



Luk B

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie  
na neerlegging ter griffie van de akte



\*14209343\*

Rechtbank van koophandel  
Antwerpen

07 NOV. 2014 :

afdeling Antwerpen

Ondernemingsnr : 0458.623.918

**Benaming**(voluit) : **Intervest Offices & Warehouses**

(verkort) :

Rechtsvorm : Naamloze vennootschap

Zetel : Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen (Berchem)  
(volledig adres)**Onderwerp akte : Neerlegging voorstel van een met splitsing gelijkgestelde verrichting**

Neerlegging van het voorstel van een met splitsing gelijkgestelde verrichting ten voordele van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Intervest Offices & Warehouses NV, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen - Berchem, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0458.623.918 (Rechtspersonenregister Antwerpen), opgesteld overeenkomstig art. 728 Wetboek Vennootschappen op 6 november 2014, en waarvan hieronder een uittreksel wordt weergegeven.

De Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap Machiels Real Estate (de "Partieel te Splitsen Vennootschap" of "MRE") en de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV-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 Intervest Offices & Warehouses (de "Verkrijgende Vennootschap" of "IOW") hebben elk afzonderlijk, op 6 november 2014 vergaderd en beslist over de opmaak en goedkeuring van een gezamenlijk voorstel tot partiële splitsing.

Door deze partiële splitsing zullen welbepaalde actief- en passiefbestanddelen thans eigendom van de Partieel te Splitsen Vennootschap, zoals gedetailleerd omschreven in punt 11 en in Bijlage 1 hieronder, worden overgedragen aan IOW. Als vergoeding voor de overdracht zullen de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuw uit te geven aandelen ontvangen van de Verkrijgende Vennootschap en een beperkte opleg in geld. De partiële splitsing zal evenwel niet leiden tot de overdracht van enige andere activa of passiva dan deze beschreven in punt 11 en in Bijlage 1.

**1. BESCHRIJVING VAN DE MET SPLITSING GELIJKGESTELDE VERRICHTING EN IDENTIFICATIE VAN DE AAN DE PARTIËLE SPLITSING DEELNEMENDE VENNOOTSCHAPPEN**

**1.1 Beoogde verrichting**

De door de deelnemende vennootschappen beoogde verrichting is een overeenkomstig artikel 677 van het Wetboek Vennootschappen met splitsing gelijkgestelde verrichting, waarbij de Partieel te Splitsen Vennootschap een deel van haar vermogen overdraagt aan de Verkrijgende Vennootschap, zonder ontbinding en zonder op te houden te bestaan.

De verrichting is mutatis mutandis onderworpen aan de bepalingen van Boek XI, Titel II, Hoofdstuk III, afdeling I van het Wetboek Vennootschappen.

**1.2 Identificatie van de Partieel te Splitsen Vennootschap**

De vennootschap die de partiële splitsing zal doorvoeren, de naamloze vennootschap Machiels Real Estate, werd bij akte verleden op 22 december 1980 dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van 7 januari 1981 onder het nummer 100-8 opgericht onder de naam "Sirom Metalen".

De onderneming is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0421.095.113. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in Ekkelgaarden 16 te 3500 Hasselt.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 19/11/2014 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luk B vermelden : Recto : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Verso : Naam en handtekening.

Het maatschappelijk doel van MRE, zoals bepaald in artikel 3 van de statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

De vennootschap heeft tot doel :

- groot-en kleinhandel in allerhande grondstoffen, hulpstoffen, recuperatiematerialen en afvalprodukten, groothandel en kleinhandel in ruwe produkten van graverijen en steengroeven, in diverse recuperatieprodukten (eveneens non ferrometalen).
- Onderneming voor recreatie-activiteiten, in het bijzonder de exploitatie en de uitbating van terreinen en gebouwen voor recreatiedoeleinden.
- onderneming voor transport
- onderneming voor goederenbehandeling
- onderneming voor het uitbaten van goederenopslagplaatsen
- administratiekantoor

De vennootschap mag haar doel verwezenlijken op alle manieren die haar het meest geschikt voorkomen, zowel in het binnen- als in het buitenland. Zij mag alle beheers-, commerciële, produktieve, financiële, industriële, burgerlijke, roerende of onroerende verrichtingen doen, die zich rechtstreeks of onrechtstreeks aansluiten of die van aard zouden zijn de verwezenlijk ervan te vergemakkelijken, te bevorderen of te beveiligen, dit zowel in België als in het buitenland. Zij mag alle zaken verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, en bestuursmandaten waarnemen in andere vennootschappen.

De vennootschap mag, zowel in België als in het buitenland, op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen, die hetzelfde, een soortgelijk of een samenhangend doel hebben, of die de ontwikkelingen van haar onderneming kunnen bevorderen.

Zij kan, binnen de perken van haar maatschappelijk doel, zowel in België als in het buitenland, alle roerende, onroerende, financiële, industriële, commerciële of burgerlijke verrichtingen doen. Zij kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

Het maatschappelijk kapitaal van MRE bedraagt zes miljoen vijfhonderd duizend euro (EUR 6,500,000) en is verdeeld in drie duizend zeventien en tachtig (3,780) aandelen, volstort en zonder aanduiding van nominale waarde.

### 1.3 Identificatie van de Verkrijgende Vennootschap

De Verkrijgende Vennootschap werd als naamloze vennootschap opgericht onder de naam "Immo Airway" bij notariële akte van 8 augustus 1996, dewelke gepubliceerd werd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad onder nummer 960822-361.

De naam van de Verkrijgende Vennootschap werd gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses" bij notariële akte op 27 oktober 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 november 2011 onder nummer 2011/11/21-0174565.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, nog bekend te maken in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar thans de vennootschap een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd teneinde thans te verwijzen naar de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV wetgeving) in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0458.623.918. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in de Uitbreidingstraat 18 te 2600 Antwerpen - Berchem.

Het maatschappelijk doel van IOW, zoals bepaald in artikel 4 van haar statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

"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 GVVWet.

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 vastgoedbevaks;
- 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, hypotheeken 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."

Het maatschappelijk kapitaal van IOW bedraagt honderdvierendertig miljoen zeshonderd zevenenvijftigduizend driehonderd zestig euro drieënveertig cent (EUR 134,657,360.43) en is verdeeld in veertien miljoen zevenhonderd zevenenzeventigduizend driehonderd tweeënveertig (14,777,342) aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen van IOW zijn genoteerd op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

## 2. VOORWERP VAN DE KAPITAALSVERHOOGING IN HOOFDE VAN IOW TEN GEVOLGE VAN DE PARTIËLE SPLITSING

Het voorwerp van de kapitaalsverhoging in hoofde van IOW ten gevolge van de partiële splitsing, bestaat uit enerzijds een activum, i.e. het logistiek vastgoed 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 m<sup>2</sup>, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5, waarvan de waarde wordt gewaardeerd op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), en anderzijds een passivum, 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 EUR 6.849.800, zoals deze activa en passiva meer in detail staan beschreven in punt 11 en in Bijlage 1.

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.

Samen met het logistiek vastgoed worden ook alle contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren en voor beheer ervan, opgesomd in punt 11 mee overgedragen.

Het logistiek vastgoed, 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. Een kopie van de brief dd. 8 augustus 2014 van de BTW directie Hasselt is hierbij aangehecht als Bijlage 4.

## 3. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN - OPLEG IN GELD

De waarde van de over te dragen activa wordt vastgesteld op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), terwijl de waarde van de overgedragen passiva, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, wordt geschat op EUR 6.849.800, zodanig dat de netto waarde van de ingebrachte activa en passiva wordt bepaald op een geschat bedrag van EUR 26.183.370.

De inbreng van voormelde activa en passiva in het kader van de partiële splitsing zal a rato van de overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 vergoed worden door de toekenning aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap.

Het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend, wordt bekomen door de voornoemde netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De "Uitgifteprijs" wordt vastgesteld 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.

Conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit splitsingsvoorstel (immers naar keuze van de openbare GVV wordt de datum van het splitsingsvoorstel beschouwd als peildatum), en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

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 bedraagt EUR 19,16 en de Uitgifteprijs bedraagt aldus EUR 19,16. 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).

Op basis van een Uitgifteprijs van EUR 19,16 en een overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370, zullen 1.366.564 nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De nieuwe door de Verkrijgende Vennootschap uit te geven aandelen zullen dividendgerechtigd zijn met ingang vanaf 1 januari 2015 en zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen IOW.

Overigens dienen in overeenstemming met artikel 48 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen de onroerende goederen van IOW en van de vennootschappen waarover zij controle heeft, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd aan reële waarde, onder meer telkens wanneer IOW aandelen uitgeeft, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt worden toegelaten, of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van IOW en van de vennootschappen waarover zij controle heeft werd met referentiedatum per 30 september 2014 geëxpertiseerd door Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, en door Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10-16.

De vastgoeddeskundigen bevestigen verder dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van de vastgoedportefeuille van IOW, er thans (6 november 2014) geen nieuwe waardering vereist is.

Naast de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, zal er mogelijks een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen door de Verkrijgende Vennootschap 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, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde, van het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap 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 m<sup>2</sup> opslagruimte en 100 m<sup>2</sup> bijhorende kantoren) vanaf 14 april 2015 (zijnde de contractuele vervalddag van de huidige overeenkomst met de huidige gebruiker) integraal zou verhuurd worden door MRE aan marktconforme voorwaarden en aan een solvabele logistieke partij, voor een minimale vaste periode van 3 jaar, waarbij dus een bijkomende opleg in geld zal moeten worden betaald 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.

#### 4. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT

##### 4.1 Vorm van de aandelen

De houders van de aandelen in MRE zullen naar aanleiding van de partiële splitsing en in verhouding met hun participatie in MRE automatisch aandelen IOW ontvangen, in overeenstemming met voormelde 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.

##### 4.2 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

4.2.1 Onvoorwaardelijk akkoord van Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten genoemd, hierna afgekort de "FSMA"

De voorafgaandelijk geplande statutenwijziging in het licht van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen evenals de statutenwijziging ingevolge deze partiële splitsing is onderworpen aan het onvoorwaardelijk akkoord van de FSMA.

##### 4.2.2 Notering

De raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap 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.

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 aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

4.3 De verdeling onder de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van de aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd

Conform artikel 728,10 ° Wetboek Vennootschappen zullen de aandelen IOW die zullen worden uitgegeven ter gelegenheid van de partiële splitsing van MRE toegekend worden aan de aandeelhouders van MRE overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van deze laatste op het ogenblik van de partiële splitsing. Bij deze verdeling zal het aantal te verdelen aandelen worden afgerond naar de lagere eenheid zodat aan elke aandeelhouder een geheel aantal aandelen kan worden toegekend.

#### 5. DATUM VANAF DEWELKE DE NIEUWE AANDELEN RECHT GEVEN TE DELEN IN DE WINST EN EVENTUELE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT

De nieuwe aandelen van IOW zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. 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 IOW geen recht zullen geven.

#### 6. DATUM VANAF DEWELKE DE AAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP OVERGEDRAGEN ACTIEFBESTANDELEN VANUIT BOEKHOUDKUNDIG STANDPUNT VOOR REKENING VAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN GEACHT TE ZIJN

De partiële splitsing zal zowel voor fiscale als boekhoudkundige doeleinden effect hebben vanaf de beslissing door de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap tot het splitsen van de Partieel te Splitsen Vennootschap in overeenstemming met de bepalingen van dit splitsingsvoorstel.

#### 7. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN DIE DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN EN AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELN

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend uitgegeven. Er zijn evenmin andere effecten dan aandelen uitgegeven door de Partieel te Splitsen Vennootschap.

Vermits aldus geen van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap bijzondere rechten heeft, worden in het kader van de partiële splitsing geen bijzondere rechten toegekend.

#### 8. BIJZONDERE VOORDELEN VOOR DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN DIE AAN DE SPLITSING DOOR OVERNAME DEELNEMEN

Aan de leden van de bestuursorganen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en van de Verkrijgende Vennootschap zullen geen bijzondere voordelen worden toegekend naar aanleiding van deze transactie.

#### 9. BIJZONDERE VERSLAGEN

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap hebben, overeenkomstig artikel 734 Wetboek Vennootschappen, aan de raad van bestuur van de Partieel te Splitsen Vennootschap hun voornemen te kennen gegeven om afstand te doen van de toepassing van de artikelen 730 en 733, voor wat betreft de verslagen, van het Wetboek Vennootschappen. De aandeelhouders hebben de Partieel te Splitsen Vennootschap ervan geïnformeerd dat zij zich er toe engageren om op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die over de partiële splitsing moet beslissen de agendapunten met betrekking tot de afstand van het schriftelijk en omstandig verslag van de raad van bestuur ex artikel 730 Wetboek Vennootschappen goed te keuren.

De raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap zal conform artikel 677 juncto artikel 730 Wetboek Vennootschappen overgaan tot de opmaak van een omstandig verslag aangaande deze Partiële Splitsing, en de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap zal conform artikel 731 Wetboek Vennootschappen overgaan tot de opmaak van een omstandig verslag over het splitsingsvoorstel.

#### 10. BIJZONDERE BEZOLDIGINGEN

Ter vergoeding van de opmaak van bovenvermelde verslagen van de commissaris in toepassing van artikel 731 Wetboek Vennootschappen, zal aan de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap een bezoldiging worden toegekend van EUR 10.000 (excl. BTW) en aan de commissaris van de Partieel te Splitsen Vennootschap een bezoldiging worden toegekend van EUR 2.500 (excl. BTW). Deze bezoldiging zal worden betaald door, respectievelijk, de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap.

#### 11. NAUWKEURIGE BESCHRIJVING EN VERDELING VAN DE DELEN VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA VAN HET VERMOGEN DIE ZULLEN OVERGAAN OP DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP

Ten gevolge van de partiële splitsing zal de Partieel te Splitsen Vennootschap de volgende activa en passiva overdragen aan de Verkrijgende Vennootschap:

- 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 onbebouwde deel van het terrein grenzend aan Hal 7 en 6, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5, 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, (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 hierbij aangehecht als Bijlage 3, en dit voorafgaandelijk aan het verlijden van de notariële splitsingsakte.

De totale terreinoppervlakte van de over te dragen percelen bedraagt 155.666 m<sup>2</sup>, zoals ook ingetekend in het landmetersplan aangehecht als Bijlage 5

- Het hierboven vermeld logistiek vastgoed 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 Bijlage 3.

- Het hierboven vermeld logistiek vastgoed 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 m<sup>3</sup> en 3.000 m<sup>3</sup> aan te leggen. Voor deze blusvijver zou een zone van circa 2.400 m<sup>2</sup> 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. het Onroerend Goed, meer bepaald alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de volgende overeenkomsten afgesloten door de Partieel te Splitsen Vennootschap:

- o 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..

- o De overeenkomst ter beschikkingstelling met LDM dd. 19 april 2011.

- o 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.

- o 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 (Infrax) 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.

De hierboven opgesomde over te dragen activa en passiva worden in detail beschreven in Bijlage 1 aan dit voorstel.

De bodemattesten gerelateerd aan de over te dragen onroerende goederen zijn opgenomen en beschreven in Bijlage 2.

Het logistiek vastgoed, 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. Een kopie van de brief dd. 8 augustus 2014 van de BTW directie Hasselt is hierbij aangehecht als Bijlage 4.

Geen enkel ander actief noch enig passief (anders dan het eigen vermogen corresponderend met de over te dragen actiefbestanddelen), met inbegrip van doch niet beperkt tot verbintenissen, aansprakelijkheden, of andere verplichtingen al dan niet met betrekking tot de hierboven vermelde onroerende goederen of van de Partieel te Splitsen Vennootschap (behoudens de verbintenissen, rechten en verplichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de overgedragen onroerende goederen en die hierboven en in Bijlage 1 limitatief worden opgesomd) wordt overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap, behoudens eventuele erfdiensbaarheden en verplichtingen die op de overgedragen onroerende goederen rusten en die in de voorgaande notariële akten van aankoop met betrekking hiertoe uitdrukkelijk vermeld werden of waarnaar verwezen werd.

De Verkrijgende Vennootschap verkrijgt het genot van de overgedragen onroerende goederen vanaf het verlijden van de notariële splitsingsakten. De door de huurders en exploitanten verschuldigde terbeschikkingstellingsvergoedingen, exploitatievergoedingen, lasten, bijdragen en voorschotten of provisies voor lasten en bijdragen met betrekking tot de overgedragen onroerende goederen (hierna samen de "Gelden"), die betrekking hebben op de periode na de datum van de partiële splitsingsakte, komen vanaf de datum van de partiële splitsingsakten toe aan de Verkrijgende Vennootschap.

Partijen zullen onderling voor deze Gelden een afrekening opstellen op datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte.



De Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap zullen de overdracht naar aanleiding van de partiële splitsing en de gevolgen hiervan binnen de dertig (30) dagen na de partiële splitsingsakte samen bij aangetekend schrijven melden aan de huurders en exploitanten, waarbij zij hen in kennis stellen van de overdracht ten gunste van de Verkrijgende Vennootschap van alle rechten en schuldvorderingen (die telkens betrekking hebben op de periode vanaf de datum van de partiële splitsing) die de Partieel te Splitsen Vennootschap jegens hen heeft, en waarin zij hen uitnodigen om de nodige maatregelen te treffen teneinde de betaling te regelen van de Gelden die betrekking hebben op de periode na de datum van de partiële splitsingsakten op de rekening van de Verkrijgende Vennootschap.

Indien de Partieel te Splitsen Vennootschap, na de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, Gelden zou ontvangen die betrekking hebben op een periode volgend op de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, verbindt zij zich ertoe om binnen de kortst mogelijke periode en ten laatste binnen dertig (30) kalenderdagen volgend op ontvangst van voornoemde Gelden, het desbetreffende bedrag te betalen aan de Verkrijgende Vennootschap. Mutatis mutandis, indien de Verkrijgende Vennootschap, na de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, Gelden zou ontvangen die betrekking hebben op een periode voorafgaand aan de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, verbindt zij zich ertoe om binnen de kortst mogelijke periode en ten laatste binnen de dertig (30) kalenderdagen volgend op ontvangst van voornoemde Gelden, het desbetreffende bedrag te betalen aan de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De modaliteiten van de overdracht zullen nader worden omschreven in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap.

## 12. ALGEMENE VERGADERING

De streefdatum voor de goedkeuring van onderhavig splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergadering van MRE en van IOW is 30 december 2014 of de datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 31 december 2014. Deze timing zal in gemeenschappelijk overleg vastgesteld worden in functie van de voorafgaande administratieve verplichtingen, welke gebruikelijk verbonden zijn aan de overdracht van vastgoed.

De splitsing zal voltrokken zijn zodra beide betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen.

## 13. NEERLEGGING

Het onderhavige voorstel tot partiële splitsing wordt door de Raad van Bestuur van respectievelijk MRE en IOW neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt en Antwerpen op 7 november 2014 of zo spoedig mogelijk daarna.

De bestuursorganen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen geven bij deze een bijzondere volmacht enerzijds aan Mr. Dirk Caestecker, advocaat-vennoot, en Mr. Jim Bauwens, advocaat-vennoot, bij het advocatenkantoor "DLA Piper", met kantoren te Louizalaan 106, 1050 Brussel en Brusselstraat 59/5, 2018 Antwerpen, en anderzijds aan, Mevr. Leen Depré, Legal Counsel, en Dhr. Kurt Daniels, General Manager, bij de Vennootschap, Mr. Alexandre Ooms, advocaat, en Mevr. Valerie Pauwels, Paralegal, bij het advocatenkantoor "Clifford Chance", met kantoren te Louizalaan 65, 1050 Brussel, met de bevoegdheid tot subdelegatie, en elk met de bevoegdheid om alleen op te treden, teneinde de nodige formaliteiten te voldoen met betrekking tot de neerlegging van onderhavig voorstel tot partiële splitsing bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap, en bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Hasselt in hoofde van de Partieel te Splitsen Vennootschap, en met betrekking tot de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad bij uittreksel overeenkomstig artikel 74 of in de vorm van een mededeling overeenkomstig artikel 75, die een hyperlink bevat naar een eigen website van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen, en ter zake alle nodige formulieren te tekenen en in te dienen bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen respectievelijk Hasselt, inclusief de publicatieformulieren I en II.

## 14. KOSTEN

Elk van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen draagt zelf alle kosten van zijn raadgevers, en in het algemeen van alle kosten verbonden met deze partiële splitsing, waaronder doch niet beperkt tot de kosten verbonden aan het opstellen van de notariële akten, met uitzondering van de registratierechten alsook enige niet-affrekbare BTW verschuldigd op overdracht, die volledig ten laste zijn van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De Partieel te Splitsen Vennootschap verklaart dat de activa en passiva die ten gevolge van de partiële splitsing zullen overgaan 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. De Verkrijgende Vennootschap verklaart dat zij de overgenomen activiteiten zal verderzetten in going concern.



## 15. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De goedkeuring van onderhavig splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergadering van MRE en van IOW is onderworpen aan de opschortende voorwaarde van akkoord door ING België NV met de overdracht van de bankiening met nummer 335-0222774-11 zoals beschreven in punt 2 en 11 van onderhavig splitsingsvoorstel.

Gedaan op 6 november 2014 en opgesteld in 4 originele exemplaren, waarvan 2 originele exemplaren zullen neergelegd worden ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt en Antwerpen en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Partieel te Splitsen Vennootschap en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Verkrijgende Vennootschap.

Voor eensluidend verklaard uittreksel  
Jim Bauwens  
Gevolmachtigde

Tegelijk hiermee neergelegd:

- Bijlage 1: Beschrijving van de over te dragen activa en passiva
- Bijlage 2: Bodemattesten met betrekking tot de in het kader van de splitsing over te dragen zakelijke onroerende goederen
- Bijlage 3: Het ontwerp van notariële opstalovereenkomst m.b.t. het gebruik van een fotovoltaïsch systeem
- Bijlage 4: Brief dd. 8 augustus 2014 van de BTW-directie Hasselt houdende bevestiging aan MRE dat de activa en passiva die ten gevolge van de partiële splitsing zullen worden overgedragen kwalificeren als een bedrijfsafdeling in de zin van artikel 11 en 18 § 3 Wetboek BTW
- Bijlage 5: Het plan opgemaakt door de landmeter