



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

Verslag van de commissaris inzake de kapitaalverhoging door inbreng in
natura per 5 mei 2017

Inhoud

1	INLEIDING	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VOORGENOMEN VERRICHTING	4
3	BESCHRIJVING VAN DE INBRENG IN NATURA	5
4	BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN DIE DE INBRENG SAMENSTELLEN EN VAN DE WAARDERINGSMETHODE	6
5	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING	7
6	UITGEVOERDE CONTROLES	9
7	GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM	10
8	BESLUIT	11

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 5 mei 2017 van het kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV ten belope van 5 150 000 EUR door inbreng in natura. De inbreng in natura zal uitgevoerd worden door TEIF-Verintra-ADC 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 machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van 126 728 870,79 EUR werd hernieuwd door de algemene jaarvergadering van 24 april 2013 en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van dit besluit op datum van 26 juni 2013, waarbij evenwel wordt verduidelijkt dat de machtiging tot het aanwenden van het toegestaan kapitaal in toepassing van artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldt voor een termijn van drie jaar.

Tot op heden werd vijfmaal gebruik gemaakt van dit toegestaan kapitaal:

- bij besluit van de raad van bestuur op 25 april 2013 vastgesteld bij akte verleden door notaris De Bie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2013-05-13/0072427, gevolgd door een akte vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging verleden door notaris De Bie op 23 mei 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2013-06-10 / 0086866, dit ten belope van een bedrag van 2 051 424,65 EUR, exclusief een uitgiftepremie van 1 811 703,19 EUR;
- bij besluit van de raad van bestuur op 5 mei 2014 vastgesteld bij akte verleden door notaris De Bie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-05-21 / 0103735, gevolgd door een akte vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging verleden door notaris De Bie op 28 mei 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-06-16 / 0116910, dit ten belope van een bedrag van 3 210 852,64 EUR, exclusief een uitgiftepremie van 3 864 536,16 EUR;
- bij besluit van de raad van bestuur op 4 mei 2015 vastgesteld bij akte verleden door notaris De Bie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-05-22 / 0073359, gevolgd door een akte vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging verleden door notaris De Bie op 27 mei 2015, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-06-09/0083249, dit ten belope van een bedrag van 869 725,90 EUR, exclusief een uitgiftepremie van 1 435 246,70 EUR;
- bij besluit van de raad van bestuur op 2 mei 2016 vastgesteld bij akte verleden door notaris De Bie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2016-05-19 / 0068515, gevolgd door een akte vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging verleden door notaris De Bie op 25 mei 2016, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2016-06-07 / 0078190, dit ten belope van een bedrag van 4 967 827,63 EUR, exclusief een uitgiftepremie van 6 600 700,99 EUR;

- bij besluit van de raad van bestuur op 4 mei 2017 met betrekking tot de voorwaardelijke kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten in het kader van het keuzedividend. De vervulling van de desbetreffende opschortende voorwaarden zal, tesamen met het juiste bedrag van de kapitaalverhoging en het aantal nieuw uit te geven aandelen, alsook het totale bedrag van de uitgiftepremie, door de raad van bestuur bij notariële akte worden vastgesteld op 22 mei 2017, i.e. na het verstrijken van de "keuzeperiode".

Zonder rekening te houden met de voorwaardelijke kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten in het kader van het keuzedividend die op 4 mei 2017 werd beslist, bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal 115 629 039,97 EUR.

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 waarderingsmethode 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, zonder rekening te houden met de voorwaardelijke kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten in het kader van het keuzedividend die op 4 mei 2017 werd beslist, bedraagt het maatschappelijk kapitaal 152 947 620,35 EUR, vertegenwoordigd door 16 784 521 aandelen zonder nominale waarde.

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

Aandeehouder(s)	Aantal aandelen
Belfius Verzekeringen	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 Asset Management Canada	7 643
BlackRock Asset Management Ireland	239 651
BlackRock Asset Management North Asia	321
BlackRock Fund Advisors	134 143
BlackRock Fund Managers	10 513
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96 868
BlackRock International	4 603
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	12 565 249
Totaal	16 784 521

De raad van bestuur stelt voor om over te gaan tot een verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies ten belope van 5 150 000 EUR, in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de volle eigendom van een gebouw te 3200 Aarschot, Nieuwlandlaan 321. In ruil zullen 216 114 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, gecreëerd worden. De inbreng in natura zal gebeuren door TEIF-Verintra-ADC NV, met maatschappelijke zetel te 2100 Deurne, Jan Welterslaan 13, en met ondernemingsnummer 0405.372.797.

Volgend op de inbreng in natura die het voorwerp uitmaakt van dit verslag, zal de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses voorstellen om op 5 mei 2017 het kapitaal te verhogen door inbreng in natura van een onroerend goed gelegen te Aarschot voor een bedrag van 1 969 321,74 EUR, exclusief een uitgiftepremie van 3 180 678,26 EUR. Deze inbreng in natura zal gebeuren aan dezelfde voorwaarden als de voorwaarden van de kapitaalverhoging die het voorwerp uitmaakt van dit verslag, met name een uitgifteprijs van 23,83 EUR per aandeel. In het kader van deze eerdere transactie zullen 318 925 aandelen Intervest Offices & Warehouses uitgegeven worden.

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 3200 Aarschot, Nieuwlandlaan 321.

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

"TEIF Verintra-ADC NV, met maatschappelijke zetel te 2100 Deurne, Jan Welterslaan 13, en met ondernemingsnummer 0405.372.797 (RPR Antwerpen, Afdeling Antwerpen) (de "Inbrenger"), heeft haar bereidheid getoond om het hierna beschreven onroerend goed over te dragen aan de Vennootschap bij wijze van inbreng in natura: de gebouwen op en met grond staande en gelegen te 3200 Aarschot, Nieuwlandlaan 321, met als kadastrale referenties, Aarschot, 2de Afdeling, Sectie F, nummers 86/G (met een oppervlakte van 36a 9ca), 76/M (met een oppervlakte van 1ha 74a 61ca) en 76/N (met een oppervlakte van 2a 64ca) (het "Goed").

De inbrengwaarde van het Goed werd door de Vennootschap en de Inbrenger in de Overeenkomst vastgesteld op 5.150.000 EUR. Als vergoeding voor de inbreng in natura van het Goed door de Inbrenger in de Vennootschap, zal de Vennootschap in totaal 216.114 nieuwe aandelen uitgegeven, tegen een uitgifteprijs van 23,83 EUR per aandeel (zie verder infra).

Voormelde inbreng in natura van het Goed door de Inbrenger in de Vennootschap zal op 5 mei 2017 plaatsvinden."

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

In het kader van het toegestaan kapitaal zal de raad van bestuur tijdens de vergadering van 5 mei 2017 voorstellen om het kapitaal en de uitgiftepremies te verhogen met 5 150 000 EUR, door inbreng in natura van de volle eigendom van de gebouwen op en met grond staande en gelegen te 3200 Aarschot, Nieuwlandlaan 321, met als kadastrale referenties, Aarschot, 2de Afdeling, Sectie F, nummers 86/G (met een oppervlakte van 36a 9ca), 76/M (met een oppervlakte van 1ha 74a 61ca) en 76/N (met een oppervlakte van 2a 64ca). De inbreng in natura zal gebeuren door TEIF-Verintra-ADC NV, met maatschappelijke zetel te 2100 Deurne, Jan Welterslaan 13, en met ondernemingsnummer 0405.372.797.

De inbrengwaarde van het hierboven beschreven in te brengen goederen werd conventioneel vastgesteld op 5 150 000 EUR dewelke werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van 6,72 % berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 346 088 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 5 mei 2017. Op die datum is de referentie netto-waarde per aandeel gelijk aan de netto-waarde per aandeel per 31 maart 2017 dewelke 19,78 EUR bedraagt en is de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van kapitaalverhoging gelijk aan 23,98 EUR.

De raad van bestuur heeft vervolgens beslist de conventionele uitgifteprijs vast te leggen op 23,83 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 (23,83 EUR).

Bijgevolg wordt de uitgifte beoogd van 216 114 nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV, zonder vermelding van de nominale waarde, die elk 1/17 000 635 van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, ten behoeve van TEIF Verintra-ADC NV.

Uit wat voorafgaat, volgt dat na de inbreng, het maatschappelijk kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV zal toenemen met 1 969 321,74 EUR, door de uitgifte van 216 114 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 152 947 620,35 EUR naar 154 916 942,09 EUR en de uitgiftepremies stijgen van 90 820 890,28 EUR naar 94 001 568,54 EUR, terwijl het aantal aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV stijgt van 16 784 521 naar 17 000 635.

Bijgevolg zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van hun stemrechten in Intervest Offices & Warehouses NV ondergaan ten belope van 1,29% 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. De logistieke portefeuille van de Vennootschap is voornamelijk geconcentreerd rond de belangrijke Belgische logistieke assen Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Genk. 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. 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 laten toe om deel te nemen in de winst van het lopende boekjaar zoals de reeds bestaande aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV. Ze genieten dus van hetzelfde recht op het volledige dividend van het boekjaar als de bestaande aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV.

De nieuwe aandelen zullen onmiddellijk de vorm aannemen van gedematerialiseerde aandelen, te plaatsen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de inbrenger. De timing hiervan hangt evenwel af van de medewerking van Euroclear. Indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de nieuwe aandelen initieel op naam luiden.

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 31 maart 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 14 maart 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 31 maart 2017, datum van de financiële staten die 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 3200 Aarschot, Nieuwlandlaan 321.

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 216 114 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, 4 mei 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 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited