een Bod op alle uitstaande Aandelen in het kapitaal van Westersuyker van EUR 51,-- per Aandeel, onder de voorwaarden en conform de bepalingen als opgenomen in dit Biedingsbericht.

Ten opzichte van de door Westersuyker gerapporteerde intrinsieke waarde per Aandeel op 30 juni 2004, vertegenwoordigt de Biedprijs een premie van 34,6% (de intrinsieke waarde per Aandeel bedroeg toen EUR 37,90). De Biedprijs per Aandeel houdt een premie in van 35,7% op de slotkoers van 20 april 2004, de dag voorafgaande aan de eerste openbare mededeling dat een gesprek heeft plaatsvonden over een mogelijk openbaar bod op de Aandelen. De Biedprijs per Aandeel houdt een premie in van 21,4% op de slotkoers per 16 september 2004, de dag voorafgaande aan de publieke aankondiging van de hoogte van het Bod per Aandeel (de koers bedroeg toen EUR 42,--). De Biedprijs vertegenwoordigt voorts:

(i) een premie van 39,4% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 12 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;
(ii) een premie van 33,5% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 9 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;
(iii) een premie van 26,1% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 6 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;

(iv) een premie van 23,1% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 3 maanden voorafgaand aan 17 september 2004.

De Biedprijs zal - indien aan alle voorwaarden wordt voldaan en het Bod gestand wordt gedaan - in contanten worden uitgekeerd.

Het bestuur en de raad van commissarissen van Westersuyker raden - unaniem - de Aandeelhouders aan het Bod te accepteren.

3.2 Motieven voor Bod

Zoals uit hoofdstuk 7 blijkt, is de IEF Capital groep sinds 2001 uitgegroeid tot de grootste uitgever van Nederlandse inflatiedekkingen. Het vastgoedportfolio van Westersuyker heeft gemiddeld genomen een goede kwaliteit. Door middel van het Bod wensen de Gezamenlijke Bieders dit vastgoedportfolio (op enig tijdstip na Gestanddoening van het Bod) te gebruiken voor de afdekking van verplichtingen uit inflatiedekking contracten die IEF is aangegaan en die door Westersuyker danwel haar dochterondernemingen die het vastgoed houden, zullen worden overgenomen.

De Gezamenlijke Bieders zullen ernaar streven om eventuele na Gestanddoening van het Bod nog resterende minderheidsaandeelhouders in Westersuyker te scheiden van de vennootschap-(pen) waarin het vastgoed van Westersuyker is ondergebracht door gebruikmaking van de in - onder meer - paragraaf 3.6 en hoofdstuk 8 genoemde maatregelen. Het Bod dient mede om de Gezamenlijk Bieders in de positie te brengen waarin deze maatregelen kunnen worden doorgevoerd.

3.3 Aanmeldingstermijn en Gestanddoening

De termijn gedurende welke de Aandeelhouders hun Aandelen kunnen aanmelden, loopt van 16 november 2004, 09:00 uur tot en met 16 december 2004, 15:00 uur. Deze termijn kan door de Gezamenlijke Bieders worden verlengd. Indien aan alle voorwaarden van het Bod wordt voldaan, zullen de Gezamenlijke Bieders het Bod gestand doen. De voorwaarden die door de Gezamenlijke Bieders zijn gesteld, zijn opgenomen in hoofdstuk 4 ("Bod"), paragraaf 4.9 ("Voorwaarden van het Bod"). Als voorwaarde wordt onder meer gesteld dat tenminste 95% van de Aandelen (zijnde tenminste 2.110.228 Aandelen) voor het Bod wordt aangemeld met inbegrip van eventueel andere door de Gezamenlijke Bieders verkregen Aandelen. Zie echter ook paragraaf 4.6.

3.4 Fiscale consequenties

De Gestanddoening van het Bod kan voor Westersuyker en de Aandeelhouders fiscale consequenties hebben. Verwezen wordt naar hetgeen daaromtrent in hoofdstuk 9 ("Fiscale gevolgen aanmelding") wordt opgemerkt.

3.5 Overeenkomsten tot aanmelding

Sinds de openbare mededeling van 17 september 2004 zijn Aandeelhouders, vertegenwoordigend 90,66% van het geplaatste kapitaal van Westersuyker, onherroepelijk met de Gezamenlijke Bieders overeengekomen dat zij alle door hen gehouden Aandelen tegen de Biedprijs zullen aanbieden, mits het Bod voor het einde van 2004 gestand wordt gedaan en volledig zal zijn afgewikkeld.

3.6 Voornemens

Zoals reeds in paragraaf 3.2 ("Motieven voor het Bod") is uiteengezet wensen de Gezamenlijke Bieders het vastgoedportfolio van Westersuyker en haar dochtervennootschappen (op enig tijdstip na Gestanddoening van het Bod) afgestemd op de ondernemingsactiviteiten van IEF in te zetten ter dekking van de verplichtingen die uit inflatiedekkingcontracten voortvloeien. Het behoort dan ook tot de mogelijkheden dat het vastgoedportfolio van Westersuyker in de toekomst verder zal worden uitgebreid; in verband daarmee kan worden besloten tot aantrekking van kapitaal door (verdere) emissies van aandelen. In dit kader zal voorts gedurende een aantal jaren geen dividend zal worden uitgekeerd.

Indien het Bod gestand wordt gedaan, zullen de Gezamenlijke Bieders streven naar beëindiging van de notering van Westersuyker aan Euronext. Ingevolge Euronext mededeling 2004-041 kan een officiële notering aan de effectenbeurs van Euronext worden beëindigd op verzoek van Aandeelhouders die meer dan 95% van de Aandelen houden. Ook zullen de Gezamenlijke Bieders zodanige maatregelen voorstellen dat niet langer een vergunning op grond van de Wtb zal zijn vereist.

De Gezamenlijke Bieders hebben het voornemen om Westersuyker na beëindiging van de beursnotering in een besloten vennootschap om te zetten.

Daarnaast zullen de Gezamenlijke Bieders ernaar streven om alle nog niet door hen gehouden Aandelen alsnog te verwerven door middel van een uitkoopprocedure. Zij behouden zich bij wijze van alternatief het recht voor om het er door middel van een fusie of splitsing toe te leiden dat geen andere Aandeelhouders dan zijzelf overblijven die participeren in de vennootschap(pen) die (indirect) houder is(/zijn) van het vastgoed van Westersuyker: zie nader hoofdstuk 8. Daarbij zullen de wettelijke waarborgen ter bescherming van de minderheidsaandeelhouders worden gerespecteerd.

3.7 Voorgenomen tijdschema

15 november 2004	Datum waarop dit Biedingsbericht beschikbaar is gesteld en oproeping tot de Aandeelhoudersvergadering
16 november 2004, 09:00 uur	Aanvang van de Aanmeldingstermijn
7 december 2004, 10:30 uur	Aandeelhoudersvergadering in 't Brodshoes, Bouwstraat 41, 7462 AX te Rijssen (waar het Bod conform artikel 9q lid 1 Bte zal worden besproken)
16 december 2004, 15:00 uur (behoudens verlenging conform art. 9o ld 5 Bte)	Sluitingsdatum Sluiting van de Aanmeldingstermijn
Uiterlijk op de vijfde Beursdag na de Sluitingsdatum (behoudens verlenging conform artikel 9o lid 5 Bte)	Datum van al dan niet Gestanddoening aankondiging of Bod gestand wordt gedaan
Uiterlijk op de derde Beursdag na de datum waarop het Bod gestand wordt gedaan (behoudens verlenging conform art. 9o ld 5 Bte)	Dag van Betaling Betaling van de Biedprijs tegen levering van de op het Bod aangemelde Aandelen

4 BOD

4.1 Historie

Op 21 april 2004 heeft Westersuyker in een persbericht aangegeven dat tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders is medegedeeld dat een gesprek heeft plaatsgevonden over een mogelijk bod op de Aandelen. Op 28 juni 2004 heeft het bestuur van Westersuyker opnieuw bericht besprekingen te voeren over een eventueel op de Aandelen uit te brengen openbaar bod. In berichten van 30 juli 2004, 13 augustus 2004 en 27 augustus 2004 heeft het bestuur van Westersuyker medegedeeld dat de besprekingen nog voortduurden.

Op 17 september 2004 is door IEF en Westersuyker aangekondigd dat de verwachting gerechtvaardigd was dat met een door IEF te vormen consortium, gesteund door Bouwfonds Asset Management en PGGM, overeenstemming zou worden bereikt over het uitbrengen van een openbaar bod op alle uitstaande Aandelen Westersuyker. Op 8 oktober 2004 is door hen aangekondigd dat zij daarover definitieve overeenstemming hebben bereikt. Zie voor een overzicht van de persberichten hoofdstuk 12 van dit Biedingsbericht.

4.2 Uitnodiging aan Aandeelhouders/Bod

Alle Aandeelhouders worden hierbij uitgenodigd hun Aandelen aan de Gezamenlijke Bieders aan te bieden op de voorwaarden zoals beschreven in dit Biedingsbericht. Het gehele Biedingsbericht bevat informatie die voor een adequate beoordeling van het Bod benodigd is.

4.3 Prijs per Aandeel

De Gezamenlijke Bieders bieden, onder de voorwaarden van dit Bod, een bedrag van EUR 51,-- per Aandeel (te verminderen met eventueel na de publicatiedatum van dit Biedingsbericht door de Aandeelhouders te ontvangen (interim-)dividend dan wel andersoortige uitkering op de Aandelen). Aan alle Aandeelhouders wordt dezelfde prijs per Aandeel geboden. De Gezamenlijke Bieders hebben geen Aandelen of rechten daarop tegen een andere prijs verworven.

4.4 Wijze van aanmelding

De Aandeelhouders die het Bod willen accepteren worden verzocht om uiterlijk op 16 december 2004, de Sluitingsdatum, om 15:00 uur, via hun bank of effectenmakelaar (zijnde een Toegelaten Instelling) aan ING Bank N.V. kenbaar te maken dat zij het Bod accepteren, tenzij de Aanmeldingstermijn door de Gezamenlijke Bieders is verlengd conform art. 9o ld 5 Bte.

Toegelaten Instellingen kunnen uitsluitend door middel van een schriftelijke acceptatie Aandelen aanmelden bij ING Bank N.V., Van Heenvlietlaan 220, faxnummer: +31 (0)20 7979 607. Door deze acceptatie verklaren de Toegelaten Instellingen dat zij de aangemelde Aandelen in bewaring te hebben en dat zij zich verplichten tot levering van deze Aandelen aan de Gezamenlijke Bieders na gestanddoening van het Bod.

Afgezien van het geval van verlenging van de Aanmeldingstermijn conform artikel 9o lid 5 Bte 1995 zal elke acceptatie van het Bod tevens een onherroepelijke instructie tot het blokkeren van enige overdracht van de Aandelen voor of op de Sluitingsdatum inhouden.

4.5 Aanmeldingstermijn

De Aandeelhouders kunnen hun Aandelen gedurende de Aanmeldingstermijn, van 16 november 2004, 09:00 uur tot en met 16 december 2004, 15:00 uur aanmelden.

De Gezamenlijke Bieders kunnen de Aanmeldingstermijn verlengen, waarmee alle refertes aan Aanmeldingstermijn en de Sluitingsdatum met een met de verlenging gelijke termijn worden verlengd respectievelijk verplaatst. Indien de Aanmeldingstermijn wordt verlengd, zal hiervan uiterlijk op de derde Beursdag na het verstrijken van de initiële Aanmeldingstermijn een openbare mededeling worden gedaan, met inachtneming van de bepalingen van artikel 9o lid 5 Bte 1995.

De Gezamenlijke Bieders zullen zo spoedig mogelijk na het aflopen van de (al dan niet verlengde) Aanmeldingstermijn, doch uiterlijk op de vijfde Beursdag daarna, bekendmaken of het Bod al dan niet gestand wordt gedaan, met inachtneming van de bepalingen van artikel 9t lid 4 Bte 1995.

4.6 Gestanddoening

De gestanddoening van het Bod zal afhankelijk zijn van een aantal hierna in paragraaf 4.9 ("Voorwaarden van het bod") te noemen voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat tenminste 95% van de Aandelen (zijnde tenminste 2.110.228 Aandelen) wordt aangemeld (de Groot-Aandeelhouders Posities meetellende). De Gezamenlijke Bieders behouden zich het recht voor afstand te doen van bepaalde voorwaarden. Indien de Gezamenlijke Bieders besluiten afstand te doen van de voorwaarde van het minimum aantal aan te melden Aandelen, danwel een lager percentage Aandelen aanvaarden, dan zullen zij dit aan het publiek kenbaar maken.

Tenzij de Aanmeldingsperiode wordt verlengd conform het gestelde in artikel 9o lid 5 Bte, zullen de Gezamenlijke Bieders op uiterlijk de vijfde Beursdag na de Sluitingsdatum vaststellen of de aan het Bod gestelde voorwaarden zijn vervuld of dat daar afstand van wordt gedaan. De Gezamenlijke Bieders zullen dan tevens bekend maken of aan de voorwaarden van het Bod is voldaan, danwel er nog onduidelijkheid bestaat met betrekking tot de vervulling van (enige van) de voorwaarden van het Bod met vermelding van het aantal aangemelde Aandelen, danwel dat het Bod niet gestand wordt gedaan met vermelding van de reden daarvan, één en ander conform artikel 9t lid 5 Bte.

De Gezamenlijke Bieders behouden zich het recht voor om - na Gestanddoening van het Bod - Aandeelhouders die hun Aandelen niet onder het Bod hebben aangemeld de gelegenheid te bieden tot na-aanmelding van de door hen gehouden Aandelen. Voor een eventuele na-aanmelding zullen dezelfde voorwaarden gelden als omschreven in dit Biedingsbericht.

Er zijn geen afspraken gemaakt die Westersuyker verplichten om een vergoeding aan de Gezamenlijke Bieders te betalen ingeval het Bod niet gestand wordt gedaan.

4.7 Afwikkeling

Indien de Gezamenlijke Bieders bekend maken dat het Bod gestand wordt gedaan, zullen de Aandeelhouders die Aandelen onder het Bod hebben aangemeld op de Dag van Betaling de Biedprijs ontvangen voor elk Aandeel dat op geldige wijze is aangemeld (of op ongeldige wijze, indien door de Gezamenlijke Bieders afstand wordt gedaan van de betrokken ongeldigheid) en aan de Gezamenlijke Bieders is geleverd,

op welk moment de ontbinding danwel vernietiging van een aanmelding of levering niet meer kan worden ingeroepen.

De Gezamenlijke Bieders zullen aan Toegelaten Instellingen een provisie betalen van EUR 0,2044 in contanten per aangemeld en geleverd Aandeel, met een maximum van EUR 1.000,00 per depot. Het is niet uitgesloten dat Toegelaten Instellingen met een hoger maximumtarief dan de genoemde EUR 1.000,00 per depot een additionele vergoeding in rekening zullen brengen bij de Aandeelhouders die hun Aandelen bij de desbetreffende Toegelaten Instellingen hebben aangemeld.

4.8 Wijze van mededelingen over Bod

Mededelingen over het Bod zullen in de Officiële Prijscourant van Euronext en in één of meer Nederlandse dagbladen worden gepubliceerd.

4.9 Voorwaarden van het bod

De gestanddoening van het Bod is afhankelijk van de voldoening van de volgende voorwaarden:

a) het aantal aangemelde Aandelen vertegenwoordigt tenminste 95% (zijnde tenminste 2.110.228 Aandelen) van de geplaatste Aandelen op de Sluitingsdatum (de Groot-Aandeelhouders Posities meetellende);
b) er is voorafgaand of op aan de Sluitingsdatum geen openbare mededeling gedaan waaruit voor het eerst blijkt dat een derde: (i) een openbaar bod op dezelfde effecten voorbereidt of aankondigt dan wel (ii) het recht heeft verkregen of een toezegging heeft gedaan tot het nemen van door Westersuyker uit te geven effecten;
c) voor of op de Sluitingsdatum van de Aanmeldingstermijn is geen mededeling van AFM ontvangen dat het Bod is uitgebracht in strijd met hoofdstuk IIa Wte met als gevolg dat de Toegelaten Instellingen op grond van artikel 32a Bte niet zou zijn toegestaan mee te werken aan de tenuitvoerlegging en de afwikkeling van het Bod;
d) voor het einde van de Aanmeldingstermijn doen zich geen feiten of omstandigheden voor die de Gezamenlijke Bieders ten tijde van de openbare mededeling van de prijs (op 8 oktober 2004) niet bekend waren of hoefden te zijn en die van zodanig essentiële aard zijn dat in redelijkheid niet van de Gezamenlijke Bieders verwacht kan worden dat deze het Bod gestand doen.

De Gezamenlijke Bieders behouden zich het recht voor om afstand te doen van het vereiste dat één of meerdere voorwaarden (geheel) vervuld zullen moeten zijn.

4.10 Motivering Biedprijs en mededeling financiering

De Biedprijs ad EUR 51,-- is het resultaat van onderhandelingen tussen de Gezamenlijke Bieder en enkele grootaandeelhouders in Westersuyker. De Biedprijs houdt een premie in van 21,4% boven de slotkoers van de Aandelen op 16 september 2004 zijnde de dag voor de openbare mededeling betreffende de aankondiging van het Bod en houdt voorts in:

- een premie van 39,4% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 12 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;
- een premie van 33,5% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 9 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;
- een premie van 26,1% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 6 maanden voorafgaand aan 17 september 2004;
- een premie van 23,1% op de gemiddelde koers per Aandeel gedurende de laatste 3 maanden voorafgaand aan 17 september 2004.

Met deze aanzienlijke premie beogen de Gezamenlijke Bieders de kans op het verkrijgen van 95% van de Aandelen te maximeren. De Gezamenlijke Bieders benadrukken dat Aandeelhouders vertegenwoordigend 90,66% van het uitstaande aandelenkapitaal reeds hebben toegezegd de door hen gehouden Aandelen aan te zullen bieden. De Biedprijs kan worden geboden op grond van berekeningen waarin is betrokken dat het vastgoed van Westersuyker na overname beschikbaar komt ter dekking van inflatiedekking contracten. De Biedprijs is derhalve niet slechts gebaseerd op de waarde van het vastgoed van Westersuyker.

De Gezamenlijke Bieders zullen het Bod financieren door middel van eigen vermogen en een combinatie van (achtergestelde) leningen en voorfinancieringen.

4.11 Stichting Prioriteit

De Stichting Prioriteit is de enige eigenaar van de Prioriteitsaandelen. Aan de Prioriteitsaandelen zijn onder meer de volgende bijzondere rechten verbonden:

- Het doen van een bindende voordracht van de leden van het bestuur en raad van commissarissen van Westersuyker;
- Goedkeuring van een besluit tot uitgifte van nieuwe aandelen Westersuyker.

Ingevolge de statuten van de Stichting Prioriteit heeft Reggeborgh Participaties B.V. een recht van benoeming van 2 bestuurders van de Stichting Prioriteit.

De Gezamenlijke Bieders zijn in het kader van het Bod met de bestuurders van Stichting Prioriteit en Reggeborgh Participaties B.V. overeengekomen dat Reggeborgh Participaties B.V. ervoor zal zorgdragen dat de heren G. Grossman, R.J. Fiszbajn en E.L. Franssens de huidige bestuurders van de Stichting Prioriteit zullen vervangen en dat de statuten van de Stichting Prioriteit zullen worden aangepast in dier voege dat IEF Bouwfonds Management B.V. in plaats van Reggeborgh Participaties B.V. het recht tot benoeming van de bestuurders van de Stichting Prioriteit zal toekomen.

4.12 Overeenkomsten met Gezamenlijke Bieders

De Gezamenlijke Bieders hebben overeenkomsten gesloten waarbij een aantal (rechts)personen zich onherroepelijk hebben verplicht hun Groot-Aandeelhouders Posities (zijnde in totaal: 2.013.778 Aandelen - nominaal EUR 1.006.889 - zijnde 90,66% van het geplaatste kapitaal van Westersuyker) tegen een koers van EUR 51,- per Aandeel aan de Gezamenlijke Bieders te verkopen, mits dit Bod wordt gestand gedaan en voor 1 januari 2005 volledig zal zijn afgewikkeld. Voor deze 90,66% van de Aandelen zal derhalve worden betaald: EUR 102.702.678,- Daartoe behoren de Aandelen gehouden door twee vennootschappen waarvan de heer D. Wessels (in)direct bestuurder is, te weten: Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. en Reggeborgh Invest B.V., beide gevestigd te Rijssen.

De Gezamenlijke Bieders zijn voorts overeengekomen dat Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. het vastgoed van Westersuyker en haar dochterondernemingen zal blijven beheren tot en met 31 december 2005, tegen een vergoeding van 3% (excl. BTW) van de bruto huuropbrengst van het vastgoed van Westersuyker dat aldus wordt beheerd, verminderd met een bedrag groot EUR 75.000,-- (excl. BTW) per jaar.

5 AANBEVELING AAN AANDEELHOUDERS

Aanbeveling aan Aandeelhouders Westersuyker

Wij, het bestuur en de raad en commissarissen van Westersuyker, hebben de *strategische en financiële aspecten van het Bod overwogen en zijn tot de conclusie* gekomen dat het Bod in het beste belang is van Westersuyker, haar Aandeelhouders en andere belanghebbenden bij Westersuyker. De premie die wordt geboden op de historische en intrinsieke waarde van de Aandelen, biedt Aandeelhouders de mogelijkheid om een aanzienlijke waarde voor hun belegging in Westersuyker in contanten te realiseren. Mede op grond hiervan zijn wij van mening dat het Bod aantrekkelijk is voor de Aandeelhouders van Westersuyker en derhalve bevelen wij de Aandeelhouders unaniem en onvoorwaardelijk aan het Bod te accepteren.

6 INFORMATIE OVER WESTERSUYKER

6.1 Oprichting/doelstelling

Westersuyker is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte op 29 maart 1882. Haar statutaire doelstelling luidt:

> "*het beleggen van vermogenswaarden en het beheren en exploiteren van registergoederen en effecten, het deelnemen in, het besturen en financieren van en verlenen van diensten aan vennootschappen en ondernemingen en het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt en daarvoor bevorderlijk kan zijn, één en ander in de ruimste zin.*"

6.2 Inschrijvingen registers

Westersuyker is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente te Enschede onder nummer 33009164.

De Nederlandsche Bank N.V. heeft Westersuyker op 28 april 1999 een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 5 lid 1 Wtb. Uit dien hoofde staat zij onder toezicht van Stichting Autoriteit Financiële Markten.

6.3 Bestaand profiel en beleggingsbeleid

Westersuyker is een closed-end vastgoedbeleggingsfonds, genoteerd aan de beurs in Amsterdam (Euronext). Westersuyker belegt in vastgoed op de Nederlandse markt met een relatief laag risicoprofiel. Westersuyker belegt uitsluitend in kwalitatief goed Nederlands vastgoed. Uitgangspunt bij de belegging in en de verhuur van objecten binnen de portefeuille van Westersuyker is in principe een langlopende huurovereenkomst met een solvabele huurder. Kenmerkend voor het vastgoed in de portefeuille van Westersuyker is het relatief lage risicoprofiel. Dit is enerzijds het gevolg van het feit dat de merendeels kwalitatief hoogwaardige objecten grotendeels op goede (A1) locaties zijn gevestigd, anderzijds gaat het om vastgoed dat langdurig verhuurd is aan solvabele huurders. Voor verdere informatie wordt verwezen naar het Wtb prospectus van Westersuyker van 25 juni 1999 en haar jaarrekeningen (te verkrijgen ten kantore van de Vennootschap – zie paragraaf 1.2 van dit Biedingsbericht, en op haar website, www.westersuyker.nl). Westersuyker wordt bestuurd door WS Vastgoed Management B.V., onderdeel van de Reggeborgh groep.

Westersuyker en haar dochtervennootschappen hebben geen personeel in dienst. Het vastgoed wordt gehouden door dochtervennootschappen van Westersuyker. Westersuyker en haar dochterondernemingen zijn geen partij bij procedures.

6.4 Informatie over aandelenkapitaal Westersuyker

Onderstaande tabel geeft het maandelijkse koersverloop (hoogste en laagste slotkoers) van het Aandeel Westersuyker weer over het afgelopen jaar.

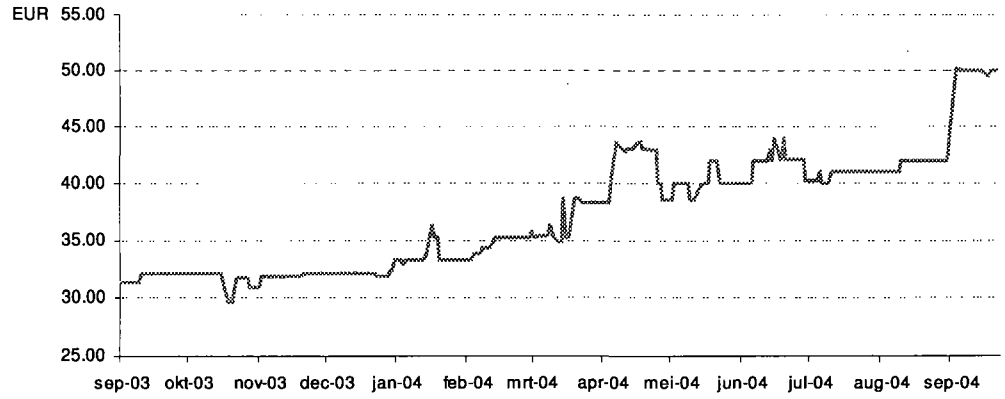
Beurskoers per aandeel (in EUR)

Periode	Hoog	Laag
Oktober 2003	32,11	32,11
November 2003	31,86	29,61
December 2003	32,11	31,86
Januari 2004	33,82	31,86
Februari 2004	36,28	33,33
Maart 2004	38,73	34,80
April 2004	43,75	35,29
Mei 2004	43,75	38,50
Juni 2004	42,90	40,00
Juli 2004	44,00	40,00
Augustus 2004	42,00	41,00
September 2004	50,10	42,00

Oktober 2004	50,90	49,52

Bron: Bloomberg

Het koersverloop van Westersuyker over het afgelopen jaar, gerekend vanaf een jaar voor de aankondiging van de overeenstemming met de groot-aandeelhouders (17 september 2003) tot het moment van aankondiging dat overeenstemming is bereikt over het uitbrengen van een openbaar bod (8 oktober 2004), was als volgt:



Beurskoers Westersuyker / periode 17 september 2003 - 8 oktober 2004

Bron: Bloomberg

6.5 Financiële resultaten

Voor de geconsolideerde balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van Westersuyker over afgelopen drie jaar wordt verwezen en de daarover afgegeven accountantsverklaring wordt verwezen naar paragraven 13.1, 13.2 en 13.4. Voor de halfjaarcijfers 2004 en de daarover afgegeven beoordelingsverklaring van de accountant wordt verwezen naar paragraven 13.3 en 13.5.

6.6 Positie huidige bestuur en raad van commissarissen van Westersuyker

De leden van het bestuur van WS Vastgoed Management B.V. en de leden van de huidige raad van commissarissen van Westersuyker hebben de Gezamenlijke Bieders toegezegd per de Dag van Betaling hun functie te zullen neerleggen zonder dat enige

(schade-)vergoeding aan hen verschuldigd zal worden. Zie voorts paragraaf 8.2 ("Wijziging bestuur en raad van commissarissen").

De leden van het bestuur van WS Vastgoed Management B.V. en de leden van de raad van commissarissen van Westersuyker hebben geen opties op aandelen.

6.7 Meldingen Wet melding zeggenschap

De door Westersuyker ontvangen meldingen uit hoofde van de Wet melding zeggenschap in ter beurze genoteerde ondernemingen 1996 zijn als volgt:

Goedland N.V.	5,15%	2 juni 1999
Stichting Pensioenfonds Stork	5,15%	30 juni 1999
Breedinvest B.V.	5,96%	10 juli 2003
Nexis B.V. (N.B. Brink-Vleeschdrager)	5,15%	26 oktober 1999
D. Wessels (via Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V.)[1]	30,97%	18 april 2000
Reggeborgh Invest B.V.[2]	30,97%	18 april 2000

7 INFORMATIE GEZAMENLIJKE BIEDERS

7.1 De Gezamenlijke Bieders

De Gezamenlijke Bieders zijn opgericht om vorm te geven aan de beoogde samenwerking binnen Westersuyker van de onder paragraaf 7.2 genoemde partijen.

De onderlinge verhoudingen tussen de Gezamenlijke Bieders zullen bij Gestanddoening als volgt zijn: IEF Capital Gamma, gevestigd te Amsterdam houdt – indirect – het merendeel van de belangen in IEF Participaties I. Stichting Pensioenfonds voor de Gezondheid, Geestelijke en Maatschappelijke Belangen (PGGM), gevestigd te Utrecht houdt – indirect – het merendeel van de belangen in IEF Participaties II, Beryllus B.V., gevestigd te Maastricht houdt – indirect – het merendeel van de belangen in IEF Participaties III en Van der Vorm Vastgoed B.V.,

[1] Het belang van Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. bedraagt ten tijde van dit Biedingsbericht 28,64%.

[2] Het belang van Reggeborgh Invest B.V. bedraagt ten tijde van dit Biedingsbericht 30,94%.

gevestigd te Rotterdam houdt – indirect – het merendeel van de belangen in IEF Participaties IV.

De bestuurder van IEF Participaties I is IEF Capital Gamma. De bestuurders van IEF Capital Gamma is de heer R.E. Snijders.

De bestuurders van IEF Participaties II zijn IEF Capital Gamma, IEF Bouwfonds Management, Grossman Holding en de heer P.S. van den Berg.

De bestuurder van IEF Participaties III zijn IEF Capital Gamma, IEF Bouwfonds Management, Grossman Holding en M.H.H. van Poecke. De bestuurders van IEF Bouwfonds Management zijn in paragraaf 8.2 genoemd.

De bestuurders van IEF Participaties IV zijn IEF Capital Gamma, IEF Bouwfonds Management, Grossman Holding en de heer R.V. de Graaf.

De Gezamenlijke Bieders zijn allen besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudend aan de Oranje Nassaulaan 25.

7.2 IEF Capital Gamma, Van der Vorm Vastgoed, PGGM, Beryllus

IEF Capital Gamma is een initiatief van Bouwfonds Asset Management en IEF Capital. Sinds haar oprichting in 2001 is de IEF Capital Groep uitgegroeid tot de grootste uitgever van Nederlandse inflatiedekkingen. De vastgoedportefeuille van Westersuyker zal mede worden aangewend voor de securering van inflatiedekking contracten. Op de website www.iefcapital.com kunt u meer lezen over de activiteiten van de IEF groep.

Van der Vorm Vastgoed B.V. is een Nederlandse vastgoedonderneming. Zij is - onder meer - eigenaar en verhuurder van circa 42.000 m² kantoorruimte en circa 2100 eensgezins- en etagewoningen.

Stichting Pensioenfonds voor de Gezondheid, Geestelijke en Maatschappelijke Belangen is een pensioenfonds dat een pensioenvermogen van circa EUR 55 miljard beheert.

Beryllus B.V. is een vennootschap opgericht naar Nederlands recht. Houders van belangen in Beryllus B.V. zullen bij Gestanddoening onder meer zijn: de heer M.Q.H. van Poecke (via ATLAS BVBA), Nexis B.V., Breedinvest B.V. en Goedland Beheer B.V. zijn. Goedland Beheer B.V. is een dochteronderneming van Goedland N.V.

Nexis B.V., Breedinvest B.V. en Goedland N.V. zijn thans aandeelhouder in Westersuyker. De (indirecte) deelneming van deze vennootschappen in Westersuyker zal na Gestanddoening van het Bod – op basis van 100% aanmelding - (elk ten hoogste) 4,56% zijn. De overige aandeelhouders in Beryllus hebben daarin een belang kleiner dan 1,56%, met uitzondering van Ingrosyl B.V. en ATLAS BVBA die indirect zullen deelnemen voor (respectievelijk) niet meer dan 5,69% en 4,83%.

8 VOORNEMENS GEZAMENLIJKE BIEDERS

8.1 Wijziging financieringsstructuur; toekomstig (dividend)beleid

De Gezamenlijke Bieders zijn voornemens het er op termijn toe te leiden dat Westersuyker, althans haar dochtervennootschappen, contracten zullen afsluiten waarbij met gebruikmaking van de inflatiedekking uit bestaande huurcontracten Westersuyker en haar groep wordt geherfinancierd. Als gevolg van deze arrangementen zal de financiële structuur wijzigen hetgeen gevolgen zal hebben voor het dividendbeleid van Westersuyker. Zo zal gedurende een aantal jaren geen dividend worden uitgekeerd, behalve in het kader van de herfinanciering in verband met het aangaan van de inflatiecontracten.

8.2 Wijziging bestuur en raad van commissarissen

Het huidige bestuur van Westersuyker en haar dochtervennootschappen wordt gevormd door WS Vastgoed Management B.V. De aandelen in die vennootschap worden gehouden door Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. Deze laatste zal in geval van Gestanddoening alle aandelen in WS Vastgoed Management B.V. per de Dag van Betaling tegen intrinsieke waarde per stand van 31 december 2004 overdragen aan IEF Bouwfonds Management B.V.

WS Vastgoed Management B.V. zal op dat moment als bestuurder van Westersuyker aftreden, doch aanblijven als bestuurder van haar dochtervennootschappen.

Op de Dag van Betaling zullen de bestuurders van WS Vastgoed Management B.V. eveneens aftreden en worden vervangen door de heren R.E. Snijders en T.J.H. Pohle.

Tegelijk met het aftreden van WS Vastgoed Management B.V. zullen de heren R.E. Snijders en T.J.H. Pohle worden benoemd tot bestuurder van Westersuyker.

De huidige leden van de raad van commissarissen van Westersuyker zullen op datzelfde moment aftreden en worden vervangen door de heren mr J.R. Fiszbajn, E.L. Franssens en G. Grossman.

Zie in verband met de hierboven genoemde benoemingen voorts hoofdstuk 10 "Buitengewone vergadering van Aandeelhouders").

Het door de Gezamenlijke Bieders voorgenomen beleid (zie overigens in dit hoofdstuk 8) zal door de nieuwe bestuurders onder toezicht van de nieuwe commissarissen worden uitgevoerd.

8.3 Delisting en intrekking Wtb vergunning

Verwerving van de Aandelen door de Gezamenlijke Bieders onder het Bod zal onder meer leiden tot een vermindering van het aantal Aandeelhouders en het aantal Aandelen dat verhandeld wordt aan Euronext. In dat verband worden de Aandeelhouders erop gewezen dat reeds 90,66% van de Aandelen aan de Gezamenlijke Bieders zijn aangeboden. De financiële en administratieve lasten die voor Westersuyker verbonden zijn aan een beursnotering zullen na Gestanddoening van het Bod niet langer nodig of verantwoord zijn. De Gezamenlijke Bieders zullen derhalve na Gestanddoening van het Bod zo snel mogelijk met Euronext in overleg treden om de notering van de Aandelen aan Euronext te beëindigen. Ingevolge Euronext mededeling 2004-041 kan een officiële notering aan de effectenbeurs van Euronext worden beëindigd op verzoek van Aandeelhouders die meer dan 95% van de Aandelen houden. Aandeelhouders dienen er rekening mee te houden dat reeds bij Gestanddoening, doch zeker na beëindiging van de notering hun Aandelen nog slechts weinig courant zullen zijn.

De Gezamenlijke Bieders zullen voorts na Gestanddoening van het Bod zo snel mogelijk met AFM in overleg treden over een intrekking van de vergunning ex artikel 5

Wtb en de terzake door Westersuyker en/of de Gezamenlijke Bieders te nemen maatregelen en te treffen voorzieningen.

8.4 Toekomstige juridische structuur

De Gezamenlijke Bieders hebben het voornemen het ertoe te leiden dat op enig moment na Gestanddoening de Statuten van Westersuyker worden gewijzigd in dier voege dat de raad van commissarissen komt te vervallen en de prioriteitsaandelen worden opgeheven.

De Gezamenlijke Bieders hebben het voornemen het er toe te leiden dat op enig moment na Gestanddoening – en na beëindiging van de notering – Westersuyker wordt omgezet van een naamloze vennootschap in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Aandeelhouders dienen er rekening mee te houden dat als gevolg van deze omzetting hun Aandelen op naam zullen gaan luiden en dat de overdracht van hun Aandelen aan een blokkeringsregeling (bijvoorbeeld een aanbiedingsregeling) onderworpen zal worden. Voor de overdracht van Aandelen op naam is een notariële akte vereist.

De Gezamenlijke Bieders zullen voorts maatregelen nemen die tot doel hebben te bereiken dat geen andere Aandeelhouders dan zijzelf overblijven die participeren in de vennootschap(pen) die (indirect) houder is(/zijn) van het vastgoed van Westersuyker[3]. Daartoe zal worden gestreefd naar toepassing van de uitkoopregeling als bedoeld in artikel 2:92a Burgerlijk Wetboek ("BW") respectievelijk (in geval van voorafgaande omzetting in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) artikel 2:201a BW. Indien het instellen van een uitkoopprocedure bezwaarlijk is, zullen de Gezamenlijke Bieders ter verwezenlijking van dat doel een juridische fusie (als bedoeld in artikel 2:309 BW) of een juridische (af)splitsing (al dan niet in de zin van artikel 2:334a of 2:334cc BW) of enige andere structuurwijziging van Westersuyker en haar dochterondernemingen doorvoeren. De Gezamenlijke Bieders behouden zich tevens het recht voor elk ander wettelijk middel aan te wenden om 100% van de aandelen te verwerven in Westersuyker.

[3] Dit laat de positie van houders van aandelen in één van de dochterondernemingen van Westersuyker – voor zover het hun positie in de betreffende dochtervennootschap betreft - onverlet.

Om de in dit hoofdstuk genoemde voornemens te realiseren zullen de in de eerste alinea van deze paragraaf genoemde, daarvoor noodzakelijke wijziging(en) in de Statuten van Westersuyker worden doorgevoerd.

9 FISCALE GEVOLGEN AANMELDING

9.1 Algemeen

Hieronder treft u een algemene beschrijving aan van de belangrijkste Nederlandse belastinggevolgen verbonden aan de vervreemding van aandelen in WS Vastgoed Westersuyker NV door Nederlandse Aandeelhouders en door Buitenlandse Aandeelhouders.

In specifieke situaties kunnen de hieronder beschreven belastinggevolgen afwijken. Voor advies met betrekking tot de belastinggevolgen in verband met de overdracht van de aandelen WS Vastgoed Westersuyker NV in uw specifieke situatie wordt u aangeraden uw belastingadviseur te raadplegen. De onderstaande beschrijving dient slechts ter informatie en is uitdrukkelijk niet bedoeld de Nederlandse belastinggevolgen uitputtend te beschrijven. De belastinggevolgen zoals hieronder beschreven gaan uit van de Nederlandse belastingwet, overige regelgeving, verdragen en jurisprudentie zoals van toepassing per 15 november 2004. Belastingwetten en overige regelgeving kunnen gewijzigd worden, eventueel met terugwerkende kracht. Wijzigingen in wet- en regelgeving en de interpretatie daarvan kunnen de juistheid van de beschreven belastinggevolgen beïnvloeden. Dit biedingsbericht wordt hieraan na de datum van uitgifte niet aangepast. Op basis van dit hoofdstuk kunnen geen conclusies worden getrokken voor onderwerpen die niet uitdrukkelijk in dit hoofdstuk worden behandeld.

9.2 Aanmerkelijk belang

In het algemeen zal iemand een aanmerkelijk belang in een vennootschap hebben als hij, zijn echtgenoot, bepaalde andere verwanten (daaronder begrepen pleegkinderen) of bepaalde personen die tot zijn huishouding behoren, alleen of tezamen, direct of indirect, eigenaar zijn van, of bepaalde rechten hebben ten aanzien van, aandelen (of van enige soort van aandelen) die tenminste 5% van het uitgegeven en geplaatste kapitaal van de vennootschap (of van die soort aandelen) vertegenwoordigen, danwel rechten heeft om aandelen (al dan niet reeds uitgegeven) te verwerven die op enig moment tenminste 5% van het totaal uitgegeven en geplaatste kapitaal (of van het

geplaatste en uitgegeven kapitaal van enige soort aandelen) vertegenwoordigen, danwel de eigendom heeft van bepaalde winstbewijzen die betrekking hebben op tenminste 5% van de jaarwinst van de vennootschap en/of op tenminste 5% van hetgeen bij liquidatie van de vennootschap wordt uitgekeerd.
Er is sprake van een fictief aanmerkelijk belang als een (gedeelte van) een aanmerkelijk belang is vervreemd, of wordt geacht te zijn vervreemd, zonder dat het vervreemdingsvoordeel in aanmerking is genomen.

Het voorgaande is geen uitputtende behandeling van de situaties waarin zich een aanmerkelijk belang voordoet. Iedere aandeelhouder wordt derhalve geadviseerd ook ten aanzien van eventuele aanmerkelijk belangposities zijn of haar eigen belastingadviseur te raadplegen.

9.3 Positie van Nederlandse Aandeelhouders

Natuurlijke personen

Onder Nederlandse Aandeelhouders wordt in deze subparagraaf verstaan natuurlijke personen die in fiscale zin inwoner van Nederland zijn (of geacht worden dat te zijn), dan wel natuurlijke personen die voor de Wet inkomstenbelasting 2001 ('Wet IB 2001') de keuze hebben gemaakt te worden aangemerkt als binnenlands belastingplichtige.

Inkomstenbelasting voor een Nederlandse particuliere belegger
De manier waarop (inkomen uit) aandelenbezit in de Wet IB 2001 in de heffing worden betrokken hangt af van de box waaraan het aandelenbezit moeten worden toegerekend. Er worden drie boxen onderscheiden.

Box I
Vermogenswinsten ter zake van de vervreemding van aandelen worden belast in box I indien de aandelen (1) behoren tot het vermogen van een door een Nederlandse Aandeelhouder gedreven onderneming, (2) behoren tot een onderneming tot het vermogen waarvan de Nederlandse Aandeelhouder – anders dan als ondernemer of aandeelhouder – medegerechtigde is of (3) indien het voordeel uit de aandelen is aan te merken als een resultaat uit overige werkzaamheden. Het tarief is progressief en bedraagt maximaal 52%.

Box II

Vermogenswinsten ter zake van de vervreemding van aandelen worden belast in box II indien de aandelen behoren tot een aanmerkelijk belang. Voor de term 'aanmerkelijk belang' wordt verwezen naar paragraaf 2. Het tarief bedraagt 25%.

Box III

Belastingheffing in box III komt slechts aan de orde indien het aandelenbezit niet toerekenbaar is aan box I of II. Box III omvat het inkomen uit sparen en beleggen. Het voordeel uit sparen en beleggen is forfaitair vastgesteld op 4% van het gemiddelde van de rendementsgrondslag in box III (bezittingen minus schulden) aan het begin en aan het einde van een jaar. Dit echter alleen voor zover dit gemiddelde meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen. Het tarief bedraagt 30%.

Lichamen

Onder Nederlandse Aandeelhouders wordt voor de toepassing van deze subparagraaf verstaan lichamen die in fiscale zin in Nederland gevestigd zijn (of geacht worden te zijn). Onder lichamen wordt in dit verband onder andere verstaan naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, open commanditaire vennootschappen en andere vennootschappen welker kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld.

Vennootschapsbelasting voor Nederlandse lichamen

In het algemeen zijn (fictieve) vermogenswinsten ter zake van de vervreemding van aandelen behaald door een Nederlandse Aandeelhouder onderworpen aan vennootschapsbelasting. Het tarief bedraagt 34,5%, met uitzondering van de eerste EUR 22.689, dat belast is tegen een tarief van 29%. Vermogenswinsten ter zake van de vervreemding van aandelen zijn voor Nederlandse Aandeelhouders vrijgesteld als de deelnemingsvrijstelling van toepassing is. De deelnemingsvrijstelling zal in het algemeen van toepassing zijn als de Nederlandse Aandeelhouder (1) voor tenminste 5% van het nominaal gestorte en geplaatste kapitaal aandeelhouder is en (2) de aandelen niet als voorraad worden gehouden.

In tegenstelling tot het voorgaande zal, indien de Nederlandse Aandeelhouder de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 heeft, de vermogenswinst ter zake van de vervreemding van aandelen belast zijn tegen een tarief van 0%.

In tegenstelling tot het voorgaande zal de vermogenswinst ter zake van de vervreemding van aandelen door een Nederlandse Aandeelhouder die geheel of gedeeltelijk subjectief is vrijgesteld van vennootschapsbelasting niet belast zijn met vennootschapsbelasting, behoudens voor zover de vervreemdingswinst is behaald uit bepaalde werkzaamheden.

9.4 Positie van Buitenlandse Aandeelhouders

Hieronder worden Nederlandse belastingaspecten weergegeven ter zake van de vervreemding van aandelen door Buitenlandse Aandeelhouders. Onder Buitenlandse Aandeelhouders worden voor de toepassing van deze subparagraaf verstaan natuurlijke personen en entiteiten die fiscaal geen inwoner zijn van Nederland of geacht worden dat te zijn.

Indien tussen Nederland en de staat waarin de Buitenlandse Aandeelhouder gevestigd is een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting van toepassing is, kan de Buitenlandse Aandeelhouder onder voorwaarden de voordelen van dit verdrag genieten. Onder omstandigheden kan op grond van een dergelijk verdrag de Nederlandse belastingheffing geheel of gedeeltelijk achterwege blijven.

Natuurlijke personen
Een Buitenlandse Aandeelhouder zal in principe niet onderworpen zijn aan Nederlandse inkomstenbelasting met betrekking tot vermogenswinsten behaald bij vervreemding van aandelen. In bepaalde gevallen echter zal een dergelijke vervreemdingswinst wel belast zijn, namelijk indien:

- de Buitenlandse Aandeelhouder een onderneming drijft, of – anders dan als ondernemer of aandeelhouder – medegerechtigde is tot een onderneming, die geheel of gedeeltelijk wordt uitgeoefend met behulp van een vaste inrichting of vaste vertegenwoordiger in Nederland en de aandelen behoren tot het vermogen van die onderneming of het gedeelte van die onderneming;

- het voordeel uit de aandelen is aan te merken als een resultaat uit overige werkzaamheden in Nederland;

- de Buitenlandse Aandeelhouder een aanmerkelijk belang heeft in een in Nederland gevestigde vennootschap en dit aanmerkelijk belang niet behoort tot het vermogen van een onderneming. Voor de term 'aanmerkelijk belang' wordt verwezen naar paragraaf 2.

Lichamen
Een Buitenlandse Aandeelhouder lichaam zal in het algemeen onderworpen zijn aan Nederlandse vennootschapsbelasting met betrekking tot vermogenswinsten behaald bij vervreemding van de aandelen indien:

- de Buitenlandse Aandeelhouder een onderneming drijft die geheel of gedeeltelijk wordt uitgeoefend met behulp van een vaste inrichting of vaste vertegenwoordiger in Nederland en de aandelen behoren tot het vermogen van die onderneming of het gedeelte van die onderneming;

- de Buitenlandse Aandeelhouder een aanmerkelijk belang heeft in een in Nederland gevestigde vennootschap en dit aanmerkelijk belang niet behoort tot het vermogen van een onderneming. Voor de term 'aanmerkelijk belang' wordt verwezen naar paragraaf 2.

10 BUITENGEWONE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

De Aandeelhoudersvergadering zal worden gehouden op 7 december 2004 om 10:30 uur in 't Brodshoes, Bouwstraat 41, 7462 AX te Rijssen. De gegevens die noodzakelijk zijn voor de adequate beoordeling van het Bod als bedoel in artikel 9q Bte 1995, zijn opgenomen in dit Biedingsbericht. De agenda van de Aandeelhoudersvergadering luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen

2. Toelichting op en bespreking van het Bod door Inflation Exchange Fund Participatie I B.V., Inflation Exchange Fund Participatie II B.V., Inflation Exchange Fund Participatie III B.V., Inflation Exchange Fund Participatie IV B.V. als Gezamenlijke Biedersop de door de vennootschap uitgegeven gewone aandelen.

   Artikel 9q van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995 bepaalt dat het door de Gezamenlijke Bieders uitgebrachte bod dat door de raad van bestuur en de raad van commissarissen van de vennootschap wordt aanbevolen (het "Bod"), in de aandeelhoudersvergadering besproken moet worden. De standpuntbepaling van de raad van commissarissen en de raad van bestuur met betrekking tot dit bod is opgenomen in het biedingsbericht d.d. 15 november 2004.

3. Samenstelling Bestuur en Raad van Commissarissen van de Vennootschap

   Zoals het biedingsbericht vermeldt zullen de leden van de Raad van Commissarissen en WS Vastgoed Management B.V. aftreden per het tijdstip dat het Bod zal zijn afgewikkeld.

   Onder de voorwaarde dat het Bod wordt gestand gedaan wordt voorgesteld WS Vastgoed Management B.V. decharge te verlenen voor het door haar als bestuurder van de Vennootschap gevoerde beleid en onder dezelfde voorwaarde de leden van de Raad van Commissarissen te dechargeren voor het door hen gevoerde toezicht op het beleid.

Voorgesteld wordt onder de opschortende voorwaarde dat het Bod zal zijn afgewikkeld en de noodzakelijke goedkeuring op grond van de Wet toezicht beleggingsinstellingen zal zijn verkregen per het tijdstip van afwikkeling van het Bod te benoemen

Tot bestuurder van de Vennootschap:
- de heer R.E. Snijders
- de heer T.J.H. Pohle

tot lid van de Raad van Commissarissen van de Vennootschap:
- de heer Mr J.R. Fisbajn
- de heer E.L. Franssens
- de heer G. Grossman.

De Stichting Prioriteit Westersuyker heeft afgezien van het opmaken van een bindende voordracht voor de te vervullen vacatures.

4. Rondvraag

5. Sluiting

Algemene toelichting

a. Een aandeelhouder, dan wel een vruchtgebruiker aan wie overeenkomstig de statuten het stemrecht toekomt, of diens gevolmachtigde indien zij op de registratiedatum als zodanig staan ingeschreven in ten minste één van de administraties van de bij het Euroclear Nederland ("NECIGEF") aangesloten instellingen. Zij zijn bevoegd de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren, mits zij via de aangesloten instelling waarbij hun aandelen worden geadministreerd hun aandelen uiterlijk op donderdag 2 december 2004 om 17.00 uur hebben gedeponeerd bij een van de te Rotterdam, Amsterdam of Den Haag gevestigde kantoren van de volgende bankinstellingen:

b. De op grond van artikel 2:142 BW vereiste gegevens met betrekking tot de voor benoeming tot lid van de Raad van Commissarissen voorgestelde personen liggen ter inzage ten kantore van de Vennootschap en van de in de oproeping genoemde bank(en).

De oproeping tot de vergadering heeft plaatsgevonden op de gebruikelijke wijze zoals voorzien in de Statuten van de Vennootschap door middel van aankondiging in Het Financieele Dagblad d.d. 15 november 2004 en in de Officiële Prijscourant van Euronext d.d. 15 november 2004.

11 VEREISTE VERKLARINGEN INGEVOLGE HET BTE 1995

I. Op de datum van dit Biedingsbericht worden door de Gezamenlijke Bieders noch direct noch indirect Aandelen gehouden. Zie echter paragraaf 7.2, laatste alinea: de daar genoemde partijen zijn op dit moment Aandeelhouder in Westersuyker.

II. Westersuyker noch enig lid van het bestuur van Westersuyker, of van de raad van commissarissen van Westersuyker, houden/houdt op de datum van dit Biedingsbericht direct of indirect, enig belang in één van de Gezamenlijke Bieders.

III. Anders dan de in paragraaf 4.12 genoemde overeenkomsten hebben er zich geen transacties voorgedaan met natuurlijke en/of rechtspersonen in de zin van artikel 9i sub s, sub t of sub u van het Bte 1995.

IV. De in artikel 9p van het Bte 1995 vermelde informatie is aan AFM verstrekt.

V. AFM en Euronext zijn ingelicht over het Bod.

VI. Afgezien van het vermelde in paragraaf 4.12 zijn er geen andere Aandeelhouders die zich onherroepelijk hebben verplicht het Bod te accepteren.

12 PERSBERICHTEN

12.1 Persbericht van 21 april 2004

Op 21 april 2004 heeft Westersuyker het volgende persbericht uitgebracht:

"WS Vastgoed Westersuyker N.V. deelt mede dat tijdens de op 21 april 2004 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders de voorzitter van de Raad van Commissarissen in antwoord op vragen heeft medegedeeld dat de directie van het fonds is benaderd door een partij die wenst te spreken over een mogelijk bod op de aandelen van het fonds.

De directie van Westersuyker heeft een allereerste gesprek met deze partij gehad. Het is nog niet te overzien of deze contacten zullen leiden tot een bod op de aandelen Westersuyker."

12.2 Persbericht van 28 juni 2004

Op 28 juni 2004 heeft Westersuyker het volgende persbericht uitgebracht:

"In aansluiting op de mededelingen die op 21 april 2004 in de aandeelhoudersvergadering van
WS Vastgoed Westersuyker N.V. ("Westersuyker") zijn gedaan, bericht Westersuyker besprekingen te voeren over een eventueel op de aandelen Westersuyker uit te brengen openbaar bod.
Westersuyker verwacht dat het nog enige tijd zal duren voordat duidelijk is of de besprekingen zullen leiden tot een bod op de aandelen Westersuyker.
Westersuyker zal ook indien er geen ontwikkelingen zijn uiterlijk over vier weken met een update komen.

Dit bericht is een mededeling in de zin van artikel 9b van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995."

12.3 Persbericht van 30 juli 2004

Op 30 juli 2004 heeft Westersuyker het volgende persbericht uitgebracht:

"In een persbericht van 28 juni 2004 heeft Westersuyker medegedeeld dat zij besprekingen voert over een eventueel op de aandelen Westersuyker uit te brengen openbaar bod. In hetzelfde bericht is eveneens medegedeeld dat het nog enige tijd zal duren voordat duidelijk is of de besprekingen zullen leiden tot een bod op de aandelen Westersuyker, maar dat Westersuyker ook indien er geen ontwikkelingen zijn over uiterlijk 4 weken na bovengenoemd persbericht met een update zal komen.

Westersuyker deelt hierbij mee dat de bovenbedoelde besprekingen voortduren maar dat de stand van de besprekingen voor Westersuyker thans geen aanleiding geeft de op 28 juni 2004 uitgesproken verwachting bij te stellen.
Westersuyker zal wederom ook indien er geen ontwikkelingen zijn uiterlijk over vier weken met een update komen.

Dit bericht is een mededeling in de zin van artikel 9b van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995."

12.4 Persbericht van 13 augustus 2004

Op 13 augustus 2004 heeft Westersuyker het volgende persbericht uitgebracht:

""STERKE WINSTSTIJGING VOOR WESTERSUYKER IN EERSTE HALFJAAR 2004"

In het eerste halfjaar van 2004 heeft Westersuyker een netto winst behaald van EUR 5,14 miljoen ten opzichte van EUR 4,10 miljoen over het eerste halfjaar van 2003, hetgeen een winststijging inhoudt van 25,6%.

Het resultaat in het eerste halfjaar van 2004

De huuropbrengsten over het eerste halfjaar 2004 stegen ten opzichte van het eerste halfjaar 2003 met 14,5% tot EUR 12,4 miljoen. Deze groei kwam voor het merendeel voor rekening van het in december 2003 in portefeuille genomen pand van ICT dienstverlener Centric te IJsselstein en het in februari 2004 verworven pand van Snel Transport in Woerden. Huurverhogingen droegen in beperkte mate bij aan de gestegen huuropbrengsten.

De exploitatie-, beheer- en algemene kosten stegen in het eerste halfjaar van 2004 met 29,1% van EUR 1,11 miljoen tot EUR 1,43 miljoen met name door hogere exploitatiekosten.
Doordat de rentelasten in het eerste halfjaar van 2004 ten opzichte van dezelfde periode van 2003 licht daalden (eerste halfjaar 2004: EUR 4,59 miljoen tegen EUR 4,63 miljoen) steeg de netto winst met een groei van 25,6% sterker dan de huuropbrengsten, die in het eerste halfjaar van 2004 met 14,5% stegen.

Gegevens per aandeel

De winst per aandeel bedroeg over het eerste halfjaar van 2004 EUR 2,32 ten opzichte van EUR 1,88 over het eerste halfjaar van 2003, hetgeen een stijging betekent van 23,4%.
De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2004 EUR 37,90 tegen EUR 35,69 (na winstbestemming) ultimo 2003. Dit is een stijging van 6,2%.

Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille

In het eerste halfjaar 2004 is de portefeuille vastgoed in exploitatie gegroeid van EUR 273,8 miljoen ultimo 2003 tot EUR 297,9 miljoen ultimo juni 2004. Deze groei kwam onder meer tot stand als gevolg van de aankoop van het pand van Snel Transport te Woerden (aankoopprijs EUR 18,2 miljoen k.k.) en herwaardering van de portefeuille (EUR 1,5 miljoen).
Ultimo juni 2004 is de gehele portefeuille vastgoed extern getaxeerd.

Verwachting voor 2004

Op basis van de resultaatontwikkeling over het eerste halfjaar 2004 houdt de directie vast aan de in het jaarverslag 2003 uitgesproken verwachting dat, behoudens onvoorziene omstandigheden, het netto resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over het boekjaar 2004 tenminste 10% hoger zal zijn dan over het boekjaar 2003.

Mogelijk bod op de aandelen Westersuyker

In de op 21 april 2004 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is medegedeeld dat de directie van Westersuyker is benaderd door een partij die wenste te spreken over een mogelijk bod op de aandelen van het fonds.

In op 28 juni 2004 en 30 juli 2004 uitgegeven persberichten zijn hierover nadere mededelingen gedaan. De directie is van mening dat de stand van zaken omtrent deze besprekingen niet verschilt ten opzichte van de situatie zoals weergegeven in het persbericht van 30 juli j.l.
Daarin werd medegedeeld dat het nog enige tijd kan duren voordat duidelijk wordt of de besprekingen zullen leiden tot een bod op de aandelen Westersuyker.
De directie zal wederom, ook indien er geen ontwikkelingen zijn, uiterlijk vier weken na 30 juli 2004 met een update komen."

12.5 Persbericht van 27 augustus 2004

Op 27 augustus 2004 heeft Westersuyker het volgende persbericht uitgebracht

"In een persbericht van 28 juni 2004 heeft Westersuyker medegedeeld, dat zij besprekingen voert over een eventueel op de aandelen Westersuyker uit te brengen openbaar bod.
Op 30 juli jl. heeft Westersuyker bericht, dat de besprekingen voortduren en dat de stand van de besprekingen Westersuyker geen aanleiding gaven de op 28 juni jl. door Westersuyker uitgesproken verwachting bij te stellen.
Westersuyker heeft daarbij medegedeeld, dat de vennootschap uiterlijk vier weken na 30 juli jl. met nadere berichten zal komen.

Westersuyker bericht, dat de bovenbedoelde besprekingen nog voortduren, maar dat de stand van de besprekingen voor Westersuyker ook thans geen aanleiding geeft de eerder uitgesproken verwachting bij te stellen, maar dat zij de partij waarmee zij besprekingen voert wel heeft medegedeeld dat Westersuyker van oordeel is uiterlijk op 17 september a.s. duidelijkheid naar de markt omtrent de voortgang van de besprekingen over een openbaar bod op de aandelen Westersuyker te moeten bieden en dat Westersuyker, indien die duidelijkheid niet zou bestaan, zal moeten overwegen de besprekingen te beëindigen.

Westersuyker zal dan ook uiterlijk op 17 september a.s. nadere mededelingen doen.

Dit bericht is een mededeling in de zin van artikel 9b van het Besluit toezicht effectenverkeer 1995."

12.6 Persbericht van 17 september 2004

Op 17 september 2004 hebben Westersuyker en IEF het volgende persbericht uitgebracht:

"Westersuyker en Inflation Exchange Fund Capital N.V. ("IEF") delen mede dat de verwachting thans gerechtvaardigd is dat met een door IEF te vormen consortium, dat gesteund wordt door Bouwfonds Asset Management B.V. en PGGM, overeenstemming zal worden bereikt over een openbaar bod op de aandelen Westersuyker tegen een prijs van EUR 51 per aandeel. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het openbaar bod voor het einde van dit jaar zal zijn afgerond. Namens het te vormen consortium wordt thans een due diligence onderzoek uitgevoerd. Het consortium zal worden gevormd door (vennootschappen van) vier partijen, waaronder PGGM en een IEF vennootschap die samen een meerderheidsbelang in het consortium zullen houden.

Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. en Reggeborgh Invest B.V. die samen eigenaar zijn van bijna 60% van de aandelen hebben toegezegd alle door hen gehouden aandelen tegen voornoemde prijs op het bod te zullen aanmelden op voorwaarde dat uiterlijk begin oktober over het bod overeenstemming zal zijn bereikt en aan het bod geen andere voorwaarden zijn verbonden dan de voorwaarden genoemd in artikel 9t lid 2 Bte 1995, waaronder de voorwaarde dat tenminste 95% van het geplaatste kapitaal zal worden aangemeld.

Dit bericht is een openbare mededeling als bedoeld in artikel 9b lid 2 onder a van het Besluit Toezicht Effectenverkeer 1995."

12.7 Persbericht van 8 oktober 2004

Op 8 oktober 2004 hebben Westersuyker en IEF het volgende persbericht uitgebracht:

""OVEREENSTEMMING OVERNAMEBOD OP WS VASTGOED WESTERSUYKER N.V."

WS Vastgoed Westersuyker N.V. ("Westersuyker") en Inflation Exchange Fund Capital N.V. ("IEF Capital") delen mede dat overeenstemming is bereikt over het uitbrengen van een openbaar bod op alle uitstaande aandelen Westersuyker door een door IEF Capital gevormd consortium. IEF Capital is een samenwerkingsverband tussen IEF N.V. en Bouwfonds Asset Management B.V.

De prijs die het consortium biedt bedraagt EUR 51,- per aandeel Westersuyker. Door Westersuyker is als voorwaarde gesteld dat het openbaar bod voor het einde van 2004 zal zijn afgerond.
De voorwaarden die het consortium zal stellen aan het bod zijn slechts de voorwaarden zoals genoemd in artikel 9t lid 2 Bte 1995 en dat de aandelen uiterlijk 31 december 2004 worden geleverd. Ten aanzien van het in dat artikel genoemde lid a. zal het consortium slechts gehouden zijn het bod gestand te doen indien (met inbegrip van rechtsreeks door het consortium te verkrijgen aandelen) ten minste 95% van de uitstaande aandelen onder het bod wordt aangemeld.

Het consortium heeft inmiddels haar due diligence onderzoek afgerond. Tussen het consortium en de financiers van Westersuyker bestaat overeenstemming over het voortzetten van de financiering na de afwikkeling van het bod. Het consortium streeft er naar het biedingsbericht uiterlijk eind oktober a.s. beschikbaar te stellen.

Het consortium bestaat uit Stichting Pensioenfonds voor de Gezondheid, Geestelijke en Maatschappelijke Belangen ("PGGM"), IEF Capital Gamma N.V., Beryllus B.V. en Van der Vorm Vastgoed B.V. Als het bod slaagt verkrijgen PGGM en IEF Capital Gamma N.V. ieder een belang van circa 33% in Westersuyker N.V. en krijgen dus gezamenlijk de meerderheid.
Beryllus B.V. en Van der Vorm Vastgoed B.V. zijn private investeerders en beogen een belang van circa 28,5% respectievelijk 5,5%.

Inmiddels heeft een aantal aandeelhouders van Westersuyker (tezamen 90,7% van de aandelen vertegenwoordigend) toegezegd hun aandelen onder het bod te zullen aanmelden c.q. op de condities van het bod te zullen overdragen, eveneens onder de voorwaarde dat het bod voor eind 2004 zal zijn afgerond. Het gaat daarbij onder meer om Reggeborgh Vastgoed Beleggingen B.V. en Reggeborgh Invest B.V. die samen eigenaar zijn van bijna 60% van de aandelen en om Goedland N.V., Stichting Pensioenfonds Stork, Nexis B.V. (mevrouw N. Brink-Vleeschdrager) en Breedinvest B.V.

Dit bericht is een openbare mededeling als bedoeld in artikel 9g lid1 onder a. van het Besluit Toezicht Effectenverkeer 1995"

13 FINANCIËLE GEGEVENS

13.1 Financiële resultaten

Westersuyker heeft in het boekjaar 2003 een netto resultaat na belastingen behaald van EUR 8,26 miljoen. Dit is een stijging van 13,2% ten opzichte van het netto resultaat van EUR 7,29 miljoen over het boekjaar 2002.

De bruto huuropbrengsten bedroegen in 2003 ruim EUR 21,6 miljoen hetgeen een stijging betekent van 10% ten opzichte van het boekjaar 2002 toen deze bijna EUR 19,7 miljoen bedroegen. De stijging van de huurbaten kwam naast de periodieke huuraanpassingen met name voor rekening van het pand van Tiscali te Utrecht en de op 1 januari 2003 in gebruik genomen uitbreiding van het pand van Grontmij te Houten.

De exploitatie-, beheer- en algemene kosten stegen in 2003 met 18,0% van EUR 2,28 miljoen tot EUR 2,69 miljoen. De kostenstijging wordt voornamelijk veroorzaakt door incidentele lasten.

Doordat de financiële baten en lasten beperkt stegen van EUR 8,34 miljoen in 2002 tot EUR 8,76 miljoen in 2003 (+ 5,0%) kon het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen met 12,6% groeien van EUR 9,05 miljoen in 2002 tot EUR 10,2 miljoen in 2003.

De vastgoedportefeuille
De portefeuille vastgoed in exploitatie groeide van EUR 264,6 miljoen ultimo 2002 tot EUR 273,8 ultimo 2003 (+ 3,5%). In 2003 werd voor een bedrag van EUR 7,9 miljoen een nieuw object verworven op het bedrijventerrein De Corridor in IJsselstein en op 1 januari 2003 werd een uitbreiding van het pand van Grontmij te Houten in gebruik genomen (investering EUR 3,4 miljoen).

Begin 2003 werd het restant van de wijziging van de waardering van de portefeuille vastgoed van een "vrij op naam" waardering naar een waardering op "kosten koper" volledig doorgevoerd, hetgeen een afwaardering op de portefeuille betekende van EUR 7,6 miljoen. Taxatie ultimo 2003 van een deel van de portefeuille betekende een waardestijging van EUR 5,1 miljoen.

De portefeuille vastgoed is per eind 2003 nagenoeg voor 100% verhuurd.

De vermogenspositie

Het eigen vermogen ultimo 2003 (voor winstbestemming) bedroeg EUR 81,2 miljoen tegen (voor winstbestemming) EUR 77,2 miljoen ultimo 2002. Uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal bedroeg de solvabiliteit ultimo 2003 bijna 29% (ultimo 2002: 28,2%).

Gegevens per aandeel

De winst per aandeel (direct beleggingsresultaat) bedroeg in 2003 EUR 3,79 tegen EUR 3,42 in 2002, hetgeen een stijging is van 10,8%. De intrinsieke waarde per aandeel (voor winstbestemming) groeide van EUR 36,15 ultimo 2002 tot EUR 37,29 ultimo 2003, een groei van 3,2%.

Dividendvoorstel

Het bestuur van Westersuyker heeft over het boekjaar 2003 een dividend per aandeel uitgekeerd van EUR 1,60 (2002: EUR 1,50) in contanten alsmede (evenals over het boekjaar 2002) 1/50ste nieuw aandeel WS Vastgoed Westersuyker N.V. Uitgaande van een beurskoers van het aandeel op 31 december 2003 van EUR 32,75 komt de totale waarde van het dividend over het boekjaar 2003 uit op EUR 2,25 (2002: EUR 2,14) hetgeen een stijging betekent van 5,1%. Stelselwijziging inzake verwerking van dividend wordt beschreven in paragraaf 13.2.

Geconsolideerde Balans: 2001-2003

Activa	**31/12/ 2003**	**31/12/ 2002**	**31/12/ 2001**
Beleggingen	EUR	EUR	EUR
Vastgoed in exploitatie	273.759.297	264.571.766	233.682.000
Vastgoed in ontwikkeling	586.471	3.452.470	25.528.060
	274.345.768	268.024.236	259.210.060
Vorderingen	1.481.336	1.019.131	2.260.100
Overige activa			
Liquide middelen	4.695.723	4.724.079	6.847.138
Totaal activa	**280.522.827**	**273.767.446**	**268.317.298**
Passiva			
Eigen vermogen	81.199.147	77.189.469*	72.037.540*
Minderheidsbelangen	2.889.512	2.798.358	2.769.930
Groepsvermogen	84.088.659	79.987.827	74.807.470
Voorzieningen	9.469.362	9.081.000	7.806.516
Langlopende schulden	180.685.221	179.289.638	174.768.324
Kortlopende schulden	6.279.585	5.408.981*	10.934.988*
Totaal passiva	**280.522.827**	**273.767.446**	**268.317.298**

*) 2001 en 2002 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden
(zie ook paragraaf 13.2)

Geconsolideerde winst- en verliesrekening: 2001-2003

	2003	2002	2001
Baten	EUR	EUR	EUR
Bruto huuropbrengsten	21.635.765	19.669.424	17.224.473
Exploitatiekosten	- 1.443.920	-1.268.341	-996.737
Netto huuropbrengsten	20.191.845	18.401.083	16.227.736
Lasten			
Beheervergoeding	648.841	590.314	516.734
Algemene kosten	596.443	420.772	322.902
	1.245.284	1.011.086	839.636
Bedrijfsresultaat	18.946.561	17.389.997	15.388.100
Financiële baten en lasten	-8.757.405	-8.343.429	-7.677.981
Resultaat voor belastingen gewone bedrijfsuitoefening	10.189.156	9.046.568	7.710.119
Belasting over het resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-1.751.312	-1.546.845	-1.304.991
Resultaat na belastingen gewone bedrijfsuitoefening	8.437.844	7.499.723	6.405.128
Minderheidsbelangen	-181.658	-207.454	-253.029
Netto resultaat gewone bedrijfsuitoefening	8.256.186	7.292.269	6.152.099
Buitengewone baten	-	-	180.672
Belastingen over buitengewone baten	-	-	-31.615
Netto resultaat buitengewone bedrijfsuitoefening	-	-	149.057
DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT	**8.256.186**	**7.292.269**	**6.301.156**
INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (uit herwaardering)	**4.214.231**	**-1.969.537**	**391.110**

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	2003	2002	2001
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	EUR	EUR	EUR
Direct beleggingsresultaat	8.256.186	7.292.269	6.301.156
Aankopen / investeringen in vastgoed	-7.365.476	-10.783.713	-50.923.427
Toename voorzieningen	388.362	1.274.484	1.417.662
Mutatie vorderingen	-462.205	1.240.969	-398.454
Mutatie kortlopende schulden	870.604	-1.426.726*	1.930.963*
	1.687.471	-2.402.717	-41.672.100
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Dividend uitkering	-3.202.564	-4.270.084*	-4.099.281*
Opname langlopende leningen	8.000.000	9.619.818	36.387.054
Aflossing langlopende leningen	-6.604.417	-5.098.504	-4.526.187
Mutatie minderheidsbelangen	91.154	28.428	200.526
	-1.715.827	279.658	27.962.112
Afname liquide middelen	**-28.356**	**-2.123.059**	**-13.709.988**

*) 2001 en 2002 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden
(zie ook paragraaf 13.2)

Overzicht Kerncijfers

Resultaten (x EUR 1.000)	**2003**	**2002**	**2001**
Bruto huuropbrengsten	21.636	19.669	17.224
Direct beleggingsresultaat	8.256	7.292	6.301
Indirect beleggingsresultaat	4.214	-1.969	391
Totaal beleggingsresultaat	12.470	5.323	6.692
Balansgegevens (x EUR 1.000)			
Vastgoed in exploitatie	273.759	264.572	233.682
Eigen vermogen	81.199	77.189*	72.038*
Balanstotaal	280.523	273.767	268.317
Rentabiliteit op eigen vermogen (excl. buitengewone baten/lasten)	10,17%	9,44%*	8,75%*
Aantal geplaatste gewone aandelen	2.177.740	2.135.042	2.135.042
Gegevens per aandeel (EUR)			
Direct beleggingsresultaat	3,79	3,42	2,95
Indirect beleggingsresultaat	1,94	-0,92	0,18
Totaal beleggingsresultaat	5,73	2,50	3,13
Dividend (in contanten)	1,60	1,50	2,00
Dividend (in aandelen)	0,65	0,64	-
Totaal dividend	2,25	2,14	2,00
Intrinsieke waarde (voor winstbestemming)	37,29	36,15	35,66
Hoogste koers	35,29	36,00	34,50
Laagste koers	30,10	30,70	32,00
Ultimo koers	32,75	32,00	33,25
Samenstelling van de portefeuille (gebaseerd op de balanswaarde)			
Kantoren	72 %	73 %	69 %
Bedrijfsgebouwen	17 %	16 %	18 %
Winkels	11 %	11 %	13 %
Totaal	100%	100%	100%

*) 2001 en 2002 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden (zie ook paragraaf 13.2)

13.2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Grondslagen voor de consolidatie

De geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening omvat de consolidatie van WS Vastgoed Westersuyker N.V. en haar groepsmaatschappijen. Groepsmaatschappijen worden opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap indien het belang meer dan 50% bedraagt. De groepsmaatschappijen worden gevormd door de vastgoedvennootschappen, waarin de vennootschap belangen heeft. De groepsmaatschappijen worden volledig geconsolideerd met inachtneming van minderheidsbelangen van derden.

Stelselwijzigingen

Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de jaarrekening te vergroten en voorts te anticiperen op komende wijzigingen in regelgeving, zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:
- Het vastgoed in exploitatie wordt niet langer gewaardeerd tegen taxatiewaarde "vrij op naam", maar tegen taxatiewaarde "kosten koper";
- De balans is opgemaakt voor verwerking van het dividend- voorstel;
- De voorziening onderhoud is vrijgevallen.

In verband met de wijzigingen in de verslaggevingregels voor vastgoedfondsen is in 2001 besloten de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie ultimo 2004 op basis van "kosten koper" te vermelden. Hierbij is afgesproken dat het verschil met de waardering "vrij op naam" in vier jaar tijd gelijkmatig ten laste van het indirecte beleggingsresultaat zou worden gebracht. Teneinde aansluiting te zoeken bij de internationale regelgeving en de vergelijkbaarheid met branchegenoten te vergroten, is besloten tot een stelselwijziging per 1 januari 2003. Dit om de vergelijkbaarheid in de komende jaren zoveel mogelijk te bevorderen. Ten gevolge daarvan is de resterende amortisatie van de afwaardering van de portefeuille van "vrij op naam" naar "kosten koper" over de jaren 2003 tot en met 2004 in één keer in 2003 ten laste van het eigen vermogen gebracht. Het éénmalig nadelig effect op het eigen vermogen per 1 januari 2003 bedraagt EUR 6,2 miljoen (na vennootschapsbelasting).

Tot en met 2002 werd de balans opgemaakt na winstbestemming. Besloten is een balans vóór winstbestemming op te stellen en het voorgestelde dividend niet reeds te onttrekken aan het eigen vermogen. De vergelijkende cijfers van 2001 en 2002 zijn overeenkomstig aangepast.

De voorziening onderhoud is per 1 januari 2003 ten gunste van de overige reserves gebracht. In verband met het feit dat in de waarderingsgrondslag van de beleggingen (actuele waarde) rekening wordt gehouden met toekomstig onderhoud en het feit dat een voorziening onderhoud onder IFRS niet is toegestaan, is besloten op dit punt de verslaggeving aan te passen. Het eenmalig effect op het eigen vermogen per 1 januari 2003 bedraagt EUR 0,94 miljoen (na vennootschapsbelasting).

Grondslagen voor de waardering

Vastgoed in exploitatie
De waardering van het vastgoed in exploitatie vindt in principe plaats tegen marktwaarde, zijnde de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is gebaseerd op de taxatiewaarde "kosten koper". De afwaardering van de portefeuille van "vrij op naam" naar "kosten koper" is met ingang van 1 januari 2003 volledig doorgevoerd. Zie verder onder "Stelselwijzigingen". De vastgoedportefeuille omvat overwegend langlopende huurovereenkomsten, met een initiële looptijd van tenminste tien jaar exclusief opties tot verlenging.

Jaarlijks zal circa een derde deel van de waarde van de portefeuille "vastgoed in exploitatie" door een onafhankelijke externe deskundige worden getaxeerd. Indien bestuur en raad van commissarissen hiertoe aanleiding zien, zal een interne waardering plaatsvinden van het niet extern getaxeerde vastgoed.

De waardeontwikkeling van het niet getaxeerde gedeelte van de vastgoedportefeuille wordt in principe buiten beschouwing gelaten en zal derhalve niet worden geëxtrapoleerd, tenzij op basis van bijzondere ontwikkelingen sprake is van een tussentijdse neerwaartse aanpassing.

Waardemutaties ten opzichte van de vorige waardering zijn verantwoord in de herwaarderingsreserve waarbij rekening is gehouden met latente belastingverplichtingen. Bij de berekening van deze verplichtingen worden eventuele compensabele verliezen in aanmerking genomen.

Vastgoed in ontwikkeling

De waardering van het vastgoed in ontwikkeling vindt plaats tegen de in het betreffende boekjaar uitgegeven kosten voor planontwikkeling, bouwvoorbereiding en/of uitvoering van de betreffende projecten. Na realisatie en oplevering van het vastgoed in ontwikkeling gelden als inbrengwaarde de totale stichtingskosten (overeenkomstig de NEN 2631) van het betreffende project. Op basis van de huur bij aanvang en de totale stichtingskosten wordt vervolgens per project het bruto aanvangsrendement (BAR) in procenten berekend.

Na oplevering en huuraanvang wordt het desbetreffende project opgenomen in het overzicht "vastgoed in exploitatie".

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen worden gewaardeerd op basis van een evenredig deel van de netto vermogenswaarde, gebaseerd op de waarderingsgrondslagen van de moedermaatschappij.

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingen vloeit voort uit de afwijking tussen commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen en is berekend als de contante waarde van de mogelijke toekomstige verplichtingen op basis van het geldende belastingtarief onder aftrek van eventuele compensabele verliezen.

Onderhoud

De voorziening onderhoud is per 1 januari 2003 ten gunste van het eigen vermogen gebracht. Zie verder onder "Stelselwijzigingen".

Overige activa en passiva

Deze worden gewaardeerd tegen nominale waarde, zonodig onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Resultaten
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Bruto huuropbrengsten
Deze post omvat de aan huurders in rekening gebrachte huren. Daarin zijn niet begrepen de aan huurders doorberekende servicekosten.

Exploitatiekosten
Hieronder zijn opgenomen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten zoals onroerende zaakbelastingen, heffingen, onderhoud, verzekeringspremies, servicekosten voor rekening van de eigenaar en de kosten van het directe beheer van het vastgoed.

Niet verrekenbare omzetbelasting
Dit betreft niet terugvorderbare omzetbelasting als gevolg van onbelaste verhuur.

Financiële baten en lasten
Interestbaten en soortgelijke baten
Dit betreft interestbaten op liquide middelen en overige vorderingen.

Interestlasten en soortgelijke lasten
Hieronder zijn de interestlasten uit hoofde van de langlopende schulden en overige schulden begrepen alsmede bank- en bemiddelingsprovisies.

Beheervergoeding
Dit betreft de kosten van het beheer en het management van de vennootschap, waarin begrepen de personele, administratieve en huisvestingskosten. De kosten welke direct verband houden met de exploitatie van het vastgoed zijn opgenomen onder exploitatiekosten.

Belastingen
De belastingen zijn berekend op basis van de contante waarde van het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting, waarbij rekening wordt gehouden met niet aftrekbare bedragen en vrijgestelde winstbestanddelen. Met ingang van 1 januari 1999 vormt de vennootschap met haar groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting.

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening
Als resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening worden gezien alle baten en lasten welke voortvloeien uit het beheren en exploiteren van vastgoedobjecten, een en ander in de ruimste zin.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen
De resultaten zijn bepaald op basis van het evenredig deel in het resultaat volgens de laatst bekende jaarrekening van de deelnemingen. Indien een deelneming op basis van de kostprijs is gewaardeerd, worden ontvangen dividenden als resultaat verantwoord.

13.3 Toelichting op halfjaarcijfers 2004

De huuropbrengsten over het eerste halfjaar 2004 stegen ten opzichte van het eerste halfjaar 2003 met 14,5% tot EUR 12,4 miljoen. Deze groei kwam voor het merendeel voor rekening van het in december 2003 in portefeuille genomen pand van ICT dienstverlener Centric te IJsselstein en het in februari 2004 verworven pand van Snel Transport in Woerden. Huurverhogingen droegen in beperkte mate bij aan de gestegen huuropbrengsten.

De exploitatie-, beheer- en algemene kosten stegen in het eerste halfjaar van 2004 met 29,1% van EUR 1,11 miljoen tot EUR 1,43 miljoen met name door hogere exploitatiekosten. Doordat de financiële baten en lasten in het eerste halfjaar van 2004 ten opzichte van dezelfde periode van 2003 licht daalden (eerste halfjaar 2004: EUR 4,59 miljoen tegen EUR 4,63 miljoen) steeg de netto winst met 25,6%, van EUR 5,14 miljoen ten opzichte van EUR 4,10 miljoen over het eerste halfjaar van 2003.

Gegevens per aandeel
De winst per aandeel bedroeg over het eerste halfjaar van 2004 EUR 2,32 ten opzichte van EUR 1,88 over het eerste halfjaar van 2003, hetgeen een stijging betekent van 23,4%.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2004 EUR 37,90 tegen EUR 35,69 (na winstbestemming) ultimo 2003. Dit is een stijging van 6,2%.

Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille
In het eerste halfjaar 2004 is de portefeuille vastgoed in exploitatie gegroeid van EUR 273,8 miljoen ultimo 2003 tot EUR 297,9 miljoen ultimo juni 2004. Deze groei kwam onder meer tot stand als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

Westersuyker heeft begin februari 2004 het bedrijfspand van Snel Transport te Woerden aangekocht. De aankoopprijs bedroeg EUR 18,2 miljoen kosten koper. Op het pand zit een huurcontract met een resterende looptijd van ruim 10 jaar. Op basis van de aankoopprijs bedraagt het bruto aanvangsrendement 10,2%.

In april 2004 heeft Tiscali International B.V. het aan haar verhuurde pand te Papendorp, Utrecht in gebruik genomen. Zoals Westersuyker tevens in het jaarverslag 2003 vermeldde, hebben Tiscali en Westersuyker op 16 februari 2004 een

overeenkomst gesloten waarbij de tussen partijen gerezen geschillen zijn bijgelegd. De overeenkomst omvat onder meer dat Tiscali de tussen partijen op 16 augustus 2000 gesloten huurovereenkomst zal nakomen. Als onderdeel van de overeenkomst is afgesproken dat Westersuyker voor rekening van Tiscali een bedrag van EUR 3 miljoen aanvullende investeringen in het pand zal verrichten. Deze investeringen zijn thans goeddeels afgerond.

Ook de herwaardering van de portefeuille (EUR 1,5 miljoen) heeft bijgedragen aan de groei. Ultimo juni 2004 is de gehele portefeuille vastgoed extern getaxeerd.

Langlopende schulden
In verband met de financiering van het verworven pand van Snel Transport in Woerden is een bestaande faciliteit bij NIB Capital Bank N.V. volgetrokken en is een nieuwe lening van EUR 6 miljoen aangegaan bij de Rabobank.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen
De niet uit de balans blijkende verplichtingen zijn gelijk aan die vermeld in het jaarverslag over 2003.

Halfjaarcijfers

Geconsolideerde Balans

Activa	**30/06/ 2004**	**31/12/ 2003**
Beleggingen	EUR	EUR
Vastgoed in exploitatie	297.872.000	273.759.297
Vastgoed in ontwikkeling	620.871	586.471
	298.492.871	274.345.768
Vorderingen	763.435	1.481.336
Overige activa		
Liquide middelen	7.924.424	4.695.723
Totaal activa	**307.180.730**	**280.522.827**
Passiva		
Eigen vermogen	84.175.934	81.199.147
Minderheidsbelangen	3.000.612	2.889.512
Groepsvermogen	87.176.546	84.088.659
Voorzieningen	10.839.924	9.469.362
Langlopende schulden	196.579.678	180.685.221
Kortlopende schulden	12.584.582	6.279.585
Totaal passiva	**307.180.730**	**280.522.827**

Toelichting op de balans	**30/06/2004**	**31/12/2003**
Eigen vermogen	EUR	EUR
Geplaatst en gestort kapitaal*	1.110.696	1.088.920
Herwaarderingsreserve**	5.249.998	3.932.663
Overige reserves***	72.671.370	76.177.564
Resultaat lopend boekjaar	5.143.870	-
	84.175.934	**81.199.147**

* Toename in 2004 door stockdividend

** Toename in 2004 door hogere taxatiewaarde onroerend goed

*** Afname in 2004 door uitkering dividend

Halfjaarcijfers

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	1e halfjaar 2004	1e halfjaar 2003
Baten	EUR	EUR
Bruto huuropbrengsten	12.374.775	10.803.910
Exploitatiekosten	820.566	620.398
Netto huuropbrengsten	11.554.209	10.183.512
Lasten		
Beheervergoeding	371.243	324.117
Algemene kosten	240.246	165.172
	611.489	489.289
Bedrijfsresultaat	10.942.720	9.694.223
Financiële baten en lasten	-4.594.151	-4.628.372
Resultaat voor belastingen gewone bedrijfsuitoefening	6.348.569	5.065.851
Belasting over het resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-1.091.124	-868.820
Resultaat na belastingen gewone bedrijfsuitoefening	5.257.445	4.197.031
Minderheidsbelangen	-113.575	-101.166
NETTO RESULTAAT	**5.143.870**	**4.095.865**

Halfjaarcijfers

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	1e halfjaar 2004	1e halfjaar 2003
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	EUR	EUR
Direct beleggingsresultaat	5.143.870	4.095.865
Aankopen / investeringen in vastgoed	-22.829.768	435.277
Toename voorzieningen	1.370.562	-1.388.061
Mutatie vorderingen	717.901	-1.112.500
Toename kortlopende schulden	6.304.997	4.165.319
	-9.292.438	6.195.900
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Dividendbetalingen	-3.484.418	-3.202.564
Opname langlopende leningen	19.400.000	7.000.000
Aflossing langlopende leningen	-3.505.543	-3.483.568
Mutatie minderheidsbelangen	111.100	351
	12.521.139	314.219
Mutatie liquide middelen	**3.228.701**	**6.510.119**

Verwachting voor 2004

Op basis van de resultaatontwikkeling over de eerste 9 maanden van 2004 verwacht het bestuur, behoudens onvoorziene omstandigheden, een netto resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over het boekjaar 2004 dat minimaal 25% hoger zal zijn dan over het boekjaar 2003. De sterke resultaten in het eerste halfjaar, lijken ook in de tweede helft van 2004 gecontinueerd te kunnen worden.

Naast licht dalende financiële baten en lasten en beperkte huurverhogingen, hebben met name de in gebruik genomen panden in IJsselstein (Centric) en Woerden (Snel Transport) in belangrijke mate aan de winststijging bijgedragen.

13.4 Accountantsverklaring

KPMG heeft op 12 november 2004 de volgende accountantsverklaring afgegeven:

"Accountantsverklaring

Wij zijn van oordeel dat de in dit biedingsbericht opgenomen jaarcijfers 2001, 2002 en 2003 (zoals opgenomen op pagina 47 tot en met 57) op alle van materieel belang zijnde aspecten in overeenstemming zijn met de jaarrekeningen waaraan deze zijn ontleend. Bij de jaarrekeningen 2002 en 2003 hebben wij op 21 maart 2003 en 2 april 2004 goedkeurende accountantsverklaringen verstrekt. De jaarrekening 2001 is niet door ons gecontroleerd. Voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de vennootschap en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle dienen de geconsolideerde jaarrekeningen te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekeningen 2002 en 2003, waaraan deze zijn ontleend, alsmede met de door ons daarbij verstrekte accountantsverklaringen.

Amstelveen, 12 november 2004

KPMG Accountants N.V."

13.5 Beoordelingsverklaring

KPMG heeft op 12 november 2004 de volgende beoordelingsverklaring afgegeven:

"Beoordelingsverklaring

Opdracht

Ingevolge uw opdracht hebben wij de in het biedingsbericht opgenomen halfjaarcijfers (zoals opgenomen op pagina 58 tot en met 63) over de periode 1 januari 2004 tot en met 30 juni 2004, bestaande uit de geconsolideerde balans, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, alsmede de toelichting daarop, van WS Vastgoed Westersuyker N.V. te Rijssen beoordeeld. Ten aanzien van de in het biedingsbericht opgenomen vergelijkende halfjaarcijfers over de periode 1 januari 2003 tot en met 30 juni 2003 hebben wij geen beoordeling uitgevoerd. Deze halfjaarcijfers zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een beoordelingsverklaring inzake deze halfjaarcijfers te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot beoordelingsopdrachten, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de onderneming en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens. Door de aard en omvang van onze werkzaamheden kunnen deze slechts resulteren in een beperkte mate van zekerheid omtrent de getrouwheid van de halfjaarcijfers. Deze mate van zekerheid is lager dan aan een accountantsverklaring kan worden ontleend.

Oordeel

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de halfjaarcijfers, volgens algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving geen getrouw beeld geven.

Amstelveen, 12 november 2004

KPMG Accountants N.V."

14 GEGEVENS BETROKKEN PARTIJEN/ADVISEURS

De Gezamenlijke Bieders

Financieel en belasting adviseur
Deloitte
Orlyplein 50
Postbus 58120
1040 HC Amsterdam

Juridisch adviseur
Barents & Krans Advocaten Notarissen
Parkstraat 107
Postbus 30457
2500 GL 's-Gravenhage

WS Vastgoed Westersuyker N.V.

Financieel Adviseur
NIB Capital Bank N.V.
Carnegieplein 4
2517 KJ 's-Gravenhage

Juridisch Adviseur
Stibbe
Strawinskylaan 2001
1077 ZZ Amsterdam

Exchange Agent
ING Bank N.V.
Van Heenvlietlaan 220
1083 CN Amsterdam

Deze pagina is met opzet leeg gelaten.