

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Naamloze Vennootschap – openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht
Uitbreidingstraat 18,
2600 Antwerpen - Berchem

Ondernemingsnummer 0458.623.918 (Rechtspersonenregister Antwerpen)
BTW-nummer : BE 0458.623.918

(hierna "**Intervest Offices & Warehouses**" of "**IOW**" genoemd)

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 677 JUNCTO ARTIKEL 730 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN

Wij hebben de eer u hierbij, in overeenstemming met artikel 677 juncto artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen, een omstandig schriftelijk verslag voor te leggen over de voorgenomen met splitsing gelijkgestelde verrichting (hierna de "**Partiële Splitsing**").

Voor verdere details van de geplande verrichting verwijzen wij eveneens naar het voorstel tot partiële splitsing door overneming van bepaalde activa en passiva van de naamloze vennootschap Machiels Real Estate, met maatschappelijke zetel te Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt, en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0421.095.113 (Rechtspersonenregister Hasselt), (hierna de "**Partieel te Splitsen Vennootschap**" of "**MRE**" genoemd) door Intervest Offices & Warehouses (hierna eveneens de "**Verkrijgende Vennootschap**" genoemd), zoals opgemaakt door de raad van bestuur van IOW samen met de raad van bestuur van de Partieel te Splitsen Vennootschap, met toepassing van artikel 677 juncto artikel 728 van het Wetboek van Vennootschappen, en neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen in hoofde van IOW op 7 november 2014, en ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt in hoofde van de Partieel te Splitsen Vennootschap op 7 november 2014.

Artikel 730 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt :

"In elke vennootschap stelt het bestuursorgaan een omstandig schriftelijk verslag op waarin de stand van het vermogen van de vennootschappen die aan de splitsing deelnemen wordt uiteengezet en waarin tevens uit een juridisch en economisch oogpunt worden toegelicht en verantwoord: de wenselijkheid van de splitsing, de voorwaarden en de wijze waarop ze zal geschieden en de gevolgen ervan, de methoden volgens dewelke de ruilverhouding van de aandelen is vastgesteld, het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht, de waardering waartoe elke methode komt, de moeilijkheden die zich eventueel hebben voorgedaan en de voorgestelde ruilverhouding."

Conform de bepalingen van het Wetboek Vennootschappen wordt door de Raad van Bestuur van IOW enkel huidig verslag opgesteld in overeenstemming met artikel 677 juncto artikel 730 van het Wetboek Vennootschappen en geen verslag overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek Vennootschappen over de kapitaalverhoging bij IOW die zal voortvloeien uit de partiële splitsing.

I. DE PARTIËLE SPLITSING

De Raad van Bestuur heeft beslist een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen op 30 december 2014 teneinde te beraadslagen en te beslissen over het met de Raad van Bestuur van MRE op 6 november 2014 opgestelde voorstel tot partiële splitsing dat werd neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen in hoofde van IOW op 7 november 2014, en ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt in hoofde van de Partieel te Splitsen Vennootschap op 7 november 2014.

Dit voorstel tot partiële splitsing strekt ertoe een partiële splitsing door te voeren van een gedeelte van het vermogen van MRE, meer bepaald (hierna samen het "**Afgesplitst Vermogen**" genoemd):

- 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 onbebouwd deel van het terrein grenzend aan Hal 7 en 6 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, en (iii) de in de notariële akte te vestigen opstalrechten op het volledige dak van de logistieke hal 7 ten voordele van MRE, en de op de datum van de 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 aangehecht aan het partieel splitsingsvoorstel, en dit voorafgaandelijk aan het verlijden van de notariële splitsingsakte.

De totale terreinoppervlakte van de over te dragen percelen bedraagt 155.666 m², zoals ook ingetekend in het landmetersplan aangehecht aan het partieel splitsingsvoorstel (het nav. de Partiële Splitsing door MRE aan IOW over te dragen onroerend goed wordt hierna samen het "**Onroerend Goed**" genoemd).

- Het hierboven vermeld Onroerend Goed 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 het model van notariële akte aangehecht aan het partieel splitsingsvoorstel.
- Het hierboven vermeld Onroerend Goed 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 en 3.000 m³ aan te leggen. voor deze blusvijver zou een zone van circa 2.400 m² 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. 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.

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

Het Onroerend Goed, samen met de contracten, en de ING-bankleningen, kwalificeren als een bedrijfsafdeling in de zin van de artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W, en dat de overdracht van de activa en passiva zal plaatsvinden met toepassing van artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W., zoals bevestigd werd door de BTW directie Hasselt in haar schrijven dd. 8 augustus 2014.

1. JURIDISCH KADER

De voorgestelde Partiële Splitsing wordt door het Wetboek van Vennootschappen omschreven als een "met splitsing gelijkgestelde verrichting", waarbij, overeenkomstig artikel 677 en - *mutatis mutandis* - de artikelen 728 tot 741 van het Wetboek van Vennootschappen,

- het Afgesplitste Vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, wordt overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap;
- nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, in verhouding tot hun aandeelhoudersschap in de Partieel te Splitsen Vennootschap; en dit
- zonder dat de Partieel te Splitsen Vennootschap ontbonden wordt.

2. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAPPEN DIE AAN DE PARTIËLE SPLITSING DEELNEMEN

2.1 Intervest Offices & Warehouses NV – openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht, de Verkrijgende Vennootschap

Maatschappelijke benaming : Intervest Offices & Warehouses

Rechtsvorm : Naamloze vennootschap, die het statuut heeft van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de

gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GJV-wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

Maatschappelijke zetel : Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen - Berchem
Ondernemingsnummer : 0458.623.918 (Rechtspersonenregister Antwerpen)
BTW-nummer : BE 0458.623.918

Het doel van IOW werd *in extenso* weergegeven in het splitsingsvoorstel.

2.2 Machiels Real Estate NV, de Partieel te Splitsen Vennootschap

Maatschappelijke benaming : Machiels Real Estate
Rechtsvorm : Naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel : Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt
Ondernemingsnummer : 0421.095.113 (Rechtspersonenregister Hasselt)
BTW-nummer : BE 0421.095.113

Het doel van MRE werd *in extenso* weergegeven in het splitsingsvoorstel.

3. WENSELIJKHEID VAN DE TRANSACTIE

Vanuit haar strategie waarbij Intervest Offices & Warehouses NV (met als activiteit het ter beschikking stellen van gebruikers van bedrijfsmatige niet-residentiele onroerende goederen die zowel bestaan uit kantoorgebouwen als logistieke gebouwen, opslagruimten en parkings, hoofdzakelijk gelegen op ringlocaties in België) enerzijds de bedoeling heeft de kantoorportefeuille verder af te bouwen en anderzijds de expansie in logistiek vastgoed verder te zetten, is deze kapitaalverhoging een transactie die zich volledig inschrijft in deze strategie.

Daarenboven, dankzij de rechtsfiguur van de partiële splitsing/kapitaalverhoging wordt de schuldgraad niet verhoogd. Integendeel dankzij de verhoging van het eigen vermogen zal de facto de schuldgraad dalen.

De realisatie van deze transactie onder de vorm van een partiële splitsing biedt bovendien het bijkomend voordeel dat de eruit voortvloeiende verhoging van het eigen vermogen (i) IOW de mogelijkheid biedt om de omvang, de geografische spreiding en het huurrendement van haar portefeuille te verhogen zonder verhoging van de schuldgraad, hetgeen (ii) IOW in de toekomst de mogelijkheid zal geven om desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde overnames te verrichten.

De keuze voor de partiële splitsing impliceert dat IOW geen cash dient aan te wenden teneinde het eigendomsrecht van het Onroerend Goed te verwerven, tenzij wat betreft de eventuele opleg in geld waarvan sprake in punt 5 laatste alinea en in punt 8.4 hieronder, waardoor de transactie dan ook geen negatieve invloed heeft op de schuldgraad van IOW, die per 30 september 2014 49,0 % bedraagt. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 45, 1° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen mag de schuldgraad niet meer dan 65 % bedragen. Overeenkomstig artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen moet de openbare GVV daarenboven, indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, een financieel plan op stellen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa.

4. BESCHRIJVING VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA

4.1 Vermogenssituatie van IOW per 30 september 2014 (in duizenden €)

ACTIVA	30.09.2014
Vaste activa	576.011
Immateriële vaste activa	20
Vastgoedbeleggingen	566.902
Andere materiële vaste activa	145
Financiële vaste activa	8.929
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15
Vlottende activa	9.148
Handelsvorderingen	4.243
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.654
Kas en kasequivalenten	1.138
Overlopende rekeningen	2.113
TOTAAL ACTIVA	585.159
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2014
Eigen vermogen	283.155
Kapitaal	134.657
Uitgiftepremies	69.054
Reserves	67.982
Nettoresultaat van het boekjaar	11.462
Verplichtingen	302.004
Langlopende verplichtingen	177.553
Langlopende financiële schulden	171.578
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.419
Andere langlopende verplichtingen	556
Kortlopende verplichtingen	124.451
Voorzieningen	172
Kortlopende financiële schulden	111.028
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.551
Andere kortlopende verplichtingen	168
Overlopende rekeningen	9.532
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	585.159

4.2 Waardering van het Onroerend Goed gehouden door MRE als onderdeel van het Afsplitste Vermogen

In overeenstemming met artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen dient de reële waarde van elk door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven vastgoed dat vermeld is in artikel 47, §1, te worden gewaardeerd door een vastgoeddeskundige, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds 2.500.000 EUR.

In overeenstemming met voormeld artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen werd in het kader van de transactie het Onroerend Goed op 31 augustus 2014 gewaardeerd door de erkende vastgoeddeskundige door Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56.

Uit dit waarderingsverslag van Cushman & Wakefield dd. 31 augustus 2014 blijkt dat de totale waarde van het Onroerend Goed vrij op naam/acte en mains 33.780.000 EUR bedraagt.

Artikel 49 § 4 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen bepaalt evenwel dat er geen nieuwe waardering nodig is wanneer de betrokken verrichting uiterlijk 4 maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken goed, geen nieuwe waardering vereist is.

De vastgoeddeskundige bevestigt verder dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed, er thans geen nieuwe waardering vereist is.

5. VOORWAARDEN WAARONDER EN DE WIJZE WAAROP DE PARTIËLE SPLITSING ZAL PLAATSVINDEN

- Het voorstel tot het verrichten van de partiële splitsing zal tijdens de buitengewone algemene vergadering van 30 december 2014 ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.
- De Partiële Splitsing zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 677 juncto 738 Wetboek van Vennootschappen. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting gesteld door MRE m.b.t. het door IOW in het kader van de Partiële Splitsing verworven Afsplitste Vermogen in de periode voor de juridische verwezenlijking van de Partiële Splitsing, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van IOW.
- De houders van de aandelen in MRE zullen naar aanleiding van de Partiële Splitsing en in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de Partieel te Splitsen Vennootschap op datum van de Partiële Splitsing automatisch aandelen IOW ontvangen, in overeenstemming met de hierna in punt 8 vermelde ruilverhouding.
- Deze aandelen zullen onmiddellijk de vorm aannemen van gedematerialiseerde aandelen, te plaatsen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de aandeelhouder.

De huidige aandeelhouders van MRE die naar aanleiding van de Partiële Splitsing en in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van MRE op datum van de Partiële Splitsing automatisch aandelen IOW zullen ontvangen, in overeenstemming met de hierna in punt 8 vermelde ruilverhouding, zijn:

(i) JM CONSTRUCT, naamloze vennootschap naar Belgisch Recht, met maatschappelijke zetel gelegen te Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt, en ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen met ondernemingsnummer RPR Hasselt 439.659.230; en

(ii) TAMORCO, naamloze vennootschap naar Belgisch Recht, met maatschappelijke zetel gelegen te Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt, en ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen met ondernemingsnummer RPR Hasselt 0416.170.085.

- De nieuwe aandelen van IOW zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. De nieuwe aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande aandelen in IOW, behalve wat betreft het dividend dat op de jaarvergadering van IOW zal worden uitgekeerd m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven. Van de reeds bestaande aandelen IOW zal op de datum van de partiële splitsingsakte een coupon nr 16 onthecht worden die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering van IOW zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen geen recht zullen geven.

De Raad van Bestuur van IOW heeft het voornemen om de toelating van de nieuw uitgegeven aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 3 dagen na de uitgifte van de nieuwe aandelen.

- Naast de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in IOW, zal er mogelijks een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen 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, onder de hierna in punt 8.4 beschreven voorwaarden en modaliteiten, zonder dat deze opleg evenwel 10% zal overschrijden van de nominale waarde van het aantal aandelen in IOW dat in het kader van de voorgenomen Partiële Splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend.

6. GEVOLGEN VAN DE PARTIËLE SPLITSING

Ten gevolge van de Partiële Splitsing zal de Partieel te Splitsen Vennootschap MRE het Afsplitste Vermogen voor vrij en onbelast behoudens waar anders gepreciseerd in punt 2 en in punt 11 van het partiële splitsingsvoorstel inbrengen in de Verkrijgende Vennootschap, zoals nader omschreven in punt 11 van het partiële splitsingsvoorstel.

Geen enkel actief en geen enkel passief van de Partieel te Splitsen Vennootschap, andere dan het Afsplitste Vermogen, zoals gepreciseerd in punt 2 en in punt 11 van het partiële splitsingsvoorstel, zullen ingevolge de Partiële Splitsing aan de Verkrijgende Vennootschap overgedragen worden. De overdracht van het Afsplitste Vermogen zal ten algemene titel geschieden.

De Partiële Splitsing door inbreng van het Afsplitste Vermogen van MRE in IOW zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de buitengewone algemene vergaderingen van MRE en IOW waarop tot de partiële splitsing zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen m.b.t. de gronden en gebouwen die het Onroerend Goed uitmaken aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de Partiële Splitsing werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden ingeschreven.

7. METHODE VOLGENS DEWELKE DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN IS VASTGESTELD

In het kader van de Partiële Splitsing zullen aan de aandeelhouders van MRE nieuwe aandelen in IOW worden toegekend, en dit in verhouding tot hun aandeelhouderschap in MRE.

De Raad van Bestuur van MRE en de Raad van Bestuur van IOW hebben besloten om, bij het bepalen van het aantal nieuwe aandelen in IOW dat zal worden toegekend aan de aandeelhouders van MRE (i) een netto inbrengwaarde van het Afgesplitste Vermogen tbv. 26.183.370 EUR, zoals hieronder in punt 8.1 nader omschreven (hierna de "**Inbrengwaarde**" genoemd), en (ii) 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 (hierna de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

De netto-waarde 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 19,16 EUR en de Uitgifteprijs bedraagt aldus 19,16 EUR. De Uitgifteprijs is bijgevolg conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, want gelijk aan de netto-waarde per 30 september 2014 (een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit voorstel).

In casu werd slechts 1 methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals hieronder nader beschreven in punt 8. Gelet op de aard van de transactie werd dit beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

8. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN

Op basis van het voorgaande, kan het aantal nieuwe aandelen in IOW dat zal worden toegekend aan de aandeelhouders van MRE als volgt berekend worden :

8.1 Inbrengwaarde van het Afgesplitste Vermogen

De Inbrengwaarde van het Afgesplitst Vermogen werd conventioneel door Partijen bepaald op 26.183.370 EUR.

De Inbrengwaarde van het Afgesplitst Vermogen bestaat uit enerzijds de waarde van de over te dragen activa, i.e. het logistiek 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 m², welke wordt gewaardeerd op 33.033.170 EUR vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), verminderd met anderzijds de waarde van de over te dragen passiva, 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 6.849.800 EUR. 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 voorkomend geval, ook het aantal uit te geven nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap die worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, worden aangepast.

8.2 Netto-waarde en Uitgifteprijs

Voor de berekening van de ruilverhouding wordt de Uitgifteprijs gehanteerd die vastgesteld wordt op de netto-waarde per aandeel (zoals gedefinieerd in artikel 2,23° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014, i.e. EUR 19,16 per aandeel.

Zoals blijkt uit onderhavig verslag bedraagt de netto-waarde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014, 19,16 EUR, en de Uitgifteprijs bedraagt aldus 19,16 EUR. De Uitgifteprijs is bijgevolg conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, want gelijk aan de netto-waarde per 30 september 2014 (een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit voorstel).

8.3 Eigenlijke berekening

Op basis van de Inbrengwaarde van het Afgesplitst Vermogen en van de Uitgifteprijs, berekend zoals hierboven aangegeven kan het aantal nieuwe aandelen in IOW dat zal worden toegekend aan de aandeelhouders van MRE als volgt berekend worden :

Inbrengwaarde Afgesplitst Vermogen = aantal nieuwe aandelen
Uitgifteprijs

Indien de uitkomst van bovenstaande breuk geen geheel getal is, zal het aantal nieuwe aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

Of

26.183.370 EUR = 1.366.564 nieuwe aandelen
19,16 EUR

De Raad Bestuur van IOW zal de nieuwe aandelen uitreiken aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de Partieel te Splitsen Vennootschap op datum van de Partiële Splitsing.

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 aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

8.4 Opleg in geld

Naast de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in IOW, zal er mogelijk een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen 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, onder de hierna beschreven voorwaarden en modaliteiten, zonder dat deze opleg evenwel 10% zal overschrijden van de nominale waarde van het aantal aandelen in IOW 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 m² opslagruimte en 100 m² 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.

De bovenvermelde bedragen verschuldigd bij een eventuele verhuring van Hal 6 komen overeen met de ingeschatte stijging van de waarde van het vastgoed.

De totale bijkomende opleg in geld zal geenszins 10% van de nominale waarde van de nieuw uitgegeven aandelen IOW in het kader van de Partiële Splitsing overschrijden. Het feit dat de maximale bijkomende opleg in geld afgegrensd wordt op 10% van de nominale waarde van de nieuw uitgegeven aandelen IOW in het kader van de Partiële Splitsing schaadt de belangen van de huidige aandeelhouders niet aangezien de opleg in geld maximaal de ingeschatte stijging van de waarde van het vastgoed bij een eventuele verhuring bedraagt, ofwel minder.

II. BESLUIT

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen is de Raad van Bestuur van oordeel dat de voorgestelde Partiële Splitsing in het belang is van IOW, en verzoekt de aandeelhouders derhalve de voorgestelde Partiële Splitsing ter gelegenheid van de buitengewone algemene vergadering van 30 december 2014 goed te keuren.

De Raad van Bestuur blijft ter beschikking voor verdere vragen. Bovendien werd de voorgestelde Partiële Splitsing nauwkeurig omschreven in het partiële splitsingsvoorstel zoals opgemaakt door de Raad van Bestuur van IOW samen met de Raad van Bestuur van MRE op 6 november 2014, en neergelegd ter griffie van Koophandel te Antwerpen in hoofde van IOW op 7 november 2014, en ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt in hoofde van de Partieel te Splitsen Vennootschap op 7 november 2014.

* *
*

Getekend in 1 origineel exemplaar door de Raad van Bestuur op 6 november 2014.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV




de heer Paul Christiaens
Bestuurder en
Voorzitter van de raad van bestuur



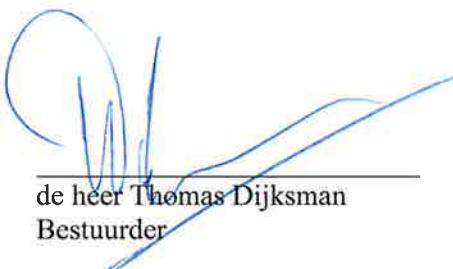
de heer Nick van Ommen
Bestuurder

EMSO bvba,
vast vertegenwoordigd door
de heer Chris Peeters
Bestuurder



de heer Johan Buijs
Bestuurder

de heer Daniel van Dongen
Bestuurder



de heer Thomas Dijkman
Bestuurder