



Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Verslag van de commissaris inzake de kapitaalverhoging door inbreng in natura per 22 december 2017

Inhoud

1	INLEIDING	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VOORGENOMEN VERRICHTING	3
3	BESCHRIJVING VAN DE INBRENG IN NATURA	4
4	BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN DIE DE INBRENG SAMENSTELLEN EN VAN DE WAARDERINGSMETHODE	5
5	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING	6
6	UITGEVOERDE CONTROLES	8
7	GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM	9
8	BESLUIT	10

1 Inleiding

In toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen verhoging op 22 december 2017 van het kapitaal en uitgiftepremies van Intervest Offices & Warehouses NV ten belope van 13 770 000 EUR door inbreng in natura. De inbreng in natura zal uitgevoerd worden door De Eik NV.

De opdracht tot dit verslag luidt volgens vermeld artikel 602 als volgt:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.

Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

(...)”

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV wenst over te gaan tot een verhoging van het kapitaal van de vennootschap, in het kader van het toegestaan kapitaal, zoals haar is toegestaan volgens artikel 7 van de statuten van de vennootschap.

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 15 mei 2017 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- 152 947 620,35 EUR, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en
- 30 589 524,07 EUR voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze in het voorgaande punt uitgewerkt,

met een maximum van 152 947 620,35 EUR in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2017 van het uittreksel uit het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 15 mei 2017 betreffende het verlenen van voormelde machtiging. De machtiging is geldig tot 8 juni 2022.

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft sindsdien nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Het doel van dit verslag is bijgevolg om aan de raad van bestuur van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door de raad van bestuur gebruikte waarderingmethode bij het bepalen van de waarde van de inbreng en vast te stellen of, onder de gegeven omstandigheden, deze methode redelijk en niet arbitrair is. Wij hebben bijgevolg geen waardering gedaan van de inbreng noch van de als tegenprestatie toegekende vergoeding en spreken ons niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Onderhavig verslag werd opgesteld voor het gebruik van de raad van bestuur van de vennootschap in het kader van de verhoging van het kapitaal zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

De naamloze vennootschap Intervest Offices & Warehouses, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem - Antwerpen, Uitbreidingstraat 66, werd opgericht onder de naam "Immo-Airway", voor Meester Carl Ockerman op 8 augustus 1996. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder het nummer BBS 960822-361.

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal 161 658 055,94 EUR, vertegenwoordigd door 17 740 407 aandelen zonder nominale waarde.

Volgens de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeehouder(s)	Aantal aandelen
FPIM/SFPI	1 778 821
Belfius Bank	10 000
Allianz Europe	1 163 236
Allianz Benelux	95 238
Foyer	30 000
Foyer Vie	100 000
IWI International Wealth Insurer	508 235
Foyer Assurances	40 000
BlackRock	493 742
Patronale Life	623 584
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	12 897 551
Totaal	17 740 407

De raad van bestuur stelt voor om over te gaan tot een verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies ten belope van 13 770 000 EUR, in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de volle eigendom van een gebouw te 1731 Zellik, Brusselsesteenweg 464. In ruil zullen 665 217 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, gecreëerd worden. De inbreng in natura zal gebeuren door De Eik NV, met maatschappelijke zetel te 1700 Dilbeek, Eikelenbergstraat 20, en met ondernemingsnummer 0411.941.380.

3 Beschrijving van de inbreng in natura

In het kader van het toegestaan kapitaal, wenst de raad van bestuur over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de volle eigendom van een gebouw te 1731 Zellik, Brusselsesteenweg 464.

In het ontwerp bijzonder verslag van de Raad van Bestuur wordt de transactie als volgt beschreven:

"De Eik NV, met maatschappelijke zetel te 1700 Dilbeek, Eikelenbergstraat 20, en met ondernemingsnummer 0411.941.380 (RPR Brussel) (de "Inbrenger"), heeft haar bereidheid getoond om de hierna beschreven logistieke site staande en gelegen te 1731 Zellik, Brusselsesteenweg 464, over te dragen aan de Vennootschap bij wijze van inbreng in natura:

- 1. Een perceel bouwland gelegen te Asse (Zellik), ter plaatste genaamd "Debunders", ten kadaster gekend volgens titel sectie A nummer 42/D voor een oppervlakte van zeshonderd en negen vierkante meter (609 m²) en thans gekadastraerd Gemeente Asse, 6e afdeling (Zellik), sectie A nummer 42 D P0000 voor dezelfde oppervlakte;*
- 2. Een magazijn op en met grond gelegen te Asse (Zellik), Brusselsesteenweg 464, ten kadaster gekend volgens titel sectie A nummer 50/V voor een oppervlakte van negenduizend zeshonderd tweeënzestig vierkante meter (9.762 m²) en thans gekadastraerd Gemeente Asse, 6e afdeling (Zellik), sectie A nummer 0050 V P0000 voor dezelfde oppervlakte;*
- 3. Een magazijn op en met grond gelegen te Asse (Zellik), Brusselsesteenweg 464, ten kadaster gekend volgens titel sectie A nummer 50/T voor een oppervlakte van drieënzeventigduizend vierhonderd vijftien vierkante meter (73.415 m²) en thans gekadastraerd Gemeente Asse, 6e afdeling (Zellik), sectie A nummer 0050 T P0000 voor dezelfde oppervlakte;*

hierna samen het "Goed" genoemd.

De inbrengwaarde van het Goed werd door de Vennootschap en de Inbrenger vastgesteld op 13.770.000 EUR. Als vergoeding voor de inbreng in natura van het Goed door de Inbrenger in de Vennootschap, zal de Vennootschap in totaal 665.217 Nieuwe Aandelen uitgeven, tegen een Uitgifteprijs van 20,70 EUR per aandeel (zie verder infra).

Voormelde inbreng in natura van het Goed door de Inbrenger in de Vennootschap zal op 22 december 2017 plaatsvinden."

4 Beschrijving van de elementen die de inbreng samenstellen en van de waarderingsmethode

In het kader van het toegestaan kapitaal zal de raad van bestuur tijdens de vergadering van 22 december 2017 voorstellen om het kapitaal en de uitgiftepremies te verhogen met 13 770 000 EUR, door inbreng in natura van de volle eigendom van:

- een perceel bouwland, gelegen ter plaatste genaamd "Debunders", gekadastraerd, volgens eigendomstitel en volgens recent kadastraal uittreksel, onder sectie A, nummer 42 D P0000, voor een oppervlakte van zes are en negen centiare (6a 9ca);
- een magazijn, gelegen langs de Brusselsesteenweg 464, gekadastraerd, volgens eigendomstitel en volgens recent kadastraal uittreksel, onder sectie A, nummer 50 V P0000, voor een oppervlakte van zevenennegentig are en tweeënzestig are (97a 62ca);
- een magazijn, gelegen langs de Brusselsesteenweg 464, gekadastraerd, volgens eigendomstitel en volgens recent kadastraal uittreksel, onder sectie A, nummer 50 T P0000, voor een oppervlakte van zeven hectare, vierendertig are en vijftien centiare (7ha 34a 15ca);

De inbreng in natura zal gebeuren door De Eik NV, met maatschappelijke zetel te 1700 Dilbeek, Eikelenbergstraat 20, en met ondernemingsnummer 0411.941.380.

De inbrengwaarde van het hierboven beschreven in te brengen goederen werd conventioneel vastgesteld op 13 770 000 EUR dewelke werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,86% berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 1 081 724 EUR voor de in te brengen goederen.

De onafhankelijke deskundige CBRE, aangesteld conform artikel 49, §1 van de GVV-wet, bevestigt dat de waarde van de goederen die werd weerhouden voor de berekening van de conventionele inbrengwaarde ervan niet meer dan 5% afwijkt van de reële waarde.

5 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

In overeenstemming met artikel 26, §2, 2° van de GVV-wet mag de uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van

- a) Een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en
- b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De raad van bestuur heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de akte van kapitaalverhoging gekozen, namelijk 22 december 2017. Op die datum is de referentie netto-waarde per aandeel gelijk aan de netto-waarde per aandeel per 30 september 2017 dewelke 19,19 EUR bedraagt en is de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van kapitaalverhoging, verminderd met het vooropgestelde bruto dividend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017 gelijk aan 20,70 EUR.

De uitgifteprijs is tevens hoger dan de fractiewaarde van de aandelen van de Vennootschap, met name 9,1124209236 EUR per aandeel, zodat tevens artikel 606, 2° juncto artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen wordt nageleefd.

De raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te leggen op 20,70 EUR per aandeel (afgerond), wat boven de reglementaire minimumprijs ligt.

De raad van bestuur heeft het aantal uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng bepaald door de conventionele waardering van de inbreng te delen door de conventionele uitgifteprijs hierboven bepaald (20,70 EUR).

Bijgevolg wordt de uitgifte beoogd van 665 217 nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/18 405 624 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van De Eik NV.

Uit wat voorafgaat, volgt dat na de inbreng, het maatschappelijk kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV zal toenemen met 6 061 737,31 EUR, door de uitgifte van 665 217 nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV, zonder vermelding van de nominale waarde en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV. Het maatschappelijk kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV stijgt van 161 658 055,94 EUR naar 167 719 793,25 EUR en de uitgiftepremies stijgen van 103 933 916,01 EUR naar 111 642 170,60 EUR, terwijl het aantal aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV stijgt van 17 740 407 naar 18 405 624.

Bijgevolg zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van hun stemrechten in Intervest Offices & Warehouses NV ondergaan ten belope van 3,75% na de hierboven beschreven transactie.

"De raad van bestuur is van mening dat deze verwatering als volgt kan gerechtvaardigd worden:

Het Goed dat het voorwerp uitmaakt van de inbreng in natura sluit volledig aan bij de investeringsstrategie van de Vennootschap die gericht is op de verwerving van kantoorgebouwen en logistieke panden van goede kwaliteit gelegen op strategische locaties met een goede bereikbaarheid en die verhuurd worden aan eersterangshuurders. De logistieke portefeuille van de Vennootschap is voornamelijk geconcentreerd rond de belangrijke Belgische logistieke assen Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Verder kadert de verwerving van het Goed in de strategische accentverschuiving die enkele jaren geleden is ingezet is waarbij wordt gestreefd naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen.

De inbreng in natura in de Vennootschap van het Goed en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert tevens het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Immers, de schuldgraad van de Vennootschap die per 30 september 2017 46,6 % bedraagt, zal ingevolge de inbreng in natura van het Goed dalen met ongeveer 1 % tot 45,6 %. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende deels met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Door de uitgifte van nieuwe aandelen in de Vennootschap, kan de schuldgraad van de Vennootschap proactief worden beheerd en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard. Op deze wijze is de groei van de portefeuille gebaseerd op een gezonde combinatie van verschillende financieringsmiddelen waardoor de schuldgraad onder controle blijft.

De raad van bestuur is dan ook van mening dat de inbreng van het Goed en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging past in de strategie van de Vennootschap en in het belang van de Vennootschap is."

De nieuwe aandelen betreffen aandelen op naam en zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV, met dien verstande evenwel dat zij slechts zullen delen in het resultaat van het volgende boekjaar, dat een aanvang zal nemen op 1 januari 2018. Dat betekent dat de nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven zonder coupon met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV heeft het voornemen om op de dag van uitgifte van de nieuwe aandelen of kort erna, de toelating van de nieuwe aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels te bekomen.

6 Uitgevoerde controles

Onze opdracht, uitgevoerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, omvatte de steekproeven en controlemethodes die in de gegeven omstandigheden als noodzakelijk werden beschouwd, inbegrepen een algemeen onderzoek van de administratieve en boekhoudkundige procedures en het systeem van interne controle van de onderneming, die wij voldoende hebben gevonden om dit verslag af te leveren.

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij ons onder meer gesteund op onze werkzaamheden naar aanleiding van de tussentijdse afsluiting per 30 september 2017 en op ons commissarisverslag zonder voorbehoud over de jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, afgesloten op 31 december 2016.

Wij hebben de vennootschap gevraagd, rekening houdend met het relatief belang van elk ingebracht bestanddeel, de bescheiden en economische gegevens te overhandigen die wij nodig achten om een oordeel te kunnen uitspreken over de beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen. Wij hebben de door de partijen weerhouden methode van waardering en hun motivatie gecontroleerd.

7 Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 4 december 2017, datum van het bepalen van de waarde van de inbreng in natura, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering van de inbreng in natura.

Tevens hebben er zich op datum van dit verslag sinds 30 september 2017, datum van de financiële staten die o.a. als basis werden gebruikt voor het bepalen van de vergoeding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de toegekende vergoeding.

8 Besluit

De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van de vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV, bestaat uit de volle eigendom van een gebouw te 1731 Zellik, Brusselsesteenweg 464 (met een inbrengwaarde van 13 770 000 EUR).

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura. De raad van bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch ten minste overeenkomt met het aantal, met de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 665 217 aandelen van de vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV zonder vermelding van nominale waarde.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat conform de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, de waarde van de inbreng of van de als tegenprestatie toegekende vergoeding.

Zaventem, 21 december 2017

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Antwerp

Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerp

Phone: + 32 3 800 88 00

Fax: + 32 3 800 88 01

Brussels HQ

Gateway building
Luchthaven Nationaal 1 J
B-1930 Zaventem

Phone: + 32 2 800 20 00

Fax: + 32 2 800 20 01

Hasselt

Gouverneur Roppesingel 13
B-3500 Hasselt

Phone: + 32 11 89 39 50

Fax: + 32 11 89 39 51

Ghent

Raymonde de Larochelaan 19A
B-9051 Ghent (Sint-Denijs-Westrem)

Phone: + 32 9 398 77 10

Fax: + 32 9 398 76 02

Liège

Office Park Alleur
Rue Alfred Deponthière 46
B-4431 Liège (Loncin)

Phone: + 32 4 349 34 00

Fax: + 32 4 349 34 01

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /

Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429 053 863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 8121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited