

## Interinvest Offices & Warehouses NV

**Verslag van de commissaris betreffende het  
voorstel tot partiële splitsing door  
overneming van een gedeelte van het  
vermogen van Machiels Real Estate NV**

**December 2014**

<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>4</b>
2.1. <i>Intervest Offices &amp; Warehouses NV (verkrijgende vennootschap)</i>	4
2.2. <i>Machiels Real Estate NV (de partieel te splitsen vennootschap)</i>	6
<b>3. IDENTIFICATIE VAN DE GEPLANDE VERRICHTING</b>	<b>8</b>
<b>4. METHODEN EN WAARDERING VOLGENS DEWELKE DE RUILVERHOUDING WORDT VASTGESTELD</b>	<b>9</b>
4.1. <i>Beschrijving van de in te brengen vermogensbestanddelen</i>	9
4.2. <i>Beschrijving van de toegepaste methode van waardering</i>	11
<b>5. DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING</b>	<b>12</b>
<b>6. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT</b>	<b>14</b>
<b>7. UITGEVOERDE CONTROLES</b>	<b>15</b>
<b>8. GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM</b>	<b>16</b>
<b>9. CONCLUSIE</b>	<b>17</b>

## 1. INLEIDING

In toepassing van artikel 731 van het Wetboek van vennootschappen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen partiële splitsing door overnemering van een gedeelte van het vermogen van Machiels Real Estate NV (de “partieel te splitsen vennootschap” of “MRE”) door Intervest Offices & Warehouses NV (de “verkrijgende vennootschap” of “IOW”) op 22 december 2014, of op datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 31 december 2014.

De opdracht tot dit verslag luidt volgens vermeld artikel 731 als volgt:

*“In elke vennootschap wordt een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld hetzij door de commissaris, hetzij, wanneer er geen commissaris is, door een bedrijfsrevisor of door een externe accountant die de bestuurders of de zaakvoerders hebben aangewezen.*

*De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of de externe accountant moet inzonderheid verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet redelijk is.*

*In deze verklaring moet tenminste worden aangegeven:*

*1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;*

*2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht.*

*In het verslag worden bovendien de bijzondere moeilijkheden vermeld die er eventueel bij de waardering zijn geweest.*

*(...)”*

Het doel van ons verslag is dus om aan de aandeelhouders van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door de bestuurders gebruikte methodes bij het bepalen van de voorgestelde ruilverhouding en vast te stellen of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt. Tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht. Wij spreken ons echter niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Het partiële splitsingsvoorstel werd door de Raad van Bestuur van respectievelijk MRE en IOW neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt en Antwerpen op 7 november 2014.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de bij de verrichting betrokken vennootschappen heeft ons in staat gesteld ons een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de waarderingen ten grondslag liggen. De andere financiële inlichtingen die in het splitsingsvoorstel zijn opgenomen, werden door ons onderzocht.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgesteld voor het gebruik door de aandeelhouders van IOW, in het kader van de bovenvermelde partiële splitsing zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

## 2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN

De raad van bestuur van de partiel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap hebben gezamenlijk een splitsingsvoorstel opgesteld.

### 2.1. Intervest Offices & Warehouses NV (verkrijgende vennootschap)

De verkrijgende vennootschap is de naamloze vennootschap Intervest Offices & Warehouses en werd opgericht op 8 augustus 1996. De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 18 te 2600 Antwerpen - Berchem. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0458.623.918.

De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad onder het nummer 960822-361 onder de naam "Immo Airway". De naam van de verkrijgende vennootschap werd gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses" bij notariële akte op 27 oktober 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad onder nummer 2011/11/21-0174565.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, nog bekend te maken in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar thans de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd teneinde thans te verwijzen naar de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV wetgeving) in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 134.657.360,43, vertegenwoordigd door 14.777.342 aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde.

Het maatschappelijk doel van de vennootschap luidt als volgt:

#### 4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

*(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,*

*(b) binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVVWet.*

*Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:*

*i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*

*ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*

*iii. optierechten op vastgoed;*

*iv. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*

*v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*

*vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*

*vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*

*viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.*

*De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.*

*Daartoe:*

- a) *oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;*
- b) *onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;*
- c) *heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.*

*4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.*

*De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.*

*4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

## 2.2. Machiels Real Estate NV (de partieel te splitsen vennootschap)

De partieel te splitsen vennootschap is de naamloze vennootschap Machiels Real Estate NV, met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Ekkelgaarden 16. Het ondernemingsnummer van deze vennootschap is 0421.095.113.

De naamloze vennootschap Machiels Real Estate, werd bij akte verleden op 22 december 1980 dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van onder het nummer 100-8 opgericht onder de naam "Sirom Metalen".

Op het ogenblik van het opstellen van het splitsingsvoorstel bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap EUR 6.500.000 vertegenwoordigd door 3.780 aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde en is het volledig volstort.

Het maatschappelijk doel van de vennootschap luidt als volgt:

- groot-en kleinhandel in allerhande grondstoffen, hulpstoffen, recuperatiematerialen en afvalproducten, groothandel en kleinhandel in ruwe producten van graverijen en steengroeven, in diverse recuperatieproducten (eveneens non ferrometalen).
- Onderneming voor recreatie-activiteiten, in het bijzonder de exploitatie en de uitbating van terreinen en gebouwen voor recreatiedoeleinden.
- onderneming voor transport
- onderneming voor goederenbehandeling
- onderneming voor het uitbaten van goederenopslagplaatsen
- administratiekantoor

De vennootschap mag haar doel verwezenlijken op alle manieren die haar het meest geschikt voorkomen, zowel in het binnen- als in het buitenland. Zij mag alle beheers-, commerciële, productieve, financiële, industriële, burgerlijke, roerende of onroerende verrichtingen doen, die zich rechtstreeks of onrechtstreeks aansluiten of die van aard zouden zijn de verwezenlijk ervan te vergemakkelijken, te bevorderen, te bevorderen of te beveiligen, dit zowel in België als in het buitenland. Zij mag alle zaken verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, en bestuursmandaten waarnemen in andere vennootschappen.

De vennootschap mag, zowel in België als in het buitenland, op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen, die hetzelfde, een soortgelijk of een samenhangend doel hebben, of die de ontwikkelingen van haar onderneming kunnen bevorderen.

*Zij kan, binnen de perken van haar maatschappelijk doel, zowel in België als in het buitenland, alle roerende, onroerende, financiële, industriële, commerciële of burgerlijke verrichtingen doen. Zij kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.*

### 3. IDENTIFICATIE VAN DE GEPLANDE VERRICHTING

De door de deelnemende vennootschappen beoogde verrichting is een overeenkomstig artikel 677 juncto 728 van het Wetboek van vennootschappen met splitsing gelijkgestelde verrichting, waarbij de partiel te splitsen vennootschap Machiels Real Estate NV een deel van haar vermogen overdraagt aan de verkrijgende vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV, zonder ontbinding en zonder op te houden te bestaan, tegen uitgifte van aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV, die rechtstreeks aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV worden toegekend.

Zoals weergegeven in het partiële splitsingsvoorstel zal de raad van bestuur aan de buitengewone algemene vergadering van 22 december 2014, of de datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 31 december 2014, onder meer het volgende voorstel formuleren:

*“Het voorwerp van de kapitaalsverhoging in hoofde van IOW ten gevolge van de partiële splitsing, bestaat uit enerzijds een activum, i.e. het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opplabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opplabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11, met een totale oppervlakte van 155.666 m<sup>2</sup>, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5, waarvan de waarde wordt gewaardeerd op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), en anderzijds een passivum, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800, zoals deze activa en passiva meer in detail staan beschreven in punt 11 en in Bijlage 1.*

*Indien het openstaand bedrag van de over te dragen ING-bankleningen op datum van de partiële splitsing verschillend is van het bedrag hierboven vermeld, zal dit bedrag, alsook de hieronder vermelde netto-inbrengwaarde en, in voorkomende geval, ook het aantal uit te geven nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap die worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partiel te Splitsen Vennootschap, worden aangepast.*

*Samen met het logistiek vastgoed worden ook alle contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren en voor beheer ervan, opgesomd in punt 11, mee overgedragen.”*

Als gevolg van deze partiële splitsing voorziet men dus meer bepaald dat bepaalde activa en passiva van de partiel te splitsen vennootschap, worden overgedragen aan Intervest Offices & Warehouses NV. De beschrijving van deze in te brengen bestanddelen wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4 van dit verslag.

Zoals voorzien in het partiële splitsingsvoorstel, zal deze partiële splitsing worden uitgevoerd zonder enige boekhoudkundige of fiscale retroactieve uitwerking. Bijgevolg treedt de overdracht die het resultaat is van de partiële splitsing voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan, dit is op de dag dat de betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten nemen.



## 4. METHODEN EN WAARDERING VOLGENS DEWELKE DE RUILVERHOUDING WORDT VASTGESTELD

### 4.1. Beschrijving van de in te brengen vermogensbestanddelen

Ten gevolge van haar partiële splitsing zal de partieel te splitsen vennootschap Machiels Real Estate NV bepaalde activa en passiva overdragen aan de verkrijgende vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV.

De over te dragen activa betreffen het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opglabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11, met een totale oppervlakte van 155.666 m<sup>2</sup>, waarvan de waarde wordt bepaald op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde).

De over te dragen passiva bestaan uit de ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800.

De nettowaarde van de ingebrachte activa en passiva wordt bijgevolg bepaald op een geschat bedrag van EUR 26.183.370 en wordt verder toegelicht in punt 4.2. van onderhavig verslag.

In hoofdstuk 11 van het partiële splitsingsvoorstel worden de over te dragen bestanddelen uit het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap Machiels Real Estate NV als volgt beschreven:

- *“De volle eigendom van het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit de hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opglabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11 en het onbebouwde deel van het terrein grenzend aan Hal 7 en 6, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5, maar met uitsluiting van (i) het resterend onbebouwd deel van het terrein (ii) het kantoorgebouw gelegen bovenaan het perceel 901 H7 en gedeeltelijk verhuurd aan De Kringwinkel en Scope, (iii) de in denotariële akte te vestigen opstalrechten op het volledige dak van de logistieke hal 7 ten voordele van MRE, en de op datum van partiële splitsing reeds gevestigde opstalrechten op de daken van de logistieke hallen 4, 5 en 15 ten voordele van Maasland Groefuitbating NV, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van het goed, inbegrepen de toebehoren zoals onder meer het aanleggen/verleggen van de aansluitingen, de installatie van de noodzakelijke schakel- en meetborden en de aansluiting op de telefoonlijn of eventueel de aansluiting op de internetverbinding van de opstalgever en/of de gebruiker van het gebouw, zodat het fotovoltaïsch systeem, van op afstand kan gecontroleerd worden en (iv) de zakelijke (eigendoms)rechten op het genoemd fotovoltaïsch systeem die zullen toebehoren aan de opstalnemers of aan haar bancaire financiers. Hieronder dient tevens begrepen te worden het recht gebruik te maken van de elektrische infrastructuur, zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de elektriciteitscabine en het gebruiksrecht van het aansluitingspunt met EAN-nummer op het distributienet, van de opstalgever, teneinde het betrokken fotovoltaïsch systeem te allen tijde operationeel te houden en de elektriciteit die niet door de opstalgever of zijn huurder(s)/gebruiker(s) verbruikt wordt te injecteren op het distributienet.*

*Partijen verklaren dat op dezelfde datum als de datum van het verlijden van de notariële splitsingsakte een notariële opstalovereenkomst zal worden verleden tussen MRE, als opstalgever, en Maasland Groefuitbating NV, als opstalnemer, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op de daken van de logistieke hallen 4, 5 en 15, overeenkomstig het model van notariële akte hierbij aangehecht als Bijlage 3, en dit voorafgaandelijk aan het verlijden van de notariële splitsingsakte.*

*De totale terreinoppervlakte van de over te dragen percelen bedraagt 155.666 m<sup>2</sup>, zoals ook ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5.*

- *Het hierboven vermeld logistiek vastgoed wordt overgedragen met een recht van opstal ten gunste van MRE, als opstalnemer, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van de logistieke hal 7 volgens de modaliteiten zoals bepaald in Bijlage 3.*
- *Het hierboven vermeld logistiek vastgoed wordt overgedragen met als bijkomende last voor de Partieel te Splitsen Vennootschap om op het kadastraal perceel 901 Y10 een waterbekken (brandblusvijver) met een volume tussen 2.500 m<sup>3</sup> en 3.000 m<sup>3</sup> aan te leggen. Voor deze blusvijver zou een zone van circa 2.400 m<sup>2</sup> naaldbos ontbost moeten worden mits boscompensatie. De Partieel te Splitsen Vennootschap zal instaan voor de effectieve constructie en aanleg van het waterbekken en zal alle kosten en risico's hiervan dragen.*

- *Alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de verschillende (huur)contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren voor het beheer ervan m.b.t. het Onroerend Goed, meer bepaald alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de volgende overeenkomsten afgesloten door de Partieel te Splitsen Vennootschap:*
  - *De overeenkomst ter beschikkingstelling met Covedien AG dd. 30 november 2011, zoals gewijzigd door een Addendum 1 dd. 7 maart 2012, een Addendum 2 dd. 13 juni 2012 en een Addendum 3 dd. 9 juli 2014.*
  - *De overeenkomst ter beschikkingstelling met LDM dd. 19 april 2011.*
  - *De overeenkomst ter beschikkingstelling met DHL Supply Chain (Belgium) NV dd. 5 december 2006, zoals gewijzigd door een Addendum 1 dd. 28 februari 2012 en een Addendum 2 dd. 20 augustus 2013.*
  - *Dakonderhoudscontract (Dakbedekkingsbedrijf ELRO) dd. 26 juni 2014, Onderhoudscontract sprinkler (Altebra NV) dd. 26 maart 2012, Onderhoudscontract slagbomen (Amano Electronics Europe NV) dd. 27 oktober 2003, Onderhoudscontract voor jaarlijks onderhoud voor 2 poorten (B&G België NV), Waterlevering (De Watergroep), Stroom (grijze stroom: Luminus), Gas (hal 15) (Luminus), Overeenkomst elektriciteitscabine dd. 14 september 1998 (Infrac) en Brandverzekering FM-Affiliated.*
- *Een banklening verbonden met het overgedragen vastgoed afgesloten met ING België NV, bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800, inclusief alle zekerheden gevestigd ter waarborg van deze lening.*

(...)

*Geen enkel ander actief noch enig passief (anders dan het eigen vermogen corresponderend met de over te dragen actiefbestanddelen), met inbegrip van doch niet beperkt tot verbintenissen, aansprakelijkheden, of andere verplichtingen al dan niet met betrekking tot de hierboven vermelde onroerende goederen of van de Partieel te Splitsen Vennootschap (behoudens de verbintenissen, rechten en verplichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de overgedragen onroerende goederen en die hierboven en in Bijlage 1 limitatief worden opgesomd) wordt overgedragen aan de Intervest Offices & Warehouses NV, behoudens eventuele erfdiensbaarheden en verplichtingen die op de overgedragen onroerende goederen rusten en die in de voorgaande notariële akten van aankoop met betrekking hiertoe uitdrukkelijk vermeld werden of waarnaar verwezen werd.”*

## 4.2. Beschrijving van de toegepaste methode van waardering

In het partiële splitsingsvoorstel wordt beschreven dat de inbrengwaarde van de activa en passiva die door de partieel te splitsen vennootschap aan de verkrijgende vennootschap zullen worden overgedragen, bepaald wordt op een geschat bedrag van EUR 26.183.370. Deze waardering wordt in het voorstel van de Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV uitgelegd als volgt:

*“De waarde van de over te dragen activa wordt vastgesteld op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), terwijl de waarde van de overgedragen passiva, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, wordt geschat op EUR 6.849.800, zodanig dat de netto waarde van de ingebrachte activa en passiva wordt bepaald op een geschat bedrag van EUR 26.183.370.”*

In overeenstemming met artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen werd in het kader van de transactie het over te dragen onroerend goed op 31 augustus 2014 gewaardeerd door de erkende vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. Uit het waarderingsverslag van Cushman & Wakefield van 31 augustus 2014 blijkt dat de totale waarde van het onroerend goed EUR 34.390.000 - vrij op naam/acte en mains - bedraagt, hetgeen betekent dat in dit bedrag zijn inbegrepen alle kosten, registratierechten en BTW m.b.t. de vooropgestelde transactie, die allen exclusief ten laste blijven van MRE.

De over te dragen banklening wordt gewaardeerd aan de nominale waarde van de uitstaande schuld op basis van de kredietovereenkomst gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11 op datum van de algemene vergadering die zal beslissen over de partiële splitsing.

## 5. DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING

De hiervoor vermelde partieel gesplitste vermogensbestanddelen van Machiels Real Estate NV voor een geschat nettobedrag van EUR 26.183.370 zullen vergoed worden door de toekenning van nieuw uit te geven aandelen aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV in de verkrijgende vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV evenals een beperkte opleg in geld.

De Raad van Bestuur van de overnemende vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV heeft de financiële staten per 30 september 2014 aangewend teneinde te kunnen overgaan tot de waardering volgens dewelke de ruilverhouding wordt vastgesteld.

Op 30 september 2014 heeft het netto-actief van Intervest Offices & Warehouses – groepsaandeel -- een totale waarde van EUR 283.119 (000). De netto-actiefwaarde – groepsaandeel – komt dus op EUR 19,16 per aandeel.

	EUR
Geconsolideerd netto-actief op 30 september 2014 – groepsaandeel	283.119 (000)
Aantal aandelen	14.777.342
Intrinsieke waarde per aandeel op 30 september 2014 (afgerond)	19,16

De berekening van de als tegenprestatie toegekende vergoeding wordt in het partiële splitsingsvoorstel van de Raad van Bestuur als volgt beschreven:

*“De inbreng van voormelde activa en passiva in het kader van de partiële splitsing zal a rato van de overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 vergoed worden door de toekenning aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap.*

*Het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend, wordt bekomen door de voornoemde netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.*

*De "Uitgifteprijs" wordt vastgesteld op de netto-waarde per aandeel (zoals gedefinieerd in artikel 2,23° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014, i.e. EUR 19,16 per aandeel.*

*Conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit splitsingsvoorstel (immers naar keuze van de openbare GVV wordt de datum van het splitsingsvoorstel beschouwd als peildatum), en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.*

*De nettowaarde per aandeel van IOW (ook genoemd Nettoactiefwaarde (reële waarde) per aandeel, en zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014 bedraagt EUR 19,16 en de Uitgifteprijs bedraagt aldus EUR 19,16. De Uitgifteprijs is bijgevolg conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, want gelijk aan de nettowaarde per 30 september 2014 (een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit voorstel).*

*Op basis van een Uitgifteprijs van EUR 19,16 en een overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370, zullen 1.366.564 nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.*

(...)

*Naast de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, zal er mogelijks een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen door de Verkrijgende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen vennootschap, overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van MRE op het ogenblik van de partiële splitsing, onder de hierna beschreven voorwaarden en modaliteiten, zonder dat deze opleg evenwel 10% zal overschrijden van de nominale waarde, of bij gebreke daarvan de fractiewaarde, van het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend:*

- *Indien Hal 6 (zijnde 7.880 m<sup>2</sup> opslagruimte en 100 m<sup>2</sup> bijhorende kantoren) vanaf 14 april 2015 (zijnde de contractuele vervaldag van de huidige overeenkomst met de huidige gebruiker) integraal zou verhuurd worden door MRE aan marktconforme voorwaarden en aan een solvabele logistieke partij, voor een minimale vaste periode van 3 jaar, waarbij dus een bijkomende opleg in geld zal moeten worden betaald door IOW aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen vennootschap, overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van MRE op het ogenblik van de partiële splitsing.”*

In aanvulling op de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV, zal er bijgevolg mogelijks een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen door Intervest Offices & Warehouses NV aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV volgens de voorwaarden en modaliteiten zoals omschreven hierboven. De opleg in geld zal evenwel nooit 10% van de fractiewaarde (bij gebreke van een nominale waarde) van het aantal aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV, toegekend aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV in het kader van de voorgenomen partiële splitsing, overschrijden. Dit schaadt de belangen van de huidige aandeelhouders niet aangezien de opleg in geld maximaal de stijging van de waarde van het vastgoed naar aanleiding van het afgesloten huurcontract bedraagt, ofwel minder.

In het omstandig verslag dat de raad van bestuur opgesteld heeft conform art. 677 juncto art. 730 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de opleg nader bepaald als volgt:

- *“Indien Hal 6 (zijnde 7.880 m<sup>2</sup> opslagruimte en 100 m<sup>2</sup> bijhorende kantoren) vanaf 14 april 2015 (zijnde de contractuele vervaldag van de huidige overeenkomst met de huidige gebruiker), integraal zou verhuurd worden door tussenkomst van MRE aan marktconforme voorwaarden en aan een solvabele logistieke partij, voor een minimale vaste periode van 3 jaar, zal er een bijkomende opleg in geld verschuldigd zijn door IOW van EUR 435.416.”*

## **6. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT**

De houders van de aandelen in Machiels Real Estate NV zullen naar aanleiding van de partiële splitsing en in verhouding met hun participatie in het kapitaal in Machiels Real Estate NV op datum van de partiële splitsing, automatisch aandelen Intervest Offices & Warehouses ontvangen, in overeenstemming met voormelde ruilverhouding. Het aantal te verdelen aandelen worden afgerond naar de lagere eenheid zodat aan elke aandeelhouder een geheel aantal aandelen kan worden toegekend.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV heeft het voornemen om de toelating van de nieuw uitgegeven aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 3 dagen na de uitgifte van de nieuwe aandelen. Daar het aantal nieuwe aandelen dat wordt uitgegeven minder bedraagt dan 10% van het aantal bestaande aandelen die op dat moment reeds tot de verhandeling zijn toegelaten, dient er geen prospectus te worden opgemaakt en ook geen gelijkwaardige informatie, en dit overeenkomstig artikel 18 §2, a) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Deze aandelen aangehouden door de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV zullen onmiddellijk de vorm aannemen van gedematerialiseerde aandelen, te plaatsen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de aandeelhouder.

De nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. De nieuwe aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV, behalve wat betreft het dividend dat op de jaarvergadering van Intervest Offices & Warehouses NV zal worden uitgekeerd m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. De nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV zullen dus worden uitgegeven met coupons nummer 17 en volgende aangehecht. Coupon nummer 16 vertegenwoordigt het dividend voor het lopende boekjaar 2014.

## 7. UITGEVOERDE CONTROLES

Onze controlewerkzaamheden werden uitgevoerd overeenkomstig de toepasselijke controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en in het bijzonder de norm inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van handelsvennootschappen.

In het bijzonder hebben we:

- de 30 september 2014 afsluiting van Intervest Offices & Warehouses NV onderworpen aan een beperkt nazicht. Hierbij hebben we vastgesteld dat, conform art. 47 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de vastgoedbeleggingen gewaardeerd zijn aan de reële waarde zoals bepaald door de deskundige, met uitzondering van een vastgoedobject waar de raad van bestuur over meer informatie beschikt die een verdere afwaardering van het vastgoedobject verantwoordt;
- vastgesteld dat de inbrengwaarde van de af te splitsen actiefbestanddelen niet meer dan 5% afwijkt in het nadeel van Intervest Offices & Warehouses NV ten opzichte van de waardering door de erkende vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield op datum van 31 augustus 2014, in overeenstemming met art. 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- de nominale waarde op datum van de buitengewone algemene vergadering (22 december 2014, of op datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 31 december 2014) van de uitstaande bankschuld afgestemd de onderliggende contracten.

## 8. GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 30 september 2014, datum van boekhoudkundige staat die als basis werd gebruikt voor het bepalen van de waardering van de inbreng in natura, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva die door de partiel te splitsen vennootschap aan de verkrijgende vennootschap zullen worden overgedragen.



## 9. CONCLUSIE

Op basis van onze controles, uitgevoerd conform de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen, verklaren wij hetgeen volgt:

- De door de raad van bestuur voorgestelde ruilverhouding van 1.366.564 nieuwe aandelen in de verkrijgende vennootschap, zonder nominale waarde, in ruil voor de ingebrachte vermogensbestanddelen met een netto-inbrengwaarde van EUR 26.183.370, is redelijk;
- De weerhouden waarderingsmethode, zijnde de netto-waarde op 30 september 2014 (EUR 19,16) van het aandeel Intervest Offices & Warehouses NV, is passend en verantwoord.

Indien het openstaande bedrag van de over te dragen ING-banklening op datum van de partiële splitsing verschillend is van het bedrag zoals vermeld in 4.2. van onderhavig verslag, dan zal dit bedrag, alsook de hierboven vermelde netto-inbrengwaarde en, in voorkomend geval, ook het aantal uit te geven nieuwe aandelen in de verkrijgende vennootschap, worden aangepast.

Indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk 5 van onderhavig verslag, met name indien Hal 6 vóór een bepaalde datum verhuurd zou worden door Machiels Real Estate NV aan marktconforme voorwaarden aan een solvabele logistieke partij voor een minimale vaste periode, dan is er een opleg in geld voorzien, toe te kennen door Intervest Offices & Warehouses NV aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van Machiels Real Estate NV op het ogenblik van de partiële splitsing, zonder dat deze opleg evenwel 10% zal overschrijden van de fractiewaarde (bij gebreke van een nominale waarde) van het aantal aandelen in Intervest Offices & Warehouses NV dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van Machiels Real Estate NV zal worden uitgereikt.

Antwerpen, 20 november 2014

**De commissaris**



---

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander