



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Naamloze Vennootschap  
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

Ondernemingsnummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen, Afdeling Antwerpen)  
BTW BE 0458.623.918

(hierna "**IOW**" of de "**Vennootschap**" genoemd)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV  
BETREFFENDE DE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA  
IN OVEREENSTEMMING MET DE ARTIKELEN 7:179, § 1, EERSTE LID EN 7:197, § 1, EERSTE LID  
VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN**

2 augustus 2023

**1. INLEIDING**

IOW beoogt de 102.490 aandelen (100%) van Industrial Logistic Warehousing Services SRL, met zetel te Parc Industriel des Hauts-Sarts, Première Avenue 50, 4040 Herstal, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0713.476.570 (hierna "**ILWS**"), te verwerven in twee fases, zoals hierna beschreven.

In een eerste fase werd op 20 maart 2023 een overeenkomst getekend, zoals geamendeerd op 2 augustus 2023, tussen de heer Jean-Paul Cambier, mevrouw Marie-Anne De Laet, de heer Bruno Cambier, de heer Benoît Cambier en de heer Antoine Cambier als verkopers enerzijds en IOW als koper anderzijds en dit houdende de overdracht van 76.200 aandelen van ILWS, waarvan 20.000 aandelen van ILWS via een koop-verkoop en 56.200 aandelen van ILWS via een inbreng in natura in IOW zullen worden overgedragen aan IOW (de "**Overdrachtsovereenkomst**"). De Overdrachtsovereenkomst is als Bijlage 1 bij dit verslag gevoegd. Thans is ook de opschotende voorwaarde vervat in artikel 9 van de Overdrachtsovereenkomst vervuld zodat de Overdrachtsovereenkomst een finaal uitvoerbare overeenkomst is.

Meer specifiek zal, in een eerste fase van de transactie, naast de overdracht via een koop-verkoop van 20.000 aandelen van ILWS, er een overdracht plaatsvinden via een inbreng in natura (via de rechtsfiguur van het toegestane kapitaal in IOW bij wijze van authentieke akte en overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) van alle in volle eigendom door de voornoemde verkopers gehouden 56.200 aandelen van ILWS, in het kapitaal/uitgiftepremie van IOW in ruil voor uitgifte van nieuwe aandelen in IOW, met name de inbreng in natura in het kapitaal/uitgiftepremie van IOW van volgende aandelen van ILWS:

- 12.888 aandelen van ILWS in volle eigendom gehouden door de heer Jean-Paul Cambier;
- 12.886 aandelen van ILWS in volle eigendom gehouden door mevrouw Marie-Anne De Laet;
- 7.754 aandelen van ILWS in volle eigendom gehouden door de heer Bruno Cambier;
- 11.336 aandelen van ILWS in volle eigendom gehouden door de heer Benoît Cambier; en
- 11.336 aandelen van ILWS in volle eigendom gehouden door de heer Antoine Cambier.

In het kader van deze inbreng in natura van de 56.200 aandelen van ILWS worden voornoemde verkopers gezamenlijk de "Inbrengers" genoemd en worden de 56.200 aandelen van ILWS als voorwerp van de inbreng in natura de "ILWS Aandelen" genoemd.

In een tweede fase, voorzien in januari 2024, zal er vervolgens een overdracht aan IOW plaatsvinden van de resterende 26.290 aandelen van ILWS die volgend op de uitvoering van de eerste fase zoals hierboven uiteengezet, nog door de voornoemde verkopers worden aangehouden in vruchtgebruik en in blote eigendom.

## 2. MOTIVATIE

Het huidige bijzonder verslag van de raad van toezicht van de Vennootschap (de "Raad van Toezicht") heeft betrekking op de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal door middel van de geplande inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen en wordt opgesteld in overeenstemming met de artikelen 7:179, § 1, eerste lid en 7:197, § 1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV").

Overeenkomstig artikel 7:197, § 1, eerste lid WVV dient de Raad van Toezicht in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura:

- te verantwoorden waarom zowel de inbreng in natura als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn,
- de inbreng in natura te beschrijven,
- de waardering van de inbreng in natura te motiveren; en
- aan te geven welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Voorts verantwoordt de Raad van Toezicht overeenkomstig artikel 7:179, § 1, eerste lid WVV de uitgifteprijs en beschrijft zij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

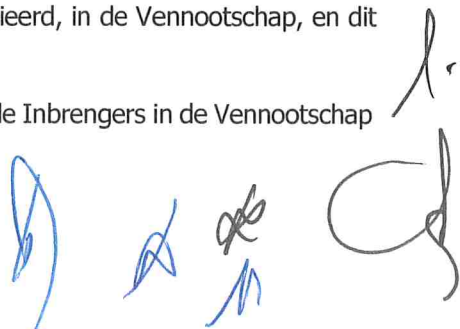
Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zoals gewijzigd van tijd tot tijd) (de "GVV-Wet"), dient bij de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een gereguleerde vastgoedvennootschap dit verslag opgesteld door de Raad van Toezicht bovendien de identiteit van de inbrenger(s) te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de artikelen 7:179, § 1, tweede lid en 7:197, § 1, tweede lid WVV heeft de Raad van Toezicht dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, ter beoordeling van de (i) getrouwheid en volledigheid van de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en (ii) de in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden van de inbreng in natura en ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag van de commissaris wordt als Bijlage 2 aan dit verslag gehecht.

## 3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De voorgestelde inbreng in natura bestaat uit de inbreng van de 56.200 ILWS Aandelen door de Inbrengers in ruil voor de Nieuwe Aandelen, zoals hierna gedefinieerd, in de Vennootschap, en dit volgens de modaliteiten zoals hieronder verder beschreven.

Voormelde inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen door de Inbrengers in de Vennootschap wordt beoogd plaats te vinden op 2 augustus 2023.



A. Het vastgoed in eigendom van ILWS

ILWS is volle eigenaar van de industriële en logistieke site inclusief alle aanhorigheden (waaronder de parkings), kadastraal gekend als 4040 Herstal, Afdeling 2, Sectie A, perceelnummers 140V, 140B2, 140A2, 140D en 140W, met een totale oppervlakte van 155.558 m<sup>2</sup>, opgesplitst als volgt over de percelen:

- Perceel 140V: 20.140 m<sup>2</sup>, gelegen te 4040 Herstal, Première Avenue 42/50;
- Perceel 140B2: 99.998 m<sup>2</sup>, gelegen te 4040 Herstal, Première Avenue 42/50;
- Perceel 140A2: 12.617 m<sup>2</sup>, gelegen te 4040 Herstal, Première Avenue 42/50;
- Perceel 140D: 2.483 m<sup>2</sup>, gelegen te 4040 Herstal, Première Avenue 44;
- Perceel 140W: 20.320 m<sup>2</sup>, gelegen te 4040 Herstal, Première Avenue 39+.

Hierna genoemd het "vastgoed".

B. Inbrengwaarde van de 56.200 ILWS Aandelen

De inbrengwaarde van de 56.200 ILWS Aandelen werd door de Vennootschap en de Inbrengers conventioneel vastgesteld op **13.017.269,58 EUR** (de "**Inbrengwaarde**"). De Inbrengwaarde werd overeengekomen op basis van de contractueel overeengekomen prijsformule zoals bepaald in artikel 3.1.2 van de Overdrachtsovereenkomst, zoals geamendeerd bij wijze van addendum op 2 augustus 2023, *i.e.* boekhoudkundige eigen vermogen zoals vastgesteld in de tussentijdse cijfers van ILWS per 30 april 2023, die door E&Y Bedrijfsrevisoren beperkt werden nagekeken (daarnaast heeft E&Y Bedrijfsrevisoren de cijfers van ILWS per 31 december 2022 geauditeerd) en waarbij de boekwaarde wordt vervangen door de conventioneel overeengekomen waarde "*Vrij Op Naam*", *i.e.* 29 miljoen euro (die overeenkomstig het addendum bij die Overdrachtsovereenkomst niet wordt geïndexeerd) en waarbij wat de vennootschapsbelasting betreft tussen de partijen een fiscale latentie op de fiscale meerwaarde van het vastgoed verrekend werd.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet werd ook een waarderingsverslag opgesteld door CBRE Valuation Services BV als onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap (belast met de waardering van de Belgische logistieke vastgoedbeleggingen van IOW) met betrekking tot het vastgoed waaruit blijkt dat de conventioneel overeengekomen waarde vrij op naam lager ligt dan marktwaarde van het vastgoed zoals gewaardeerd door deze onafhankelijke vastgoeddeskundige.

CBRE Valuation Services BV heeft ook nog een actualisatie doorgevoerd van de reële waarde per 30 juni 2023 en heeft ook op 26.07.2023 bevestigd dat deze waarde niet significant is gewijzigd is en er dus geen nieuwe waardering vereist is.

C. Vergoeding van de inbreng in natura aan de Inbrengers

De inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen in het kapitaal/uitgiftepremie van IOW zal worden vergoed:

- door de toekenning aan de Inbrengers van negenhonderdvierenveertigduizend zeshonderdnegenenveertig (944.649) nieuwe aandelen in IOW (de "**Nieuwe Aandelen**"); en
- door een beperkte opleg / aftrek in geld gelet op de bepalingen opgenomen in de artikel 3.2 (inzake Prijsaanpassing - verschil tussen eigen vermogen in meer of in min per 30 april 2023 en het eigen vermogen per 2 augustus 2023 (Closing Datum) en artikel 3.4 (inzake Earn-Out – aanvullende opleg in geld volgend op de definitieve vaststelling van een kapitaalsubsidie) van de Overdrachtsovereenkomst.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door IOW naar aanleiding van de inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen in IOW zal worden bepaald door de Inbrengwaarde (**13.017.269,58 EUR**) te delen door de Uitgifteprijs, zoals hierna gedefinieerd, met dien verstande

dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal is, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De uitgifteprijs werd conventioneel vastgesteld als volgt: "het gemiddelde van de openingskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (ISIN-code BE0003746600) zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels gedurende de vijf (5) beursdagen voor de datum van de inbreng, i.e. *woensdag 26 juli 2023 tot dinsdag 1 augustus 2023*) en afgerond naar de hogere eurocent (de "**Uitgifteprijs**"), **met dien verstande dat de Uitgifteprijs steeds dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet**, en dus niet minder mag bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel (NAV) per 31 december 2022, of, naargelang het geval, indien de inbreng plaatsvindt na 4 mei 2023, de nettowaarde per aandeel (NAV) per 31 maart 2023, i.e. die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum."

De Raad van Toezicht stelt vast dat:

- het gemiddelde van de openingskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (ISIN-code BE0003746600) zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels gedurende de vijf (5) beursdagen voor de datum van de inbreng bedraagt 13,356 EUR;
- doordat de datum van inbreng 2 augustus 2023 betreft, er gekeken dient te worden naar de nettowaarde per aandeel (NAV) per 30 juni 2023 in plaats van 31 maart 2023 en dat die nettowaarde per aandeel (NAV) per 30 juni 2023 22,63 EUR bedraagt;
- het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (ISIN-code BE0003746600) zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels gedurende de dertig (30) kalenderdagen voor de datum van de inbreng bedraagt 13,78 EUR;

Uit voorgaande volgt dat de uitgifteprijs de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voor de datum van de inbreng is, wat resulteert in een uitgifteprijs van 13,78 EUR wat dan ook inhoudt dat negenhonderdvierenveertigduizend zeshonderdnegevenveertig (944.649) Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven.

**Deze Uitgifteprijs voldoet dan ook aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet. .**

#### D. Waardering door de vastgoeddeskundige

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap en haar perimetervennootschappen gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de vastgoeddeskundigen te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uit geeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed en voor zover de vastgoeddeskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist. *In casu* is de actualisering van de waardering van het vastgoed reeds uitgevoerd op 30 juni 2023 en hebben de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap (Cushman & Wakefield Belgium, CBRE Valuation Services en CBRE Valuation Advisory Jones Lang Lassalle BV) bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

#### 4. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

##### A. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die het kapitaal vertegenwoordigen (in euro), van dezelfde soort als de bestaande aandelen van IOW, volledig vrij verhandelbaar met dien verstande dat de Nieuwe Aandelen op naam zijn.

Verder zullen deze Nieuwe Aandelen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap IOW, met dien verstande evenwel dat zij slechts pro rata zullen delen in het resultaat van lopende boekjaar dat is begonnen op 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2023. Deze Nieuwe Aandelen zijn op naam en kunnen dan ook pas worden gedematerialiseerd na de uitbetaling van coupon 27 die betrekking heeft op het dividend voor het lopende boekjaar dat is begonnen op 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2023, van welke coupon bijgevolg slechts een pro rata-aandeel (vanaf 2 augustus 2023 tot en met 31 december 2023) zal worden uitbetaald (met betrekking tot deze Nieuwe Aandelen die worden uitgereikt aan de Inbrengers) na goedkeuring van het dividend door de jaarvergadering die in 2024 zal worden gehouden met betrekking tot het boekjaar 2023.

##### B. Bedrag van de kapitaalverhoging

De Raad van Toezicht stelt voor het kapitaal van de Vennootschap, binnen het kader van het toegestane kapitaal, te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 944.649 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, dit is 9,11 EUR per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg 8.608.039,31.

Het verschil tussen de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (i.e. **13.017.269,58 EUR**) en het bedrag van de kapitaalverhoging (i.e. 8.608.039,31 EUR), zijnde aldus 4.409.230,27 EUR, zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", die in dezelfde mate als het kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 7:208 WWV.

#### 5. TOEGESTANE KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 24 mei 2023 een machtiging verleend (zie Bijlage tot het Belgisch Staatsblad dd. 21 juni 2023) aan de Raad van Toezicht, om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- (i) vijftig (50) procent van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24), voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- (ii) twintig procent (20%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24) in het kader van de uitkering van een keuzedividend; en
- (iii) tien procent (10%) van tweehonderdzesenzestig miljoen vierhonderd en tweeduizend tweehonderdzesendertig euro vierentwintig cent (€ 266.402.236,24) door

- a. inbreng in natura (anders dan bedoeld onder lid (ii) hierboven).
- b. Inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, of
- c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering.

De Raad van Toezicht van de Vennootschap bevestigt dat er sedert 24 mei 2023 nog geen gebruik gemaakt werd van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en dat er binnen de hierboven weergegeven limieten dus nog voldoende ruimte over is om het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal bijkomend te verhogen door inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen.

Op 6 juni 2023 heeft het directiecomité van de FSMA beslist om, overeenkomstig artikel 12 van de van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de statutenwijziging naar aanleiding van voormelde inbreng in natura goed te keuren.

## 6. WEERSLAG VAN DE INBRENG IN NATURA OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 272.283.447,38 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 29.880.473 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de finale Uitgifteprijs van 13,78 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 944.649 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal worden verhoogd met 8.608.039,31 EUR, en dus van 272.283.447,38 EUR worden gebracht op 280.891.486,69EUR, vertegenwoordigd door 30.825.122 (29.880.473 plus 944.649 aandelen).

De nettowaarde per aandeel ("**NW**" – reële waarde) per 30 juni 2023 bedraagt 22,63 EUR, zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (13,78 EUR) substantieel lager is dan de NW.

Gezien 944.649 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs gelijk aan 13,78 EUR (i.e. de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voor de datum van de inbreng, i.e. *maandag 3 juli 2023 tot dinsdag 1 augustus 2023*) zal de nettowaarde per aandeel ("**NW**" – reële waarde) wijzigen van 22,63 EUR naar 22,36 EUR.

Deze kapitaalverhoging impliceert voor de deelneming van een bestaande aandeelhouder die voor de uitgifte van deze Nieuwe Aandelen 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat, dat deze 1% wordt herleid tot 0,97 %.

Ook zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering ondervinden van hun stemrecht.

Wat de verwatering van het dividendrecht betreft, wijst de raad van toezicht op de contractuele afspraak met de Inbrengers van de 56.200 aandelen van ILWS dat aan de Nieuwe aandelen slechts een pro rata-aandeel van het dividend gekoppeld aan het boekjaar 2023 (vanaf 2 augustus 2023 tot en met 31 december 2023) zal worden uitbetaald, zodat naar inzien van de Raad van Toezicht de verwatering van het dividendrecht wordt vermeden.

## 7. BELANG VAN DE INBRENG EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOGING DOOR INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV

De verwerving van ILWS en de inbreng in natura van de 56.200 ILWS Aandelen in het kapitaal/uitgiftepremie van de Vennootschap, sluit volledig aan bij de investeringsstrategie van de Vennootschap die gericht is op de verwerving van logistieke panden van goede kwaliteit gelegen op strategische locaties met een goede bereikbaarheid en die verhuurd (kunnen) worden aan eersterangshuurders. Daarenboven zal deze inbreng van de vastgoedvennootschap ILWS opnieuw de lokale positie van IOW in Herstal substantieel verstevigen (wat reeds het geval was ten aanzien van de acquisitie van het terrein van 10.666 m<sup>2</sup> (zie p. 47 van het universeel registratiedocument 2022 (jaarverslag)).

De inbreng in natura in de Vennootschap van 56.200 aandelen van ILWS en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert tevens het eigen vermogen van de Vennootschap

De impact op de schuldgraad van de Vennootschap van de inbreng in natura van 56.200 aandelen van ILWS die per 31.03.2023 48,7 % bedraagt, is nagenoeg neutraal. Er treedt een lichte stijging op van 0,13%.

De Raad van Toezicht is dan ook van mening dat de inbreng van de 56.200 ILWS Aandelen en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging past in de strategie van de Vennootschap en in het belang van de Vennootschap is.

## 8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Het verslag opgesteld door de commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, is bijgevoegd bij het onderhavige verslag als Bijlage 2.

Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, § 1, tweede lid WVV en heeft betrekking op de beschrijving van de inbreng in natura en zet de waarderingsmethodes uiteen die werden toegepast op de evaluatie van de inbreng in natura, de waarden die deze methoden inhouden en de vergoeding die werd gegeven voor de inbreng.

De conclusie van het verslag is de volgende:

### **"4 Conclusie van de commissaris aan de raad van toezicht van de vennootschap**

*Overeenkomstig artikelen 7:197 § 1 en 7:179 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij onze conclusie uit aan de raad van toezicht van Intervest Offices & Warehouses NV ("de vennootschap") in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld in de opdrachtbrief van 1 juni 2023. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".*

### **4.1 Conclusie met betrekking tot de inbreng in natura (krachtens artikel 7:197 §1 van het WVV)**

*Overeenkomstig artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van de raad van toezicht op datum van 2 augustus 2023 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*

- *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- *de toegepaste waardering;*
- *de daartoe aangewende methode van waardering.*

*Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethode leidt tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. De werkelijke vergoeding bestaat uit enerzijds 944 649 nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses NV zonder vermelding van een nominale waarde en anderzijds een opleg in geld. De nieuwe aandelen zullen pro rata deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 2 augustus 2023 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen.*

### **4.2 Conclusie met betrekking tot de uitgifte van aandelen (krachtens artikel 7:179 § 1 van het WVV)**

*Op basis van onze beoordeling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het speciaal verslag van de raad van toezicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten*

van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten.

#### **4.3 No fairness opinion**

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

#### **4.4 Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen**

**De raad van toezicht is verantwoordelijk voor:**

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.
- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

#### **4.5 Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen**

**De commissaris is verantwoordelijk voor:**

- het onderzoeken van de door de raad van toezicht gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

De commissaris is eveneens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van de raad van toezicht dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

#### **4.6 Beperking van het gebruik van dit verslag**

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het verslag is bestemd voor exclusief gebruik door de raad van toezicht van de vennootschap in het kader van de inbreng in natura onder het toegestaan kapitaal en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander"

De Raad van Toezicht wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de commissaris.

\*

\*

\*




Opgesteld op 2 augustus 2023.

Voor de Raad van Toezicht van Intervest Offices & Warehouses NV:



---

Johannes Buijs



---

Marleen Willekens



---

Ann Smolders



---

Marc Peeters



---

Dirk Vanderschrick



---

Patricia Laureys

Bijlage 1 :

*Overdrachtsovereenkomst en addendum bij de Overdrachtsovereenkomst en Closing memorandum.*

Bijlage 2 :

*Verslag van de commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander.*