



## **INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV**

Naamloze vennootschap  
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem-Antwerpen  
Ondernemingsnummer 0458.623.918  
(de "Vennootschap")

### **Bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de beoogde wijziging van het maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen**

---

Dames en Heren,

Wij hebben het genoeg om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap in het kader van de beoogde aanneming door de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zoals bepaald door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna de "**GVV-Wet**") en haar uitvoeringsbesluit (het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, hierna het "**GVV-KB**") aan de algemene vergadering voor te stellen.

#### **I. CONTEXT**

De GVV-Wet biedt aan de in de vastgoedsector actief zijnde operationele entiteiten de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat eveneens aan vastgoedbevaks toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een korte tijdsperiode, van statuut te veranderen om dat van "gereguleerde vastgoedvennootschap" ("**GVV**") aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de in het Informatiedocument dat op de website van de Vennootschap werd bekendmaakt uiteengezette voorwaarden.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de "**AIFMD-Wet**")<sup>1</sup>, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij ofwel moeten kiezen voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM-statuuut, ofwel voor het nieuwe GVV-statuuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

De Vennootschap is van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

---

<sup>1</sup> De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*"), zodat deze richtlijn de "**AIFMD-richtlijn**" wordt genoemd en dat deze wet de "**AIFMD-Wet**" zal worden genoemd).

## **II. BEOOGDE WIJZIGING**

Momenteel bepaalt artikel 4 van de statuten van de Vennootschap dat:

*« De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van de uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.*

*Onder vastgoed wordt begrepen:*

- 1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen*
- 2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap*
- 3. optierechten op vastgoed*
- 4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend*
- 5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst*
- 6. 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 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks*
- 7. vastgoedcertificaten zoals omschreven 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*
- 8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend*
- 9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.*

*Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, 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*
- ✓ het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig artikel 52 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks*
- ✓ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks*
- ✓ ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks*
- ✓ in overeenstemming met artikel 51 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen.*

*De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks:*

- ✓ ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het*

*beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie*

- ✓ *enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 57 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks*
- ✓ *kopen of verkopen van afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks*
- ✓ *kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 56 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.*

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

*Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, 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. »*

De raad van bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

#### **« Artikel 4 - Doel**

*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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.*

*Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet word 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 gereguleerde 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 vastgoedbevak;*
- 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.»

De raad van bestuur stelt ook voor om artikel 5 van de statuten met betrekking tot het beleggingsbeleid op te heffen.

### **III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP**

De raad van bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld op 27 juli 2014, toe.

De commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

### **IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJK DOEL**

De Vennootschap heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 4 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Voor de redenen genoemd in het Informatiedocument, beoogt de Vennootschap het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te nemen. Het Informatiedocument kan teruggevonden worden op de website van Intervest Offices & Warehouses: [www.intervest.be](http://www.intervest.be) onder "Investor Relations – beleggersinformatie – Algemene Aandeelhoudersvergadering".

In dit verband bepaalt artikel 77 van de GVV-Wet uitdrukkelijk dat de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna "GVV") de wijziging van het maatschappelijk doel van de vastgoedvennootschap vereist om het in overeenstemming te brengen met de bepalingen van GVV-wetgeving.

Artikel 4 van de GVV-Wet bepaalt dat:

*« De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat*

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

*(b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.*

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name 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 onroerend goederen. »*

Vastgoed wordt omschreven in artikel 2, 5°.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen kunnen eveneens:

- vastgoed bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x, en optierechten op dergelijke activa voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt (art. 7, b);
- leasingovereenkomsten sluiten onder de in het GVV-KB bepaalde voorwaarden (art. 5);
- bijkomend of tijdelijk en binnen de grenzen en voorwaarden van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (koninklijk besluit tot uitvoering van de GVV-Wet ), beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen bezitten (art. 7, a);
- indien hun statuten dit toelaten, intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten met uitzondering van speculatieve verrichtingen (art. 8).


Om als GVV vergund te worden en deze vergunning te behouden, moet de Vennootschap uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat, rechtstreeks of onrechtstreeks, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers in tegenstelling tot een activiteit die erin bestaat, zoals momenteel het geval is, zijn financiële middelen in vastgoed te plaatsen (de GVV zijn gewone commerciële bedrijven en niet, zoals vastgoedbevak, beleggingsvennootschappen). Ze kan ook de hiervoor beschreven verwante activiteiten onder de vermelde voorwaarden uitoefenen. Bovendien hebben de GVV's, in tegenstelling tot de vastgoedbevak, geen beleggingsbeleid dat zij in hun statuten zouden moeten beschrijven, maar een strategie dat zij in hun jaarlijkse en halfjaarlijkse verslag moeten beschrijven.

Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel noodzakelijk om zich te conformeren aan de GVV-wetgeving en zich in staat te stellen om de activiteiten van een gereguleerde vastgoedvennootschap uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens verwijderd worden.

De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap en de raad van bestuur stelt voor dat de aandeelhouders voor deze wijziging stemmen.

Gedaan te Berchem, op 24 september 2014

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV:


Naam:   
Paul Christiaens  
Hoedanigheid: Bestuurder en Voorzitter  
van de raad van bestuur

Naam:   
Nick van Ommen  
Hoedanigheid: Bestuurder

Naam:   
EMSO bvba, vast  
vertegenwoordigd door  
Chris Peeters  
Hoedanigheid: Bestuurder

Naam:   
Johan Buijs  
Hoedanigheid: Bestuurder

Naam:   
Daniel van Dongen  
Hoedanigheid: Bestuurder

Naam:   
Thomas Dijkman  
Hoedanigheid: Bestuurder

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Venootschap op 27 juli 2014.