

## OPENBAAR UITKOOPBOD

Overeenkomstig artikel 513, §1 van het Wetboek van vennootschappen,  
de Wet van 1 april 2007, en  
het Koninklijk Besluit van 27 april 2007

Door

Erik Bogaerts,  
M.C.A. BVBA,  
Luc Van Weert,  
Frank Boschman, en  
NCP Consultants BVBA

Op de 33.348 Aandelen die nog niet in zijn bezit zijn en die werden uitgeven door



Naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Korte  
Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, met als ondernemingsnummer: 0890.591.543

**Aan de prijs van € 13,91 per Aandeel.**

Het Openbaar Uitkoopbod loopt van 29 september 2015 tot en met 14 oktober 2015 .

Het Aanvaardingsformulier moet rechtstreeks of via een financiële tussenpersoon bij  
Dierickx, Leys & Cie Effectenbank NV worden ingediend tussen 29 september 2015 en  
14 oktober 2015 (voor de sluiting van de loketten).

Na afloop van het Openbaar Uitkoopbod zullen de niet-aangeboden Aandelen van  
rechtswege worden overgedragen aan de Bieders, met consignatie van de Prijs bij de  
Deposito- en Consignatiekas ten gunste van de vroegere Aandeelhouders.

Het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen kosteloos worden verkregen op  
eenvoudig telefonisch verzoek bij Antigoon Invest per e-mail ([eb@antigoon.be](mailto:eb@antigoon.be)) of op het  
telefoonnummer 03/233.22.07. Het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen  
tevens kosteloos worden verkregen bij de kantoren van Dierickx, Leys & Cie  
Effectenbank NV.

Voor specifieke vragen betreffende het Bod of het Prospectus kan contact worden  
opgenomen met de heer Erik Bogaerts.

Het Prospectus kan tevens worden geraadpleegd op de website van Antigoon Invest NV  
([www.antigooninvest.be](http://www.antigooninvest.be)).

**De Aandeelhouders op naam zullen persoonlijk worden geïnformeerd over het Bod.**

**Aandeelhouders die beslissen hun effecten aan te bieden in het kader van het Bod, dienen zich te baseren op hun eigen analyse van de voorwaarden van het Bod, met de eraan verbonden voordelen en risico's. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van de inlichtingen vervat in het Prospectus, worden de Aandeelhouders verzocht een deskundige adviseur of een professioneel gespecialiseerd in de aan- en verkoop van financiële instrumenten te raadplegen.**

Samenvatting .....	6
Definities .....	6
Belangrijkste kenmerken van het Openbaar Uitkoopbod .....	7
Belangrijkste kenmerken van de Bieders .....	7
Belangrijkste kenmerken van de Doelvennootschap .....	8
Intenties van de Bieders .....	8
1 Algemeen .....	9
1.1 Kennisgeving van het Bod en publicatie van deze kennisgeving .....	9
1.2 Verslag van de onafhankelijke expert .....	9
1.3 Memorie van antwoord van de raad van bestuur van de Doelvennootschap .....	9
1.4 Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA .....	10
1.5 Verantwoordelijke personen voor het Prospectus .....	10
1.6 Beperkingen .....	10
1.7 Beschikbaarheid van het Prospectus .....	10
1.8 Verkrijgbaarheid van documenten betreffende de Doelvennootschap .....	11
1.9 Juridisch raadgever .....	11
2 Bieders .....	11
2.1 Identiteit van de Bieders .....	11
2.2 Aandelenbezit van de Bieders .....	12
2.3 Respectief aandeel van de Bieders in het Bod .....	13
3 Doelvennootschap .....	13
3.1 Voorstelling van de Doelvennootschap .....	13
3.1.1 Identiteit van de Doelvennootschap .....	13
3.1.2 Groepsstructuur van de Doelvennootschap .....	13
3.1.3 Profiel van de Doelvennootschap .....	14
3.1.4 Geschiedenis van de Doelvennootschap .....	14
3.1.5 Maatschappelijk doel van de Doelvennootschap .....	18
3.1.6 Raad van Bestuur van de Doelvennootschap .....	20
3.1.7 Commissaris van de Doelvennootschap .....	20
3.2 Gedetailleerde beschrijving van de vastgoedportefeuille .....	20
3.2.1 Hasselt, Demerstraat 71/73: gebouw met 2 handelsruimtes .....	20
3.2.1.1 Handelsruimte 1 op gelijkvloers/+1 verhuurd aan Clinic .....	20
3.2.1.2 Handelsruimte 2 op +2 verhuurd aan Italiaans Restaurant Level Due .....	20
3.2.1.3 Gerenoveerde lofts (2) op 3 <sup>de</sup> en 4 <sup>de</sup> verdieping .....	21
3.2.2 Mechelen, Lange Schipstraat 32, appartement 5 inclusief autostaanplaats .....	21
3.2.3 Mechelen, Lange Schipstraat 32, appartement 4 .....	21
3.2.4 Mechelen, Hanswijkstraat 74: huis verhuurd als kantoor .....	21
3.2.5 Mechelen, Borzestraat 26/28: gebouw met 2 handelsgelijkvloers en 4 bovenliggende appartementen .....	21
3.2.5.1 Winkelpand 1 .....	21
3.2.5.2 Winkelpand 2 .....	21
3.2.5.3 4 bovenliggende appartementen .....	21
3.2.6 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4: kantoorgelijkvloers voor eigen gebruik met 3 bovenliggende verhuurde appartementen .....	21
3.2.7 Antwerpen, Steenhouwersvest 44-48: gebouwencomplex met 3 winkelpanden en te renoveren appartementen .....	22
3.2.7.1 Winkelpand 1 .....	22
3.2.7.2 Winkelpand 2 .....	22
3.2.7.3 Winkelpand 3 .....	22
3.2.7.4 Bovenliggende verdiepingen zijn te renoveren tot woonunits .....	22
3.2.8 Antwerpen, IJzerenwaag 3-5: 2 aanpalende gebouwen met handelsgelijkvloers bovenliggende ruimte .....	22
3.2.9 Antwerpen, Verlatstraat - Leopold De Waelplaats - Graaf Van Egmontstraat: gebouwencomplex van drie aaneengesloten gebouwen met handelspanden en bovenliggende appartementen .....	22
3.2.9.1 Gecombineerd handelspand Graaf Van Egmontstraat 60 – Verlatstraat 41, Antwerpen .....	22
3.2.9.2 Handelspand Leopold De Waelplaats 2, Antwerpen .....	22
3.2.9.3 Bovenliggend appartement Leopold De Waelplaats 2, Antwerpen .....	22
3.2.9.4 Bovenliggende 2 appartementen Verlatstraat 41, Antwerpen .....	22

3.2.9.5	Bovenliggende 2 appartementen Graaf Van Egmonstraat 60, Antwerpen.....	23
3.2.10	Antwerpen, Museumstraat 2: gebouw met handelsgelijkvloers en 3 bovenliggende appartementen .....	23
3.2.11	Antwerpen, Goemaerelei 1: gebouw met handelsgelijkvloers te Goemaerelei.....	23
3.2.12	Antwerpen, Kammenstraat 72: handelsgelijkvloers van 595 m <sup>2</sup> + 4 bovenliggende verdiepingen in de achterbouw van telkens +/- 70 m <sup>2</sup> .....	23
3.2.13	Antwerpen, Nationalestraat 63: te koop staand gebouw met winkelpand en bovenliggende appartementen .....	23
3.2.14	Antwerpen, Stijfselstraat 11: nieuwbouw met 39 studio's verhuurd aan studenten .....	23
3.2.15	Antwerpen, Oude Leeuwenrui 32-36: handelsgelijkvloers van 1.277 m <sup>2</sup> en parkeergarage met 31 autostaanplaatsen .....	24
3.2.16	Antwerpen, Hessenplein 21-31: handelsgelijkvloers van 1.330 m <sup>2</sup> , kantoorruimte op 1 <sup>ste</sup> verdieping (kavel A1 van gebouw A op nr 21) en ondergrondse parkeerlaag op -1 met 43 autostaanplaatsen.....	24
3.2.16.1	Bestaand winkelpand .....	24
3.2.16.2	Geplande uitbreiding bestaande winkelruimte.....	24
3.2.17	Antwerpen, Hessenplein 31A: 5 dubbele autostaanplaatsen, 7 enkele autostaanplaatsen en 4 bergingen in ondergrondse parkeerlaag .....	24
3.2.18	Antwerpen, Hessenplein 21: 3 te verkopen loften in renovatieproject: .....	24
3.2.19	Antwerpen, Groenplaats – Geefsstraat - Lombardenvest: handelsgelijkvloers van 1.108 m <sup>2</sup> verhuurd aan Albert Heijn .....	25
3.3	Informatie betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 .....	25
3.3.1	Jaarrekening van de Doelvennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014.....	25
3.3.2	Verslag van de raad van bestuur van de Doelvennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 .....	25
3.3.3	Verslag van de commissaris van de Doelvennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 .....	25
3.3.4	Pro-forma consolidatie per 31 december 2014 en voor de periode van 01 januari 2014 tot 31 december 2014 .....	25
3.4	Maatschappelijk kapitaal van de Doelvennootschap .....	28
3.4.1	Detail .....	28
3.4.2	Geschiedenis .....	28
3.4.3	Aandeelhouderstructuur van de Doelvennootschap .....	28
3.5	Evolutie van de verhandelingsprijzen op de Vrije Markt van Euronext .....	29
3.5.1	Prijsgrafiek van 02/12/2008 – 26/01/2015.....	29
3.5.2	Data van 05/01/2009 – 26/01/2015.....	29
4	Bod .....	30
4.1	Context van het Bod .....	30
4.2	Kenmerken van het Bod .....	31
4.2.1	Effecten waarop het Bod betrekking heeft .....	31
4.2.2	De geboden vergoeding.....	31
4.2.3	Omstandige becijferde waardering van de effecten waarop het Bod slaat .....	31
4.2.3.1	Waardering gebaseerd op het gecorrigeerd eigen vermogen .....	32
4.2.3.2	Waardering gebaseerd op vergelijking met genoteerde vastgoedvennoot- schappen die eveneens actief zijn in retail vastgoed .....	39
4.2.3.3	Waardering gebaseerd op de DCF methode.....	41
4.2.3.4	Conclusie uit de 3 waarderingmethododes.....	46
4.2.4	Voorwaarden en modaliteiten van het Bod .....	47
4.3	Aanvaarding van het Bod en betaling van de Prijs .....	47
4.3.1	Aanvaardingsperiode van het Bod .....	47
4.3.2	Plaatsen waar de acceptaties worden neergelegd .....	47
4.3.3	Publicatie van de resultaten van het Bod.....	48
4.3.4	Betaling .....	48
4.3.5	Taksen en kosten niet ten laste van de Bieders .....	48
4.3.6	Plaats waar en wijze waarop de Prijs van de effecten, die na afsluiting van het bod niet zijn aangeboden, wordt geconsigneerd .....	48
5	Bijlagen .....	49
5.1	Verslag van de onafhankelijke expert.....	49

5.2	Memorie van antwoord van de raad van bestuur .....	78
5.3	Aanvaardingsformulier met betrekking tot het Openbaar Uitkoopbod op de aandelen van Antigoon Invest NV, in te vullen in twee exemplaren, het ene voor de overdrager en het andere voor de Loketinstelling .....	96
5.4	Jaarrekening, jaarverslag en verslag van de commissaris van de Doelvennootschap met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 .....	97
5.5	Detailberekening pro-forma geconsolideerde cijfers .....	123

## SAMENVATTING

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Naast de definitie van de bewoordingen die in het Prospectus worden gebruikt, bevat deze samenvatting een beknopte en niet-technische beschrijving van de belangrijkste kenmerken van het Bod, van de Bieders, van de Doelvennootschap en van de intenties van de Bieders. Iedere beslissing om al dan niet in te gaan op het Bod moet gebaseerd zijn op de volledige bestudering van het Prospectus. Niemand kan louter op basis van de samenvatting of de vertaling ervan, burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld, behalve als de inhoud ervan misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen.

### DEFINITIES

<b>Aandelen</b>	de 33.348 aandelen die het voorwerp uitmaken van het Openbaar Uitkoopbod.
<b>Aandeelhouder</b>	elke houder van Aandelen.
<b>Aanvaardingsformulier</b>	het formulier aangehecht in het Prospectus als Bijlage 3, en dat ingevuld en ondertekend moet worden door de personen die hun Aandelen willen aanbieden in het kader van het Openbaar Uitkoopbod.
<b>Antigoon Invest of Doelvennootschap</b>	Antigoon Invest, naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0890.591.543.
<b>Bieder(s)</b>	Erik Bogaerts, M.C.A. BVBA, Luc Van Weert, Frank Boschman en NCP Consultants BVBA, in onderling overleg handelend in de zin van artikel 513, § 1, derde lid van het Wetboek van vennootschappen.
<b>FSMA</b>	de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België. De FSMA is de opvolger van de vroegere Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en staat o.a. in voor het toezicht op de financiële markten en genoteerde ondernemingen.
<b>Gereguleerde Vastgoed Vennootschap of GVV</b>	Gereguleerde Vastgoed Vennootschap zoals gedefinieerd in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
<b>Koninklijk Besluit</b>	het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.
<b>Loketinstelling</b>	Dierickx, Leys & Cie Effectenbank NV, met maatschappelijke zetel te Kasteelpleinstraat 44-46, 2000 Antwerpen en met ondernemingsnummer 0413.564.943, waar het Aanvaardingsformulier kan worden ingediend.
<b>Openbaar Uitkoopbod of Bod</b>	het huidig openbaar uitkoopbod, overeenkomstig de bepalingen en de voorwaarden uiteengezet in dit

	Prospectus, uitgebracht door de Bieders met betrekking tot alle Aandelen.
<b>Peildatum</b>	De datum tot dewelke alle informatie berekend en meegedeeld werd in dit prospectus. Deze datum is bepaald op 31 juli 2015.
<b>Prijs of Biedprijs</b>	de aangeboden prijs per Aandeel in het kader van het Openbaar Uitkoopbod, met name € 13,91.
<b>Prospectus</b>	het huidig document, met inbegrip van zijn bijlagen, goedgekeurd door de FSMA op 22 september 2015.
<b>Vrije Markt</b>	de Vrije Markt van Euronext Brussel, waar de Aandelen op datum van goedkeuring van dit Prospectus genoteerd zijn onder de code BE0003894145 en symbool ANTG.
<b>Wet</b>	de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

### **BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET OPENBAAR UITKOOPBOD**

Het voorliggende Bod is een openbaar uitkoopbod van Erik Bogaerts, M.C.A. BVBA, Luc Van Weert, Frank Boschman en NCP Consultants BVBA, in onderling overleg handelend, op de 33.348 Aandelen van Antigoon Invest NV die zij nog niet in hun bezit hebben, tegen een prijs van € 13,91 per Aandeel.

Het Bod loopt van 29 september 2015 tot en met 14 oktober 2015. Het aangehechte Aanvaardingsformulier (bijlage 3) moet naar behoren worden ingevuld en ondertekend en rechtstreeks of via een financiële tussenpersoon bij eender welke kantoor van de Loketinstelling worden ingediend van 29 september tot en met 14 oktober 2015 (voor de sluiting van de Loketinstelling).

Het Bod is onderworpen aan artikel 513, § 1 van het Wetboek van vennootschappen, aan de Wet en aan het Koninklijk Besluit.

### **BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE BIEDERS**

- **Erik Bogaerts** (geboren te Antwerpen op 12 december 1964, Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen) is zaakvoerder van M.C.A. BVBA en bestuurder van de Doelvennootschap als vaste vertegenwoordiger van M.C.A. BVBA.
- **M.C.A. BVBA** (met zetel te Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0437.238.683 en met als vaste vertegenwoordiger Erik Bogaerts) is gedelegeerd bestuurder van de Doelvennootschap. M.C.A. BVBA heeft in hoofdzaak de volgende activiteiten tot doel: holdingactiviteiten, adviesverlening, consultancy en management, het aanleggen, uitbouwen en beheren van een roerend en een onroerend patrimonium, alsook het toestaan van leningen en kredietopeningen.

- **Luc Van Weert** (geboren te Antwerpen op 22 april 1963, wonende te Hessenplein 27 bus 303, 2000 Antwerpen) is bestuurder van de Doelvennootschap in persoonlijke naam en tevens als vaste vertegenwoordiger van Antigoon Invest BVBA. Deze laatste vennootschap is een managementvennootschap van Luc Van Weert en Erik Bogaerts.
- **Frank Boschman** (geboren te Antwerpen op 28 mei 1965, wonende te Guyotdreef 20, 2930 Brasschaat) werd aandeelhouder van de doelvennootschap nadat de Doelvennootschap met hem een belangrijk project op het Hessenplein tot stand had gebracht (zie ook verder, onder punt 3.1.4).
- **NCP Consultants BVBA** (met zetel te Sint-Maria-ten-Boslei 1, 2900 Schoten, met ondernemingsnummer 0458.028.654 en met als zaakvoerders Jan Vereecke en Bernadette Camerlynck) is reeds van bij de beursgang aandeelhouder van de Doelvennootschap (thans 1,94%). NCP Consultants BVBA heeft in hoofdzaak de volgende activiteiten tot doel: het adviseren in financiële, economische, sociale, organisatorische en administratieve zaken, consulting, het waarnemen van bestuursmandaten, trading in alle soorten roerende en onroerende lichamelijke en onlichamelijke zaken.

Het respectievelijk aandeel van iedere Bieder in het Bod wordt toegelicht onder punt 2.3.

#### **BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

**Antigoon Invest NV** (met zetel te Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0890.591.543 en met als bestuurders M.C.A. BVBA (vast vertegenwoordigd door Erik Bogaerts)(gedelegeerd bestuurder), Luc Van Weert en Antigoon Invest BVBA (vast vertegenwoordigd door Luc Van Weert)) is een holdingvennootschap die via haar 7 dochtervennootschappen investeert in (voornamelijk commercieel) verhuurd vastgoed op goede locaties in de binnenstad van de grotere Vlaamse steden.

Sinds 9 december 2008 zijn de aandelen van Antigoon Invest genoteerd op de Vrije Markt van Euronext Brussel.

#### **INTENTIES VAN DE BIEDERS**

De Bieders bezitten thans rechtstreeks 1.270.674 aandelen of 97,44 % van het kapitaal van Antigoon Invest.

Het Bod kadert in het proces tot vereenvoudiging van de werking van Antigoon Invest. Na afloop van het Bod zullen de niet-aangeboden Aandelen van rechtswege worden overgedragen aan de Bieders, met consignatie van de Prijs bij de Deposito- en Consignatiekas ten gunste van de vroegere Aandeelhouders, en zal de schrapping van de notering van de aandelen van Antigoon Invest op de Vrije Markt van Euronext Brussel worden aangevraagd.

De Bieders menen dat deze operatie het besluitvormingsproces zal versnellen en de lasten van de administratieve formaliteiten en/of de wettelijke verplichtingen als gevolg van de aanwezigheid van minderheidsaandeelhouders, o.a. tijdens de algemene vergaderingen, zal verminderen.



## **1 ALGEMEEN**

### **1.1 KENNISGEVING VAN HET BOD EN PUBLICATIE VAN DEZE KENNISGEVING**

Overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit werd een kennisgeving van het Bod openbaar gemaakt via publicatie in de pers op 6 augustus 2015.

### **1.2 VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE EXPERT**

De Bieders hebben Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, met maatschappelijke zetel te Prins Boudewijnlaan 116 2V, 2610 Wilrijk, vertegenwoordigd door de heer Karel Nijs, aangesteld als onafhankelijke expert in de zin van artikel 5 van het Koninklijk Besluit om overeenkomstig artikel 6 van datzelfde Koninklijk Besluit een verslag op te stellen dat ten minste de volgende gegevens bevat:

*1° de opgave van de identiteit van de doelvennootschap, de structuur en samenstelling van haar aandeelhouderskring, het geheel van ondernemingen waartoe zij behoort, haar werkzaamheden en uitsplitsing hiervan, de recente ontwikkeling en de identiteit van de leiders;*

*2° de laatste jaarrekening met bijhorende verslagen of, indien beschikbaar, de laatste geconsolideerde jaarrekening met bijhorende verslagen van de doelvennootschap, alsmede een recentere boekhoudkundige staat indien zich sinds de afsluitingsdatum van deze jaarrekeningen belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan of meer dan 9 maanden zijn verstreken;*

*3° een duidelijke opgave van de verschillende effecten waarop het bod slaat;*

*4° de omstandig becijferde waardering door de expert van de effecten waarop het bod slaat volgens methodes die, gelet op de aard en de activiteit van de betrokken vennootschap, relevant zijn en uitgaande van passende feitelijke elementen en hypothesen, evenals de opgave van de toegepaste waarderingsmethodes, de feitelijke elementen en hypothesen die werden weerhouden, de gebruikte bronnen en het bekomen resultaat op grond van de gebruikte waarderingsmethodes;*

*5° een analyse van de waarderingswerkzaamheden verricht door de bidder;*

*6° het advies van de expert over de vraag of de geboden prijs al dan niet de belangen van de effectenhouders vrijwaart;*

*7° een passende verantwoording van de onafhankelijkheid van de expert ten aanzien van de bidder, de doelvennootschap en hun verbonden vennootschappen;*

*8° de vergoeding van de expert, evenals de opgave van de ingezette middelen in personeel en tijd, een beschrijving van de verrichte werkzaamheden en de vermelding van de gecontacteerde personen.*

Het verslag van de onafhankelijke expert werd op 5 augustus 2015 gepubliceerd op de website van de Doelvennootschap ([www.antigooninvest.be](http://www.antigooninvest.be)) en is opgenomen als bijlage 1 bij dit Prospectus.

### **1.3 MEMORIE VAN ANTWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

De memorie van antwoord van de raad van bestuur van de Doelvennootschap, opgesteld overeenkomstig artikel 22 en volgende van de Wet en artikel 16 van het Koninklijk Besluit, bevindt zich in bijlage 2 bij dit Prospectus.

## **1.4 GOEDKEURING VAN HET PROSPECTUS DOOR DE FSMA**

Het Prospectus werd op 22 september 2015 goedgekeurd door de FSMA.

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Bod, noch van de toestand van de Bieder.

## **1.5 VERANTWOORDELIJKE PERSONEN VOOR HET PROSPECTUS**

De heren Luc Van Weert en Erik Bogaerts nemen de verantwoordelijkheid voor dit Prospectus op zich.

Zij verklaren dat, voor zover hen bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

## **1.6 BEPERKINGEN**

Het Prospectus werd alleen in België goedgekeurd en het Openbaar Uitkoopbod is alleen bestemd voor de Belgische markt. In bepaalde landen of rechtsgebieden andere dan België kunnen de verspreiding van het Prospectus, het Openbaar Uitkoopbod, de aanvaarding van het Bod en de modaliteiten van het Bod onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. De personen die dit Prospectus ontvangen, dienen inlichtingen in te winnen over deze beperkingen en zich ernaar te schikken. De Bieder is niet aansprakelijk voor enigerlei overtreding van deze beperking.

Het Openbaar Uitkoopbod kan, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks, uitgevoerd worden in de Verenigde Staten van Amerika. Dit Prospectus of een kopie van het Prospectus, of enigerlei ander document dat verband houdt met het Prospectus of met het Openbaar Uitkoopbod kan niet verstuurd worden naar of gepubliceerd of verspreid worden in de Verenigde Staten van Amerika. Elke vermeende aanvaarding van het Openbaar Uitkoopbod die voortvloeit uit een rechtstreekse of onrechtstreekse overtreding van deze beperking zal geacht worden nietig te zijn.

## **1.7 BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS**

Het Prospectus is enkel beschikbaar in het Nederlands.

Het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen kosteloos worden verkregen op eenvoudig telefonisch verzoek bij de Doelvennootschap per e-mail ([eb@antigoon.be](mailto:eb@antigoon.be)) of op het telefoonnummer 03/233.22.07.

Voor specifieke vragen betreffende het Bod of het Prospectus kan contact worden opgenomen met Erik Bogaerts per e-mail ([eb@antigoon.be](mailto:eb@antigoon.be)) of op het telefoonnummer 03/233.22.07.

Het Prospectus kan tevens worden geraadpleegd op de website van de Doelvennootschap ([www.antigooninvest.be](http://www.antigooninvest.be)).

## 1.8 VERKRIJGBAARHEID VAN DOCUMENTEN BETREFFENDE DE DOELVENNOOTSCHAP

De inlichtingen betreffende de Doelvennootschap (meer bepaald de statuten, de jaarrekeningen, de verslagen van de raad van bestuur aan de algemene vergadering en de verslagen van de Commissaris) zijn op aanvraag beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de Doelvennootschap.

Tevens zijn een aantal algemene inlichtingen over de Doelvennootschap beschikbaar op de website van de Doelvennootschap ([www.antigooninvest.be](http://www.antigooninvest.be)).

## 1.9 JURIDISCH RAADGEVER

Eubelius CVBA heeft de Bieders bijgestaan in het kader van het Openbaar Uitkoopbod. Deze diensten werden uitsluitend aan de Bieders geleverd en geen enkele derde partij kan er zich op beroepen.

## 2 BIEDERS

### 2.1 IDENTITEIT VAN DE BIEDERS

Het Openbaar Uitkoopbod gaat uit van de volgende personen, die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 513, § 1, vierde lid van het Wetboek van vennootschappen:

- **Erik Bogaerts**, geboren te Antwerpen op 12 december 1964, Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen.

Erik Bogaerts is zaakvoerder van M.C.A BVBA en bestuurder van de Doelvennootschap als vaste vertegenwoordiger van M.C.A. BVBA.

- **M.C.A. BVBA**

M.C.A. BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Erik Bogaerts, is gedelegeerd bestuurder van de Doelvennootschap.

#### Identiteitsfiche

*Maatschappelijke benaming:* M.C.A. BVBA

*Maatschappelijke zetel:* Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen,

*Ondernemingsnummer:* 0437.238.683

*Rechtsvorm:* Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht

*Maatschappelijk doel:* de vennootschap heeft in hoofdzaak de volgende activiteiten tot doel: holdingactiviteiten, adviesverlening, consultancy en management, het aanleggen, uitbouwen en beheren van een roerend en een onroerend patrimonium, alsook het toestaan van leningen en kredietopeningen.

*Zaakvoerder:* Erik Bogaerts

- **Luc Van Weert**, geboren te Antwerpen op 22 april 1963, wonende te Hessenplein 27 bus 303, 2000 Antwerpen.

Luc Van Weert is bestuurder van de Doelvennootschap in persoonlijke naam en tevens als vaste vertegenwoordiger van Antigoon Invest BVBA. Deze laatste vennootschap is een managementvennootschap van Luc Van Weert en Erik Bogaerts.

- **Frank Boschman**, geboren te Antwerpen op 28 mei 1965, wonende te Guyotdreef 20, 2930 Brasschaat
- **NCP Consultants BVBA**

Identiteitsfiche

*Maatschappelijke benaming:* NCP Consultants BVBA

*Maatschappelijke zetel:* Sint-Maria-ten-Boslei 1, 2900 Schoten

*Ondernemingsnummer:* 0458.028.654

*Rechtsvorm:* Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht

*Maatschappelijk doel:* de vennootschap heeft in hoofdzaak de volgende activiteiten tot doel: het adviseren in financiële, economische, sociale, organisatorische en administratieve zaken, consulting, het waarnemen van bestuursmandaten, trading in alle soorten roerende en onroerende lichamelijke en onlichamelijke zaken.

*Zaakvoerders:* Jan Vereecke en Bernadette Camerlynck

*Commissaris:* VGD Bedrijfsrevisoren CVBA met registratienummer B00150, met maatschappelijke zetel te Burgemeester E. Demunterlaan 5, 1090 Jette, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0875.430.443, vertegenwoordigd door Maarten Lindemans met nummer A02042.

## 2.2 AANDELENBEZIT VAN DE BIEDERS

	geregistreerd op naam	gedemateri- aliseerd	totaal	% van totaal 1.304.023
Erik Bogaerts	495.000	18.337	513.337	39,37%
M.C.A. BVBA	5.000		5.000	0,38%
Luc Van Weert	500.000	18.337	518.337	39,75%
Frank Boschman	146.807	61.837	208.644	16,00%
NCP Consultants BVBA		25.357	25.357	1,94%
	1.146.807	123.868	1.270.675	97,44%

De Bieders hebben tijdens de 12 maanden vóór de datum van goedkeuring van dit Prospectus geen effecten van de Doelvennootschap verworven op de Vrije Markt van Euronext Brussel of daarbuiten, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks door met hen verbonden personen, personen die in onderling overleg met hen optreden, of personen die optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 7, § 2 van het Wetboek van vennootschappen.

De Doelvennootschap bezit op de datum van goedkeuring van dit Prospectus geen effecten in zichzelf en heeft tijdens de 12 maanden vóór de datum van goedkeuring van dit Prospectus geen effecten in zichzelf verworven.

## **2.3 RESPECTIEF AANDEEL VAN DE BIEDERS IN HET BOD**

De grootte van het respectief aandeel van de Bieders in het Bod is pro rata aan hun huidig aandelenbezit (zie boven, nr. 2.2).

Erik Bogaerts	513.337	40,40%
M.C.A. BVBA	5.000	0,39%
Luc Van Weert	518.337	40,79%
Frank Boschman	208.644	16,42%
NCP Consultants BVBA	25.357	2,00%
	1.270.675	100,00%

Het respectief aandeel van de Bieders in het Bod is voor het overige onderworpen aan dezelfde modaliteiten, met dien verstande dat enkel Erik Bogaerts en Luc Van Weert verantwoordelijk zijn voor het Prospectus (aangezien zij als enigen zetelen in de raad van bestuur van de Doelvennootschap, dit rechtstreeks dan wel als vaste vertegenwoordigers).

## **3 DOELVENNOOTSCHAP**

### **3.1 VOORSTELLING VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

#### **3.1.1 IDENTITEIT VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

Antigoon Invest werd op 3 juli 2007 opgericht voor onbepaalde duur in de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA). Op 19 september 2008 werd zij omgevormd tot een naamloze vennootschap (NV).

De Doelvennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen) onder het nummer 0890.591.543.

Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen.

Haar boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

#### **3.1.2 GROEPSSTRUCTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

Antigoon Invest bezit zelf geen vastgoed maar is 100% eigenaar van de volgende 7 dochtervennootschappen, die op hun beurt alle vastgoed bezitten.



↓ 100%



### **3.1.3 PROFIEL VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

Antigoon Invest is een vastgoedvennootschap die via haar 7 dochtervennootschappen investeert in verhuurd vastgoed op goede locaties in de binnenstad van de grotere Vlaamse steden.

De huidige vastgoedportefeuille bevat verhuurd vastgoed in Antwerpen, Mechelen en Hasselt. Het huurinkomen is voor 74% afkomstig van handel (winkels/retail), 14% van particuliere bewoners (appartementen/studio's), 10% van studentenstudio's en 2% van kantoorverhuur.

### **3.1.4 GESCHIEDENIS VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

#### **Algemeen**

Antigoon Invest werd in juli 2007 opgericht door hoofdaandeelhouders Erik Bogaerts en Luc Van Weert middels een inbreng in natura van de aandelen in Adsideo BVBA. Deze laatste vennootschap had sinds februari 2004 reeds een uitgebreide vastgoedportefeuille opgebouwd. Zij werd met ingang van 31 juli 2012 opgeslorpt door Antigoon AD NV in het kader van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

In het najaar van 2008 werden de voorbereidingen getroffen voor de beursintroductie op Vrije Markt van Euronext Brussel. Er werden 220.000 aandelen aangeboden aan de introductieprijs van €7 per aandeel. Ondanks de kredietcrisis en het woelige beursklimaat, werd er ingeschreven op 157.216 aandelen (71,47% van het totaal aantal aangeboden aandelen) en op 9 december 2008 vond de eerste notering plaats.

Sindsdien werden op regelmatige basis participaties in immobielvennootschappen verworven en werden onroerende goederen gekocht en verkocht via dochtervennootschappen. Er werden ook bouw- of verbouwingswerken uitgevoerd met het oog op de verhuring van panden.

Op de algemene vergadering van woensdag 5 mei 2010 (over eerste volledige boekjaar sinds beursintroductie) werd besloten tot uitkering van het eerste dividend (€ 0,05 per

aandeel). Ook in alle daaropvolgende jaren werd een jaarlijks dividend uitgekeerd stijgend van € 0,05 naar € 0,10.

Boekjaar eindigend op	Dividend
31/12/2009	€ 0,05 bruto per aandeel
31/12/2010	€ 0,06 bruto per aandeel
31/12/2011	€ 0,08 bruto per aandeel
31/12/2012	€ 0,09 bruto per aandeel
31/12/2013	€ 0,10 bruto per aandeel
31/12/2014	€ 0,10 bruto per aandeel

### **Gedetailleerd overzicht**

In wat volgt wordt, zonder oogmerk van exhaustiviteit, een chronologisch overzicht gegeven van de belangrijkste transacties die de Doelvennootschap heeft gesteld. Daarbij wordt aangestipt dat deze transacties deels betrekking hadden op aandelen in vastgoedvennootschappen. Hierna wordt evenwel telkens gefocust op de (onderliggende) onroerende goederen die de Doelvennootschap verworven heeft.

### **2007 - Oprichting**

Zoals hierboven aangegeven, werd Antigoon Invest NV in juli 2007 opgericht door hoofdaandeelhouders Erik Bogaerts en Luc Van Weert middels een inbreng in natura van de aandelen in Adsideo BVBA. Deze laatste vennootschap had via haar dochtervennootschappen sinds februari 2004 de volgende vastgoedportefeuille opgebouwd:

Mechelen	Borzestraat 26-28, 4 appartementen Korte Schipstraat 2, 4 appartementen Lange Schipstraat 32, 9 appartementen Hanswijkstraat 74, huis Borzestraat 26, winkelgelijkvloers Borzestraat 28, winkelgelijkvloers Bruul 72, winkelgelijkvloers
Turnhout	Begijnenstraat 40, 8 appartementen/14 autostaanplaatsen/kantoor
Antwerpen	Kammenstraat 72, winkelgelijkvloers Korte Nieuwstraat 4, huis IJzerenwaag 3, huis Steenhouwersvest Nationalestraat 63 Korte Nieuwstraat 8, handelsgelijkvloers + appartementen Kronenburgstraat 62-66 Drukkerijstraat 6, handelsgelijkvloers
Deurne	Bisschoppenhoflaan, winkelgelijkvloers Van Hallestraat, magazijn + appartementen

## **2008 - IPO**

In september 2008 werd een vastgoedvennootschap overgenomen met de volgende panden:

Antwerpen	L. De Waelplaats 2 Graaf Van Egmontstraat 60 Verlatstraat 41 Goemaerelei 1 Goemaerelei 3 Haantjeslei 153 Thonetlaan 76 Van Boutershemstraat 3
Kapellen	Kon. Astridlaan 37C b16
Sint-Niklaas	Brandstraat, bouwgronden, lot 1, lot 5 en lot 9
Edegem	Oude Godstraat, 2 handelsgelijkvloers + 2 appartementen

In het najaar van 2008 werden de voorbereidingen getroffen voor de beursintroductie op Vrije Markt van Euronext Brussel. Er werden 220.000 aandelen aangeboden aan de introductieprijs van € 7 per aandeel. Ondanks de kredietcrisis en het woelige beursklimaat, werd er ingeschreven op 157.216 aandelen (71,47%) en op 9 december 2008 vond de eerste notering plaats.

Later in december 2008 werd een goed gelegen terrein aangekocht van ca. 3.500 m<sup>2</sup> met 2 pakhuizen ter hoogte van Hessenplein 23 in Antwerpen, vlakbij de universiteitsbuurt en het Museum aan de Stroom. De aankoop werd gedaan samen met co-investeerder Frank Boschman (50/50). Op de site werden de bestaande pakhuizen gerenoveerd, een ondergronds parkeergarage op 2 lagen gebouwd en een nieuw gebouw opgericht om te combineren tot een handelsgelijkvloers van 1.380 m<sup>2</sup> en bovenliggende appartementen bestemd voor verkoop. Aan de achterkant van het terrein (Stijfselstraat) werd een tweede nieuw gebouw opgericht met 39 studio's bestemd voor verhuur aan studenten.

## **2009 – Bouwproject Hessenplein**

Een groot deel van de tijd werd besteed aan de opstart van de werken van bouwproject Hessenplein te Antwerpen.

In januari werd het appartement in de Kon. Astridlaan in Kapellen verkocht.

In mei werd bouwgrond lot 5 in Sint-Niklaas verkocht.

In juni 2009 werd het handelsgelijkvloers in de Drukkerijstraat te Antwerpen verkocht.

In juli 2009 werden de 3 eengezinswoningen verkocht in de Haantjeslei, Thonetlaan, Hendrik Van Boutershemstraat in Antwerpen en werd geherinvesteerd in een goed gelegen handelsgelijkvloers van 663 m<sup>2</sup> in de Lombardenstraat 12 te Antwerpen.

## **2010 - Kronenburgstraat**

In de loop van 2010 werden alle 11 appartementen en 9 lofts in project Hessenplein op plan verkocht.



In januari 2010 werd een perfect gerenoveerd klassiek hoekpand aangekocht te Antwerpen-Zuid op de hoek van de Vlaamse Kaai en de Museumstraat en werd lot 1 in Sint-Niklaas verkocht.

Eveneens in januari 2010 werd het pand verkocht in de Begijnenstraat te Turnhout aan een particuliere investeerder. De verkoop kaderde in de strategie om het aandeel residentieel verhuurde gebouwen in de portefeuille te laten dalen.

Op een openbare verkoop eind januari 2010 werd een goed gelegen pand aangekocht op de IJzerenwaag nr. 5 in Antwerpen. Het identieke pand op nr. 3 was reeds in bezit. Na aanpassingswerken werden de gelijkvloerse verdieping van nr. 3 en nr. 5 tot één winkelruime gecombineerd.

Eind maart 2010 werd de belangrijke verkoop afgerond van het pand in de Kronenburgstraat 62-66 met handelsgelijkvloers en 18 bovengelegen appartementen.

Op de algemene vergadering van 5 mei 2010 (over eerste volledige boekjaar sinds beursintroductie afgesloten op 31/12/2009) werd besloten tot uitkering van het eerste dividend (€ 0,05 per aandeel).

In juni 2010 werd een gelijkvloers met kelder van ca. 750 m<sup>2</sup> aangekocht op de Godefriduskaai 50 in Antwerpen. Eerder die maand werd het pand op de Arthur Goemaerelei nr. 3 in Antwerpen verkocht.

In december 2010 werd laatste lot nr. 9 in de Brandstraat te Sint-Niklaas verkocht.

### **2011 - Groenplaats**

In het voorjaar 2011 werden de panden verkocht te Edegem, Oude Godstraat en Deurne, Bisschoppenhoflaan en Van Hallestraat.

In mei 2011 werd, na een lange onderhandeling met de eigenaar, de Engelse institutionele investeerder Grosvenor Group Limited, besloten tot de aankoop van 1.108 m<sup>2</sup> handelsgelijkvloers en de openbare ondergrondse parkeergarage Lombardia met 124 plaatsen in het centrum van Antwerpen op de hoek van de Groenplaats, Geefsstraat en Lombardenvest.

Eveneens in mei 2011 bracht co-investeerder Frank Boschman zijn deel van het project Hessenplein in, in ruil voor 146.807 nieuw uitgegeven aandelen van Antigoon Invest.

In december 2011 werd de openbare ondergrondse parkeergarage Lombardia op Lombardenvest te Antwerpen verkocht aan huurder Interparking.

### **2012 – Oplevering Hessenplein**

In mei 2012 gingen de deuren open van de eerste winkel van de Nederlandse Food Retailer Albert Heijn in de binnenstad van Antwerpen in het pand op de Groenplaats.

In juni 2012 werd het pand in de Korte Nieuwstraat 8 in Antwerpen verkocht.

In september 2012 opende de tweede winkel van de Nederlandse Food Retailer Albert Heijn in de binnenstad van Antwerpen in het pand op het Hessenplein en startte de verhuur van de 39 nieuwbouwstudio's in de Stijfselstraat.

In de loop van 2012 werden de eerste lofts in project Hessenplein opgeleverd.

## **2013 – Hasselt**

In augustus 2013 werd een goed gelegen winkelpand verworven in de Demerstraat in Hasselt van in totaal 900 m<sup>2</sup> en twee bovenliggende appartementen bestemd voor verkoop na renovatiewerken.

In september 2013 werden volgende panden verkocht:

- Handelsgelijkvloers met bovenliggende appartementen te Mechelen, Bruul;
- Handelsgelijkvloers te Antwerpen, Lombardenstraat;
- Gelijkvloers met kelder te Antwerpen, Godefriduskaai.

Eveneens in september 2013 werd geïnvesteerd in een handelspand met 31 inpandige parkeerplaatsen op de Oude Leeuwenrui in Antwerpen, verhuurd aan Delhaize.

## **2014 – Mechelen**

In de loop van 2014 werd het gebouw in de Lange Schipstraat in Mechelen gerenoveerd en werden reeds 7 van de 9 gerenoveerde appartementen verkocht .

In november 2014 werd op het Hessenplein in Antwerpen een terrein aangekocht met 2 pakhuizen aanpalend aan de bestaande Albert Heijn winkel met de bedoeling om de winkelruimte uit te breiden met 350 m<sup>2</sup> en 1 bovenliggende personeelsruimte. De drie bovenliggende lofts (A2, A3 en C3) worden na renovatie ook te koop gesteld tegen einde 2015.

## **2015**

In juni 2015 werd het pand op de Museumstraat in Antwerpen verkocht.

In juli 2015 werd het winkelpand in de Nationalestraat 63 verkocht.

### **3.1.5 MAATSCHAPPELIJK DOEL VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

*“De vennootschap heeft als doel het beleggen in vastgoed waarbij onder vastgoed wordt begrepen:*

- *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen;*
- *optierechten op onroerende goederen;*
- *rechten van deelneming in vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in [artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles];*
- *vastgoedcertificaten zoals omschreven in [artikel 5 §4, eerste lid 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];*
- *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven.*

*Verder mag de vennootschap zich inlaten met:*

- *de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de huur, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, en dit zowel in volle eigendom als in blote eigendom of vruchtgebruik;*
- *onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen en;*

- *ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven.*

*De vennootschap mag tevens:*

- *ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden, welke liquiditeiten kunnen worden gehouden in alle munten, onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*
- *hypothecaire of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed;*
- *kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap.*

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

*De vennootschap mag alle holding activiteiten uitvoeren, omvattende onder meer:*

- *het door middel van inschrijving, inbreng, fusie, samenwerking, financiële tussenkomst of anderszins verwerven van een belang of deelneming in alle bestaande of nog op te richten bedrijvigheden, vennootschappen of verenigingen in België of in het buitenland zonder onderscheid;*
- *het beheren, valoriseren, verkopen, te gelde maken of anderszins vervreemden van deze participaties of belangen;*
- *alle financiële transacties en financiële overeenkomsten, behoudens deze activiteiten die wettelijk voorbehouden zijn aan spaar- en depositobanken en aan vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies;*
- *het rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen aan het bestuur, de directie, de controle en vereffening van de vennootschappen waarin zij een belang of deelneming heeft en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband houden met de activiteiten van een holding.*

*De vennootschap mag ook alle administratie- en managementactiviteiten uitvoeren, omvattende onder meer:*

- *adviesbureau op het gebied van bedrijfsvoering en beheer waaronder onder meer maar niet uitsluitend het verlenen van advies en praktische hulp aan bedrijven in verband met public relations en communicatie, het verlenen van adviezen en hulp aan het bedrijfsleven en de overheid op gebied van bijvoorbeeld planning, organisatie, efficiëntie en toezicht, het verschaffen van informatie aan de bedrijfsleiding, het berekenen van de kosten en baten van de voorgestelde maatregelen op het gebied van planning, organisatie en efficiëntie, het verlenen van adviezen op het gebied van beheer in het algemeen;*
- *het tussenkomen in het dagelijks bestuur en het vertegenwoordigen van bedrijven door onder meer het uitoefenen van mandaten van bestuurder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar;*
- *studie, organisatie en raadgevend bureau inzake financiële, handels, bedrijfseconomische of sociale aangelegenheden met inbegrip van alle handelingen die verband houden met advies, documentatie en publicatie over juridische, sociale, economische en financiële problemen;*
- *het begeleiden van bedrijven op het gebied van handel, nijverheid en administratie, het verrichten van secretariaatswerkzaamheden, het domiciliëren van bedrijven, het ter beschikking stellen van kantoren, magazijnen en fabricageruimten, het verrichten van voorbereidende studies en adviezen op gebied van management, bedrijfsvoering, economische wetgeving, marketing, export en import, het drukken*

*en uitgeven van studies, rapporten en het verlenen van hulp aan bedrijven in oprichting of bij overname van bestaande bedrijven, zenden en ontvangen van post en meer in het algemeen alles te doen wat de oprichting, de uitbating en het beheer van de bedrijven van nut kan zijn.*

*Aangaande al het voorgaande handelt de vennootschap voor eigen rekening, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger.*

*Zij mag haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen, met inbegrip van het handelsfonds, in pand stellen, zij mag zich borgstellen en aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en andere verbintenissen zowel voor haarzelf als voor alle derden op voorwaarde dat zij er zelf belang bij heeft.”*

### **3.1.6 RAAD VAN BESTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

De raad van bestuur van de Doelvennootschap is op de datum van goedkeuring van dit Prospectus samengesteld als volgt:

Bestuurder	Vaste vertegenwoordiger	Datum einde mandaat
Luc Van Weert		06/05/2020
Antigoon Invest BVBA	Luc Van Weert	06/05/2020
M.C.A. BVBA	Erik Bogaerts	06/05/2020

### **3.1.7 COMMISSARIS VAN DE DOELVENNOOTSCHAP**

De Doelvennootschap heeft van boekjaar 2008 tot en met boekjaar 2014 onafgebroken volgende commissaris aangesteld:

PwC Bedrijfsrevisoren (B009), Generaal Lemanstraat 67, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de KBO onder nummer 0429.501.944, vertegenwoordigd door D'hondt Peter BVBA met als registratienummer B00865, op haar beurt vertegenwoordigd door Peter D'hondt met nummer A01674.

Vanaf het boekjaar 2015 werd voor een periode van 3 jaar volgende commissaris aangesteld:

PwC Bedrijfsrevisoren (B009), vertegenwoordigd door Peter Van den Eynde BVBA met als registratienummer B00593, op haar beurt vertegenwoordigd door Peter Van den Eynde met nummer A1530.

## **3.2 GEDETAILEERDE BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

### **3.2.1 HASSELT, DEMERSTRAAT 71/73: GEBOUW MET 2 HANDELSRUIMTES**

#### **3.2.1.1 Handelsruimte 1 op gelijkvloers/+1 verhuurd aan Clinic**

Adres : Demerstraat 71/73, Hasselt  
Huurder GLV/+1 : Clinic (mode)  
Oppervlakte GLV/+1 : 489 m2 (GLV) + 400 m2 (1<sup>ste</sup> verd)

#### **3.2.1.2 Handelsruimte 2 op +2 verhuurd aan Italiaans Restaurant Level Due**

Huurder +2 : Level2Due (Italiaans restaurant)

Oppervlakte : 230 m<sup>2</sup>

### **3.2.1.3 Gerenoveerde lofts (2) op 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping**

Deze zijn in 2014 gerenoveerd en sinds begin 2015 te koop gesteld via makelaar Engel & Völckers aan € 750.000. Ze zijn niet verhuurd.

### **3.2.2 MECHELEN, LANGE SCHIPSTRAAT 32, APPARTEMENT 5 INCLUSIEF AUTOSTAANPLAATS**

Een koop/verkoopbelofte voor dit goed werd getekend op 13/04/2015. Het verlijden van de authentieke akte is voorzien op 28/08/2015.

### **3.2.3 MECHELEN, LANGE SCHIPSTRAAT 32, APPARTEMENT 4**

Dit appartement werd te koop gesteld via makelaar Ignace Leysen in Mechelen aan de prijs van € 345.000.

### **3.2.4 MECHELEN, HANSWIJKSTRAAT 74: HUIS VERHUURD ALS KANTOOR**

Adres : Hanswijkstraat 74, Mechelen  
Huurder : Vormingplus regio Mechelen  
Oppervlakte : 4 x 86 m<sup>2</sup> (glv, 1, 2, 3) + kelder  
Aanvang : 01/03/1992  
Looptijd : 9 jaar telkens verlengd met 9 jaar

### **3.2.5 MECHELEN, BORZESTRAAT 26/28: GEBOUW MET 2 HANDELSGELIJKVLOERS EN 4 BOVENLIGGENDE APPARTEMENTEN**

#### **3.2.5.1 Winkelpand 1**

Adres : Borzestraat 26, Mechelen  
Huurder : Hair Shop  
Oppervlakte : 73 m<sup>2</sup>

#### **3.2.5.2 Winkelpand 2**

Adres : Borzestraat 28, Mechelen  
Huurder : A Present 4 U  
Oppervlakte : 73 m<sup>2</sup>

#### **3.2.5.3 4 bovenliggende appartementen**

Adres : Borzestraat 26-28, Mechelen  
Units : 2 eenslaapkamerappartementen en 2 tweeslaapkamerappartementen  
Huurder : verhuurd voor bewoning

### **3.2.6 ANTWERPEN, KORTE NIEUWSTRAAT 4: KANTOORGELIJKVLOERS VOOR EIGEN GEBRUIK MET 3 BOVENLIGGENDE VERHUURDE APPARTEMENTEN**

Adres : Korte Nieuwstraat 4, Antwerpen  
GLV (kantoor Antigoon Invest)  
Oppervlakte : 79 m<sup>2</sup>  
Appt 1<sup>ste</sup> verd. Opp. : 79 m<sup>2</sup> + zuidterras  
Appt 2<sup>de</sup> verd. Opp. : 79 m<sup>2</sup>  
Appt 3<sup>de</sup> verd. Opp. : 59 m<sup>2</sup>  
Huurders Appt 1<sup>ste</sup> tot 3<sup>de</sup> verd. : verhuurd voor bewoning

**3.2.7 ANTWERPEN, STEENHOUWERSVEST 44-48: GEBOUWENCOMPLEX MET 3 WINKELPANDEN EN TE RENOVEREN APPARTEMENTEN**

**3.2.7.1 Winkelpand 1**

Adres : Steenhouwersvest 44, Antwerpen  
Huurder : Greta Marta bvba (Diane von Fürstenberg)  
Oppervlakte : 54 m<sup>2</sup>

**3.2.7.2 Winkelpand 2**

Adres : Steenhouwersvest 46, Antwerpen  
Huurder : Studio Rundholz GmbH  
Oppervlakte : 58 m<sup>2</sup>

**3.2.7.3 Winkelpand 3**

Adres : Steenhouwersvest 48, Antwerpen  
Huurder : Pain Quotidien (huurt ook nr 50)  
Oppervlakte : 62 m<sup>2</sup>

**3.2.7.4 Bovenliggende verdiepingen zijn te renoveren tot woonunits**

**3.2.8 ANTWERPEN, IJZERENWAAG 3-5: 2 AANPALENDE GEBOUWEN MET HANDELSGELIJKVLOERS BOVENLIGGENDE RUIMTE**

Adres : IJzerenwaag 3-5, Antwerpen  
Huurder : Lockwood  
Oppervlakte : 124 m<sup>2</sup> GLV (bovenliggende verdiepingen worden mee verhuurd)

**3.2.9 ANTWERPEN, VERLATSTRAAT - LEOPOLD DE WAELPLAATS - GRAAF VAN EGMONTSTRAAT: GEBOUWENCOMPLEX VAN DRIE AANEENGESLOTEN GEBOUWEN MET HANDELSPANDEN EN BOVENLIGGENDE APPARTEMENTEN**

**3.2.9.1 Gecombineerd handelspand Graaf Van Egmontstraat 60 – Verlatstraat 41, Antwerpen**

Adres : Graaf Van Egmontstraat 60, Antwerpen  
Huurder : Liferecycle (restaurant Shilling)  
Oppervlakte : 84 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> 1<sup>ste</sup> verd.

Adres : Verlatstraat 41, Antwerpen  
Huurder : Trato (restaurant Shilling)  
Oppervlakte : 78 m<sup>2</sup> GLV + 63 m<sup>2</sup> 1<sup>ste</sup> verd.

**3.2.9.2 Handelspand Leopold De Waelplaats 2, Antwerpen**

Adres : Leopold De Waelplaats, Antwerpen  
Huurder : Sogutlu (restaurant London Brasserie)  
Oppervlakte : 90 m<sup>2</sup> + 90 m<sup>2</sup> 1<sup>ste</sup> verd.

**3.2.9.3 Bovenliggend appartement Leopold De Waelplaats 2, Antwerpen**

Adres : Leopold De Waelplaats 2, Antwerpen  
Oppervlakte : 90 m<sup>2</sup>  
Huurder : verhuurd voor bewoning

**3.2.9.4 Bovenliggende 2 appartementen Verlatstraat 41, Antwerpen**

Adres : Verlatstraat 41, Antwerpen  
Appt 2<sup>de</sup> verd. Opp. : 64 m<sup>2</sup>  
Appt 3<sup>de</sup> verd.(duplex)

Oppervlakte : 64 + 49 m<sup>2</sup>  
Huurder : verhuurd voor bewoning

**3.2.9.5 Bovenliggende 2 appartementen Graaf Van Egmonstraat 60, Antwerpen**

Adres : Graaf Van Egmontstraat 60, Antwerpen  
Appt 2<sup>de</sup> verd. Opp. : 89 m<sup>2</sup>  
Appt 3<sup>de</sup> verd.(duplex)  
Oppervlakte : 89 + 89 m<sup>2</sup>  
Huurder : verhuurd voor bewoning

**3.2.10 ANTWERPEN, MUSEUMSTRAAT 2: GEBOUW MET HANDELSGELIJKVLOERS EN 3 BOVENLIGGENDE APPARTEMENTEN**

Adres : Museumstraat 2, Antwerpen  
Huurder GLV : Dellafaille bakkerij

De notariële verkoopakte van dit gebouw werd verleden op 01/06/2015.

**3.2.11 ANTWERPEN, GOEMAERELEI 1: GEBOUW MET HANDELSGELIJKVLOERS TE GOEMAERELEI**

Adres : Arthur Goemaerelei 1, Antwerpen  
M.b.t. dit gebouw werden diverse koop/verkoopbeloftes ondertekend. De hierna volgende tabel licht toe wanneer dit gebeurde en vermeldt tevens de uiterlijke datum voor het verlijden van de notariële akte:

Object	Datum koop/verkoopbelofte	Datum not. akte (ten laatste)
Handelsgelijkvloers	10/06/2015	30/09/2015
Appt 1 <sup>ste</sup> verd.	17/06/2015	30/09/2015
Duplex appt 2 <sup>de</sup> verd.	15/07/2015	15/11/2015

**3.2.12 ANTWERPEN, KAMMENSTRAAT 72: HANDELSGELIJKVLOERS VAN 595 M<sup>2</sup> + 4 BOVENLIGGENDE VERDIEPINGEN IN DE ACHTERBOUW VAN TELKENS +/- 70 M<sup>2</sup>**

Adres : Kammenstraat 72, Antwerpen  
Huurder : Clinic  
Aanvang : 01/02/2012  
Oppervlakte GLV : 595 m<sup>2</sup> plus 4 bovenliggende verdiepingen (waarvan 1<sup>ste</sup> uitgebrouwen) in de achterbouw van telkens +/- 70 m<sup>2</sup>;

**3.2.13 ANTWERPEN, NATIONALESTRAAT 63: TE KOOP STAAND GEBOUW MET WINKELPAND EN BOVENLIGGENDE APPARTEMENTEN**

De notariële verkoopakte van het handelsgelijkvloers werd verleden op 24/07/2015. De 5 bovenliggende appartementen zijn verhuurd en zijn te koop gesteld aan een totale vraagprijs van € 1.228.500.

**3.2.14 ANTWERPEN, STIJFSELSTRAAT 11: NIEUWBOUW MET 39 STUDIO'S VERHUURD AAN STUDENTEN**

Adres : Stijfselstraat 11, Antwerpen  
Aanvang : 15/09/2015  
Looptijd : 1 jaar

Oppervlakte GLV : 39 studio's tussen 31 en 65 m<sup>2</sup>  
Huurder : verhuurd voor bewoning  
Meer info : [www.superkot.be](http://www.superkot.be)

**3.2.15 ANTWERPEN, OUDE LEEUWENRUI 32-36: HANDELSGELIJKVLOERS VAN 1.277 M<sup>2</sup> EN PARKEERGARAGE MET 31 AUTOSTAANPLAATSEN**

Adres : Oude Leeuwenrui 32-36, Antwerpen  
Huurder : AD Delhaize  
Aanvang : 01/03/2006  
Looptijd : 27 jaar  
Oppervlakte GLV : 1.277 m<sup>2</sup>

Er zijn verder nog 31 inbandige autostaanplaatsen voorzien in de garage op de bovenliggende verdieping.

**3.2.16 ANTWERPEN, HESSENPLEIN 21-31: HANDELSGELIJKVLOERS VAN 1.330 M<sup>2</sup>, KANTOORRUIMTE OP 1<sup>STE</sup> VERDIEPING (KADEL A1 VAN GEBOUW A OP NR 21) EN ONDERGRONDSE PARKEERLAAG OP -1 MET 43 AUTOSTAANPLAATSEN**

**3.2.16.1 Bestaand winkelpand**

Adres : Hessenplein 23 - 31, Antwerpen  
Huurder : Albert Heijn België NV  
Oppervlakte GLV : 1.000 m<sup>2</sup> winkel en 400 m<sup>2</sup> magazijn

Verder nog

- een kelderruimte op verdieping -1, met een vloeroppervlakte van ca. 80 m<sup>2</sup>
- een inbandige los- en laadruimte voor vrachtwagens, aansluitend bij de handelsruimte. Deze zone is voorzien voor het lossen en laden van de vrachtwagen. Het betreft een overdekte ruimte onder de terrassen van de bovenliggende bewoning.
- een kelderverdieping met booggewelven en beperkte hoogte, uitsluitend onder het linker gedeelte van de handelsruimte.
- de volledige ondergrondse parking op verdieping -1 met 41 staanplaatsen en met een vloeroppervlakte van ca. 1.200 m<sup>2</sup>, voorzien van een parkeerbegeleidingssysteem en grote lift naar het gelijkvloers.

**3.2.16.2 Geplande uitbreiding bestaande winkelruimte**

Adres : Hessenplein 21, Antwerpen  
Huurder : Albert Heijn België NV  
Oppervlakte : 350 m<sup>2</sup> winkel op GLV en 200 m<sup>2</sup> kantoorruimte op 1<sup>ste</sup> verdieping

Voorziene oplevering : najaar 2015

**3.2.17 ANTWERPEN, HESSENPLEIN 31A: 5 DUBBELE AUTOSTAANPLAATSEN, 7 ENKELE AUTOSTAANPLAATSEN EN 4 BERGINGEN IN ONDERGRONDSE PARKEERLAAG**

In afwachting van de afwerking van de basisakte worden de staanplaatsen en bergingen die op verdieping -2 liggen, nog niet verhuurd.

**3.2.18 ANTWERPEN, HESSENPLEIN 21: 3 TE VERKOPEN LOFTEN IN RENOVATIEPROJECT:**



- Hessenplein 21: loft A2 op 2<sup>de</sup> verdieping van gebouw A – vraagprijs € 350.000
- Hessenplein 21: loft A3 op 3<sup>de</sup> verdieping van gebouw A – vraagprijs € 350.000
- Hessenplein 21: loft C2 op 2<sup>de</sup> verdieping van gebouw C – vraagprijs € 900.000

Deze nog af te werken bergingen zijn niet verhuurd.

**3.2.19 ANTWERPEN, GROENPLAATS – GEEFSSTRAAT - LOMBARDENVEST:  
HANDELSGELIJKVLOERS VAN 1.108 M<sup>2</sup> VERHUURD AAN ALBERT HEIJN**

Adres : Groenplaats 40, Antwerpen  
 Huurder : Albert Heijn België NV  
 Oppervlakte GLV : 1.108 m<sup>2</sup>  
 Verder nog op -1 100m<sup>2</sup> bergplaats en 2 parkeerplaatsen gebruikt voor airco – compressor

**3.3 INFORMATIE BETREFFENDE HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

**3.3.1 JAARREKENING VAN DE DOELVENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

De enkelvoudige jaarrekening van de Doelvennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 6 mei 2015, is opgenomen als bijlage 4.

**3.3.2 VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

Het verslag van de raad van bestuur van de Doelvennootschap van 17 april 2015 met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 is opgenomen als bijlage 4.

**3.3.3 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN DE DOELVENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

Met betrekking tot de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 heeft de commissaris van de Doelvennootschap een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd. Het verslag van de commissaris is opgenomen als bijlage 4.

**3.3.4 PRO-FORMA CONSOLIDATIE PER 31 DECEMBER 2014 EN VOOR DE PERIODE VAN 01 JANUARI 2014 TOT 31 DECEMBER 2014.**

De Doelvennootschap en al haar dochtervennootschappen voldoen aan de definitie van een kleine groep zoals opgenomen in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen. Op de Doelvennootschap rust geen verplichting tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening.

De Bieders zijn van mening dat een pro-forma consolidatie relevante informatie kan verstrekken aan de aandeelhouders en hebben om die reden een pro-forma consolidatie opgesteld. Deze pro-forma consolidatie werd niet geauditeerd door de commissaris van de Doelvennootschap (aangezien de Doelvennootschap niet consolidatieplichtig is).

Alle vennootschappen van de groep hebben hun jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2014.

Deze pro-forma consolidatie die opgenomen omvat volgende informatie:

- pro-forma geconsolideerde balans op 31 december 2014;

- pro-forma geconsolideerde resultatenrekening voor periode 1 januari 2014 tot 31 december 2014;

De waarderingsregels die werden gehanteerd voor de pro-forma consolidatie zijn dezelfde als deze die gelden voor de enkelvoudige jaarrekening van de Doelvennootschap en van haar dochtervennootschappen. Indien bepaalde activa enkel voorkomen bij dochtervennootschappen, dan werden de waarderingsregels die deze dochtervennootschappen toepassen voor deze activa, toegepast voor de pro-forma consolidatie. Het betreft meer precies de volgende (soorten) activa respectievelijk de volgende waarderingsregels:

- Materiele vaste activa :
  - In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
  - In de loop van het boekjaar werden de volgende afschrijvingen geboekt op lineaire wijze, op niet-geherwaardeerde basis:
    - industriële, administratieve of commerciële gebouwen: afschrijvingspercentage minimum 3% / maximum 5% voor hoofdsom, 10% voor verbouwingen en 100% voor bijkomende kosten;
    - herwaarderingsbedragen van materiele vaste activa met beperkte gebruiksduur werden afgeschreven over de residuele afschrijvingstermijn van de geherwaardeerde activa.
- Financiële vaste activa :
  - In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd;
- Voorraden:
  - Dit betreft enkel vastgoed bestemd voor verkoop en wordt gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens individualisering van de prijs van elk bestanddeel

Onderstaande pro-forma consolidatie is voor louter illustratieve doeleinden opgesteld.

## Pro-forma geconsolideerde balans per 31/12/2014

<b>ACTIVA</b>	<b>25.323.735,25</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>23.683.747,35</b>
Onroerend Goed - Fiscale Boekwaarde	16.215.172,71
Onroerend Goed - Herwaarderingsmeerwaarden	7.468.574,64
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.639.987,90</b>
Vastgoed in voorraad (loften Demerstraat, Hasselt)	1.018.327,17
Handelsvorderingen	69.791,38
Overige vorderingen	70.467,63
Liquide middelen	481.401,72
<b>PASSIVA</b>	<b>25.323.735,25</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7.362.696,49</b>
Volstort kapitaal inclusief uitgiftepremies	5.195.063,00
Herwaarderingsmeerwaarden	1.914.379,79
Wettelijke reserves	32.104,64
Beschikbare reserves	43,55
Geconsolideerde Winst	221.105,51
<b>SCHULDEN</b>	<b>17.961.038,76</b>
Bankschuld gewaarborgd door Onroerend Goed (OG) > 1jr	11.126.968,08
Bankschuld gewaarborgd door Onroerend Goed (OG) > 1jr	700.875,01
Bankschuld gewaarborgd door OG – overlopende rekening	14.357,03
Leveranciers	257.744,39
Belastingenschuld	902,12
Verschuldigde dividenden	130.402,30
Huurwaarborgen	168.976,57
RC EB/LVW	4.195.910,80
RC AREI	1.150.000,00
Over te dragen opbrengst Index Swap	214.902,46

## Pro-forma geconsolideerde resultatenrekening (01/01/2014 - 31/12/2014)

<b>Inkomen</b>	<b>2.737.795,93</b>
Huurinkomsten	1.770.893,51
Andere bedrijfsopbrengsten	966.902,42
<b>Kosten</b>	<b>-480.297,25</b>
<b>Brutomarge (positief of negatief saldo)</b>	<b>2.257.498,68</b>
Afschrijvingen op het vastgoed	-829.378,51
Andere bedrijfskosten	-99.213,99
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>1.328.906,18</b>
Financiële opbrengsten	11.005,32
Financiële kosten	-727.883,93
<b>Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor uitzonderlijke lasten</b>	<b>612.027,57</b>
Uitzonderlijke lasten	-259.350,67
<b>Winst van het boekjaar vóór belasting</b>	<b>352.676,90</b>
Belastingen op het resultaat	-1.169,09
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>351.507,81</b>
Dividend uitkering	-130.402,30
<b>Over te dragen geconsolideerde winst</b>	<b>221.105,51</b>

### 3.4 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL VAN DE DOELVENNOOTSCHAP

#### 3.4.1 DETAIL

Het maatschappelijk kapitaal van Antigoon Invest bedraagt op de datum van goedkeuring van dit Prospectus € 4.620.712,09 en het is vertegenwoordigd door 1.304.023 aandelen waarvan 157.216 aandelen gedematerialiseerd zijn en 1.146.807 aandelen in het aandelenregister op naam geregistreerd staan.

#### 3.4.2 GESCHIEDENIS

**03/07/2007:** Oprichting van Antigoon Invest BVBA door inbreng in natura van 200 aandelen Adsideo BVBA door Erik Bogaerts en Luc Van Weert gewaardeerd door Westen, François & Co, Bedrijfsrevisoren (0423.109.644) en het kapitaal brengend op € 4.500.000, vertegenwoordigd door 10.000 aandelen. Het vermogen van Adsideo BVBA is sinds 31 juli 2012 overgenomen door Antigoon AD NV in het kader van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

**23/08/2007:** Kapitaalvermindering met € 1.500.000 om het te brengen van € 4.500.000 naar € 3.000.000.

**19/09/2008:** Omvorming van Antigoon Invest van BVBA tot naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet en aandelensplitsing (10.000 naar 1.000.000 aandelen), onder opschortende voorwaarde van de toelating van de aandelen van de Doelvennootschap tot verhandeling op de Vrije Markt. De vervulling van deze opschortende voorwaarde werd vastgesteld op 5/12/2008.

**05/12/2008:** Kapitaalverhoging door inbreng in geld met € 1.100.512 door uitgifte van 157.216 nieuwe aandelen in het kader van de beursintroduktie op de Vrije Markt om het te brengen op € 4.100.512.

**19/05/2011:** Kapitaalverhoging met € 1.094.551 door uitgifte van 146.807 nieuwe aandelen, geboekt als € 520.200,09 toename van maatschappelijk kapitaal en € 574.350,91 uitgiftepremie. Tot deze operatie werd besloten door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Zij bracht het maatschappelijk kapitaal op € 4.620.712,09 vertegenwoordigd door 1.304.023 aandelen (waarvan 157.216 gedematerialiseerde aandelen en 1.146.807 aandelen op naam).

#### 3.4.3 AANDEELHOUDERSTRUCTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP

	geregistreerd op naam	gedematerialiseerd	totaal
Erik Bogaerts	495.000	18.337	513.337
M.C.A. BVBA	5.000		5.000
Luc Van Weert	500.000	18.337	518.337
Frank Boschman	146.807	61.837	208.644
NCP Consultants bvba		25.357	25.357
PUBLIEK		33.348	33.348
Totalen	1.146.807	157.216	1.304.023

### 3.5 EVOLUTIE VAN DE VERHANDELINGSPRIJZEN OP DE VRIJE MARKT VAN EURONEXT

De laatste transactie in Aandelen op de Vrije Markt van Euronext Brussel vond plaats op 26 januari 2015, toen 1.400 Aandelen van eigenaar wisselden tegen een prijs van € 5,03 per aandeel.

#### 3.5.1 PRIJSGRAFIEK VAN 02/12/2008 – 26/01/2015



#### 3.5.2 DATA VAN 05/01/2009 – 26/01/2015

Onderstaande tabel geeft het aantal verhandelde aandelen Antigoon Invest op de Vrije Markt van Euronext Brussel weer, met vermelding van de datum van de betrokken transacties en de prijs per aandeel. De vermelde 'Omzet' is het product van aantal verhandelde aandelen en de prijs per aandeel.

Datum	Prijs	Aantal	Omzet	Datum	Prijs	Aantal	Omzet
05/01/09	6,75	90	607,50	13/12/10	7	12100	84.700,00
07/01/09	7,5	4	30,00	10/01/11	6,99	150	1.048,50
08/01/09	7,49	8	59,92	14/01/11	7	6070	42.490,00
12/01/09	7,25	10	72,50	17/01/11	7,7	13800	106.260,00
26/01/09	5,83	24	139,92	18/01/11	8	25	200,00
29/01/09	7,48	2	14,96	02/02/11	7,5	40	300,00
09/02/09	7	10	70,00	16/03/11	8	18452	147.616,00
16/02/09	7	10	70,00	01/06/11	8	145	1.160,00
24/02/09	5,11	10	51,10	02/06/11	8	1354	10.832,00
06/03/09	7,48	10	74,80	07/06/11	8	1000	8.000,00
24/03/09	5,16	7	36,12	19/10/11	7,01	12	84,12
08/04/09	7,47	10	74,70	07/11/11	8	1848	14.784,00
06/05/09	7	120	840,00	05/12/11	8	11	88,00
25/08/09	6,3	5	31,50	28/03/12	8	30	240,00
31/08/09	7	5	35,00	26/06/12	9	30	270,00
14/09/09	5,11	110	562,10	09/07/12	9,9	12	118,80
16/09/09	6,18	109	673,62	12/07/12	9,9	18	178,20
23/09/09	7,39	200	1.478,00	02/07/13	9,25	2499	23.115,75

14/12/09	7,09	100	709,00	10/07/13	9,25	10	92,50
28/01/10	5,2	150	780,00	19/07/13	9,25	1000	9.250,00
11/02/10	7,09	10	70,90	24/07/13	9,25	491	4.541,75
11/03/10	5,77	50	288,50	01/08/13	9,25	1350	12.487,50
08/04/10	6,95	25	173,75	20/09/13	9,1	7	63,70
05/05/10	6,95	75	521,25	27/02/14	8	1000	8.000,00
28/05/10	7	7259	50.813,00	20/03/14	6,98	310	2.163,80
10/11/10	7	306	2.142,00	15/07/14	5,03	600	3.018,00
16/11/10	7	350	2.450,00	28/07/14	5,03	5	25,15
25/11/10	7	3000	21.000,00	29/08/14	5,03	10	50,30
				26/01/15	5,03	1400	7.042,00

## 4 BOD

### 4.1 CONTEXT VAN HET BOD

De Bieders bezitten thans rechtstreeks 1.270.674 aandelen of 97,44 % van het kapitaal van Antigoon Invest.

Aangezien de Bieders samen in het bezit zijn van meer dan 95% van het kapitaal van Antigoon Invest (en van meer dan 95% van de effecten met stemrechten van Antigoon Invest) kunnen de Bieders, overeenkomstig artikel 513, § 1 W.Venn., door middel van een Openbaar Uitkoopbod de effecten verwerven die nog onder het publiek verspreid zijn en die nog niet in zijn bezit zijn.

Artikel 513, § 1 W.Venn. bepaalt namelijk dat :

*“Een natuurlijke persoon of rechtspersoon dan wel verschillende natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95 % van de effecten met stemrecht van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, kunnen door middel van een openbaar bod tot uitkoop het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven.*

*Na afloop van de procedure worden de niet-aangeboden effecten, ongeacht of de eigenaar ervan zich kenbaar heeft gemaakt, geacht van rechtswege op die persoon te zijn overgegaan met consignatie van de prijs.*

*Na afloop van het uitkoopbod, wordt de vennootschap niet langer beschouwd als een vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, tenzij de door die vennootschap uitgegeven obligaties nog onder het publiek verspreid zijn.*

*Onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan :*

*a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a), van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen;*

*b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de betrokken vennootschap te voeren;*

*c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten.”*

Behalve aan artikel 513, § 1 W.Venn., is het Bod ook onderworpen aan de Wet en aan het Koninklijk Besluit.

Na afloop van het Bod zullen de niet-aangeboden Aandelen van rechtswege worden overgedragen aan de Bieders, met consignatie van de Prijs bij de Deposito- en Consignatiekas ten gunste van de vroegere Aandeelhouders die hun Aandelen nog niet hebben aangeboden, en zal de schrapping van de notering van de aandelen van Antigoon Invest op de Vrije markt van Euronext Brussel worden aangevraagd.

Het Bod kadert in het proces tot vereenvoudiging van de werking van Antigoon Invest. De Bieders menen dat deze operatie het besluitvormingsproces zal versnellen en de lasten van de administratieve formaliteiten en/of de wettelijke verplichtingen als gevolg van de aanwezigheid van minderheidsaandeelhouders, o.a. tijdens de algemene vergaderingen, zal verminderen.

## **4.2 KENMERKEN VAN HET BOD**

### **4.2.1 EFFECTEN WAAROP HET BOD BETREKKING HEEFT**

Het Openbaar Uitkoopbod staat op alle Aandelen die nog in omloop zijn, te weten in totaal 33.348 aandelen van de Doelvennootschap die nog niet in handen zijn van de Bieders.

### **4.2.2 DE GEBODEN VERGOEDING**

De Prijs die geboden wordt in het kader van het Openbaar Uitkoopbod bedraagt € 13,91 per Aandeel.

Overeenkomstig artikel 2, 3° van het Koninklijk Besluit, hebben de Bieders bevestigd dat de fondsen, nodig voor de verwezenlijking van het Bod tegen een Prijs van € 13,91 per Aandeel beschikbaar zijn bij Dierickx, Leys & Cie Effectenbank NV, op een geblokkeerde rekening die onherroepelijk en onvoorwaardelijk wordt aangewend voor de contante betaling van de Aandelen. Dierickx, Leys & Cie Effectenbank NV verklaart het bedrag van € 463.870,68 te hebben ontvangen van de Bieders, dat de nodige middelen vertegenwoordigt voor de verwezenlijking van het Bod.

### **4.2.3 OMSTANDIGE BECIJFERDE WAARDERING VAN DE EFFECTEN WAAROP HET BOD SLAAT**

Er werden 3 verschillende waarderingsmethoden gehanteerd, zijnde

- een methode gebaseerd op het gecorrigeerd eigen vermogen;
- een vergelijking met genoteerde vastgoedvennootschappen die eveneens actief zijn in retail vastgoed;
- een methode gebaseerd op de discounted cash flow ('DCF methode').

### **4.2.3.1 Waardering gebaseerd op het gecorrigeerd eigen vermogen**

#### ***4.2.3.1.1 Inleiding***

Het gecorrigeerd eigen vermogen wordt berekend door van het eigen vermogen van de groep de boekwaarde van het vastgoed af te trekken en daarna de waarde van het vastgoed zoals bepaald door de Bieders terug bij te tellen. Er werd uitgegaan van de waarde van het vastgoed op de Peildatum. Vervolgens worden de latente belastingdruk op historische en toekomstige meerwaarden op dit vastgoed, de waarde van de swaptransacties en de toename van de liquiditeiten tot de Peildatum meegerekend om tot het gecorrigeerd eigen vermogen te komen.

#### ***4.2.3.1.2 Latente belastingdruk***

De latente belastingdruk wordt door 2 componenten bepaald, zijnde de belastingdruk op latente meerwaarden van aanwezig vastgoed en de belastingdruk op fiscaal uitgestelde meerwaarden die vroeger behaald werden.

##### ***4.2.3.1.2.1 Belastingdruk op latente meerwaarden***

Alle panden die in bezit zijn van de dochtervennootschappen, hebben een marktwaarde die hoger is dan de fiscale boekwaarde. Bij verkoop moet deze meerwaarde geboekt worden als winst die belastbaar is aan het gangbare tarief van de vennootschapsbelasting van 33,99%. Het is marktconventie dat deze latente belastingdruk berekend wordt aan de helft van dit tarief, zijnde 16,995%. Dit is overigens ook het tarief dat wettelijk van toepassing is wanneer een Gereguleerde Vastgoed Vennootschap ("GVV") één van de dochtervennootschappen van Antigoon Invest zou overnemen.

##### ***4.2.3.1.2.2 Belastingdruk op uitgestelde meerwaarden***

Op een aantal vroeger gerealiseerde verkopen werd geopteerd voor het fiscaal stelsel van de "gespreide meerwaarden" (art 47 WIB). Deze meerwaarden zijn gespreid in de tijd (meestal over 33 jaar) in het resultaat te nemen wanneer binnen een termijn van 5 jaar na de realisatie van de meerwaarde geherinvesteerd wordt in vastgoed. Omdat de meerwaarde over een lange periode wordt uitgespreid, wordt de belastingdruk ervan ook gebruikelijk aan de helft van het vennootschapsbelastingtarief berekend. Deze uitgestelde meerwaarden werden deels geboekt in de Belastingvrije Reserves en werden deels geïncorporeerd in het kapitaal.

In onderstaande tabel wordt de latente belastingdruk berekend. De uitgestelde meerwaarde geïncorporeerd in het kapitaal en in de passiva zijn terug te vinden in de pro-forma geconsolideerde cijfers in Bijlage 5 (blauwe achtergrond). De fiscale boekwaarde is gelijk aan de som van de posten "Onroerend Goed – Fiscale Boekwaarde" én "Vastgoed in voorraad" (beiden uit de pro-forma consolidatie).

Detail van de berekening als volgt

##### ***Berekening latente belastingdruk***

Marktwaarde vastgoed*	40.902.387,86
- Fiscale boekwaarde	-17.233.499,88
Latente meerwaarde	23.668.887,98
Uitgestelde meerwaarde in passiva	4.334.071,61

\* Voor de berekening van de marktwaarde van het vastgoed verwijzen we naar punt 4.2.3.1.5.



Uitgestelde meerwaarde geïncorporeerd in kapitaal	1.372.873,12
Totale latente meerwaarde	29.375.832,71
Toegepast belastingtarief	16,995%
Latente meerwaarde belasting	4.992.422,77

#### 4.2.3.1.3 Swap transacties

##### Interest rate swaps

Antigoon AD NV en Hessenbos NV hebben met ING Bank en BNP Paribas Fortis de volgende interest rate swaps afgesloten:

Vennootschap	Bank	Bedrag	Begin	Einde	Vaste rente	Annulatiekost
Antigoon AD	Fortis*	€ 1.000.000	21/08/07	21/08/17	4,62%	€ 104.229,32
Antigoon AD	ING Bank	€ 2.000.000	09/11/07	09/11/17	4,49%	€ 224.647,58
Hessenbos	Fortis*	€ 1.000.000	13/09/07	13/09/17	4,46%	€ 100.179,98

Fortis\*: voluit BNP Paribas Fortis

De rente die wordt betaald werd bij quasi alle kredieten van de Doelvennootschap en van haar dochtervennootschappen is een jaarlijks herzienbare rente op basis van 3 maand Euribor. Om het risico van stijging van de rente in te dekken werden de voormelde interest rate swaps afgesloten waarbij de bank enerzijds de vaste, in de tabel hierboven aangeduide rente ontvangt (op kwartaalbasis) en anderzijds een rente op basis van 3 maand Euribor betaalt. Het krediet aan herzienbare rente plus de interest rate swap wordt op die manier gecombineerd tot een krediet aan vaste rente. De annulatiekost (MTM, Mark to Market) is het bedrag dat op 30/06/2015 zou moeten betaald worden aan de bank om de swap met onmiddellijke ingang te annuleren.

##### Index swap

Antigoon AD NV heeft op 03/02/2006 een indexswap afgesloten met BNP Paribas Fortis om tegen eenmalige ontvangst van het bedrag van € 243.000 gedurende 25 jaar de jaarlijkse indexering van huurinkomsten voor een bedrag van € 92.731,87 af te staan. Het doel van deze transactie bestond erin om meer werkkapitaal te bekomen in ruil voor het afstaan van indexering op een klein deel van het huurinkomen. Als startindex werd de gezondheidsindex van mei 2005 gebruikt (102,04 – basis 2004). Onderstaande tabel somt de reeds gedane betalingen op alsook de reeds vastgelegde betaling verschuldigd in juni 2016.

datum	gezondheidsindex*	geïndexeerde huur	verschuldigde betaling
09/06/06	102,04	92.731,87	
09/06/07	103,95	94.467,64	1.735,77
09/06/08	105,34	95.730,84	2.998,97
09/06/09	110,20	100.147,51	7.415,64
09/06/10	110,96	100.838,18	8.106,31
09/06/11	112,72	102.437,64	9.705,77
09/06/12	115,98	105.400,26	12.668,39
09/06/13	119,15	108.281,09	15.549,22
09/06/14	120,81	109.789,67	17.057,80
09/06/15	121,12	110.071,39	17.339,52
09/06/16	122,17	111.025,60	18.293,73

\* de gezondheidsindex van mei van een jaar eerder

De kost om deze indexswap te annuleren met onmiddellijke ingang bedraagt op 30/06/2015, € 464.696,56.

In de boekhouding staat deze indexswap geboekt in de passiefpost “overlopende rekeningen” voor een bedrag van € 172.859,53.

#### Belastingkrediet swap-minwaarde

Bij annulatie van de swap transacties ontstaat er een verlies van € 720.893,91 (MTM € 893.753,44 minus boekwaarde € 172.859,53) dat fiscaal aftrekbaar is. Hierdoor zou een verlaging van de vennootschapsbelastingdruk ontstaan die gevat wordt in de post “Belastingkrediet swap-minwaarde” ten bedrage van € 122.515,92 (€ 720.893,91 vermenigvuldigd met het “halve tarief” van 16,995%)

#### **4.2.3.1.4 Fusie door opslorping van Socémat NV door Antigoon AD NV**

Op 22/12/2014 werd Socémat NV (100% dochtervennootschap van de Antigoon Invest NV) met boekjaar eindigend op 30/09/2014 opgeslorpt door fusie in de dochtervennootschap Antigoon AD. De fusie is boekhoudkundig retroactief tot 30/09/2014. De gedetailleerde cijfers van de resultatenrekening zoals huurinkomen en kosten zijn voor de periode 01/01/2014 tot 30/09/2014 niet zichtbaar in de pro-forma geconsolideerde cijfers (enkel via de wijziging in eigen vermogen van Antigoon AD).

#### **4.2.3.1.5 Waardering van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille wordt opgedeeld in 5 deelportefeuilles volgens type vastgoed. Elk van deze deelportefeuilles wordt afzonderlijk gewaardeerd. De 5 deelportefeuilles zijn de volgende:

<u>Type</u>	<u>Verklaring</u>
Retail	Handelspanden die verhuurd worden met een handelshuurcontract
Residentieel	Panden die verhuurd worden aan bewoners
Te Koop	Te koop gesteld via makelaar
Verkocht	Onderhandse of notariële verkoopakte reeds getekend
Diverse	Autostaanplaatsen en bouwprojecten in ontwikkeling

Panden die bestaan uit een handelsgelijkvloers en bovenliggende appartementen, worden uiteen getrokken en toegewezen deels aan de retail vastgoedportefeuille en deels aan de residentiele vastgoedportefeuille.

#### 4.2.3.1.5.1 Waardering van de retail vastgoedportefeuille

De retail vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd volgens de kapitalisatiemethode waarbij uitgegaan wordt van de lopende huur op de Peildatum (of de markthuurlaarde indien die verschillend is) en een bruto aanvangsrendement (BAR) wordt ingeschat door de Bieders in functie van de marktpraktijk. Hoe hoger de kwaliteit van het pand, hoe lager het rendement waarmee een koper tevreden is. De waarde van het pand wordt bekomen door het bruto huurinkomen te delen door de geschatte BAR. Gebaseerd op het huurinkomen zoals het op de Peildatum bekend was, werden op die manier de volgende waarden bekomen:

Hasselt	Demerstraat 72 (glv/+1/+2): 2 verhuurde handelspanden	4.250.000,00
Mechelen	Borzestraat 26-28 (glv): 2 verhuurde handelspanden	520.661,33
Antwerpen	Ijzerenwaag 3-5: 2 gebouwen met handelsgelijkvloers	1.300.000,04
Antwerpen	L. De Waelp./Gr.V.Egmontstr/Verlatstr handelspanden	2.022.046,00
Antwerpen	Kammenstraat 72: handelsgelijkvloers	2.000.000,00
Antwerpen	Stijfselstraat 11: nieuwbouw 39 studio's	5.000.000,00
Antwerpen	Oude Leeuwenrui 32: handelspand + autostaanplaatsen	1.990.720,73
Antwerpen	Hessenplein 23: handelspand	5.461.017,90
Antwerpen	Groenplaats 40/Geefsstraat/Lombardenvest: handelsgelijkvloers	8.334.790,86
		<hr/>
		30.879.236,86

De totale waarde van retail vastgoedportefeuille bedraagt dus € 30.879.236,86. Het totale lopende huurinkomen van de retail vastgoedportefeuille bedraagt € 1.617.527,64. Het geaggregeerde bruto aanvangsrendement bedraagt dus 5,24%.

#### 4.2.3.1.5.2 Waardering van de residentiële vastgoedportefeuille

De residentiële vastgoedportefeuille wordt identiek gewaardeerd volgens de kapitalisatiemethode.

Mechelen	Hanswijkstraat 74: gebouw	250.000,00
Mechelen	Borzestraat 26-28 (+1/+2): 4 appartementen	500.000,00
Antwerpen	Korte Nieuwstraat 4 (+1/+2/+3): 3 verhuurde appartementen	390.000,00
Antwerpen	L. De Waelp./Gr.V.Egmontstr/Verlatstr appartementen	586.151,00
		<hr/>
		1.726.151,00

Het lopende huurinkomen bedraagt € 108.020,04 wat dus overeenkomt met een BAR van 6,26%.

#### 4.2.3.1.5.3 Waardering van de panden die te koop staan

De waardering is gelijk aan de gevraagde prijs.

Hasselt	Demerstraat 72 (+3/+4): 2 loften	750.000,00
Mechelen	Lange Schipstraat 32: appartement nr 4	345.000,00
Antwerpen	Nationalestraat 63 (verd): 5 appartementen	736.000,00
		<hr/>
		1.831.000,00

#### 4.2.3.1.5.4 Waardering van de panden die verkocht zijn

Voor de waardering van de panden die verkocht zijn, wordt de gerealiseerde verkoops prijs gehanteerd. Voor de volgende panden werd in de periode van 01/01/2015 tot de Peildatum hetzij een koop/verkoop belofte getekend, hetzij de authentieke akte verleden.

Mechelen	Lange Schipstraat 32: appartement nr 5
Antwerpen	Steenhouwwersvest 44-46-48 (glv): 3 handelspanden
Antwerpen	Steenhouwwersvest 44-46-48 (verd): te renoveren appartementen
Antwerpen	Museumstraat 2: gebouw met handelsgelijkvloers
Antwerpen	Goemaerelei 1: gebouw met handelsgelijkvloers
Antwerpen	Nationalestraat 63 (glv): handelsgelijkvloers

De totale behaalde verkoops prijs is gelijk aan € 5.272.500.

#### 4.2.3.1.5.5 Waardering van de overige panden

Antwerpen	Korte Nieuwstraat 4: gelijkvloers kantoor	100.000,00
Antwerpen	Hessenplein 31A: autostaanplaatsen/bergingen	493.500,00
Antwerpen	Hessenplein 21 loft A2	350.000,00
Antwerpen	Hessenplein 21 loft A3	350.000,00
Antwerpen	Hessenplein 21 loft C2	900.000,00
Antwerpen	Geschatte bouwkost Hessenplein 21	-1.000.000,00
		<hr/>
		1.193.500,00

Het gelijkvloers in de Korte Nieuwstraat wordt als eigen kantoor gebruikt en wordt op vergelijkingsbasis met omliggende panden gewaardeerd op € 100.000.

De autostaanplaatsen werden op vergelijkingsbasis gewaardeerd op € 32.500 voor een enkele plaats en € 50.000 voor een dubbele plaats. De bergingen werden gewaardeerd op € 4.000 per stuk. Dit geeft een totaal van € 493.500.

De 3 lofts in project Hessenplein 21 worden in de loop van 2015 gerenoveerd en te koop gesteld aan de bovenvermelde prijzen. Voor de totale waardering wordt hier nog de geraamde bouwkost terug afgetrokken. Dit geeft een totaal van € 1.093.500.

#### 4.2.3.1.5.6 Samenvatting

In volgende tabel wordt alles samengevat:

Deelportefeuille	Waarde	Lopende huurinkomen	BAR
Retail	30.879.236,86	1.617.527,64	5,24%
Res	1.726.151,00	108.020,04	6,26%
Te koop	1.831.000,00	26.435,28	
Verkocht	5.272.500,00	191.561,64	
Diverse	1.193.500,00		
Totaal	<hr/> 40.902.387,82	1.943.544,60	

De totale portefeuillewaarde gebruikt om het gecorrigeerd eigen vermogen te berekenen is dus gelijk aan € 40.902.387,82.

#### 4.2.3.1.6 *Toename liquiditeiten op de Peildatum 31/07/2015*

De liquiditeiten per 31/12/2014 zijn uiteraard opgenomen in het boekhoudkundig eigen vermogen per 31/12/2014. De toename van de liquiditeiten op de Peildatum 31/07/2015 wordt benaderd door de berekening van de vrije operationele kasstroom van 01/01/2015 tot 31/07/2015.

Omdat er geen leveranciers- noch klantenkrediet is, mag de kasstroom gelijk gesteld worden aan het inkomen. Concreet werd het bruto huurinkomen uit de pro-forma geconsolideerde cijfers van 2014 als best mogelijke raming voor het huurinkomen van 2015 gehanteerd. Er werd verder uitgegaan van de operationele kasstroom na belasting van 2014 als best mogelijke raming voor de operationele kasstroom na belasting in het lopende boekjaar 2015.

Voor de berekening van de interestlasten werd de voorheen bekomen kost van het vreemd vermogen van 4,60% toegepast op de verwachte gemiddelde schuld voor 2015.

##### Raming interest lasten 2015

CoD 2014	4,60%
Rentedragende schulden 31/12/2014	16.023.753,89
Kapitaalaflossing 2015	700.875,01
Gemiddelde rentedragende schulden 2015	15.673.316,39
Raming interest lasten 2015	<b>720.972,55</b>

##### Berekening vrije kasstroom tot 31/7/2015

Operationele kasstroom na belastingen	1.146.371,24
Interestlasten	-720.972,55
Dividend	-130.402,30
Vrije kasstroom	<u>294.996,38</u>
Pro rata tot 31/07/2015	57,81%
Vrije kasstroom tot 31/07/2015	<b>170.532,15</b>

#### 4.2.3.1.7 *Berekening gecorrigeerd eigen vermogen*

##### **Berekening**

Marktwaaarde vastgoed	40.902.387,86
- Fiscale boekwaarde	-17.233.499,88
Latente meerwaarde	23.668.887,98
Uitgestelde meerwaarde in passiva	4.334.071,61
Uitgestelde meerwaarde geïncorporeerd in kapitaal	1.372.873,12
Totale latente meerwaarde	29.375.832,71
Toegepast belastingtarief	16,995%
Latente meerwaarde belasting	<b>4.992.422,77</b>
Boekhoudkundig eigen vermogen	7.362.696,49
- Boekwaarde vastgoed	-24.702.074,52
+ Marktwaaarde vastgoed	40.902.387,86
- Latente meerwaarde belasting	-4.992.422,77
- MTM swap transacties	-893.753,44
+ Boekwaarde indexswap	172.859,53
+ Belastingkrediet swapminwaarde	122.515,92
+ Toename liquiditeiten op 31/07/2015	<u>170.532,15</u>
	<b>18.142.741,22</b>

Aantal aandelen 1.304.023

**Prijs per aandeel (afgerond op 2 decimalen) 13,91**

## Verificatie

Ter verificatie werd de waarde ook in een omgekeerde beweging berekend, vertrekkend van de marktwaarde van het vastgoed zoals geschat door de Bieders.

Bij deze waarde worden alle andere activa bijgeteld uit de pro-forma geconsolideerde cijfers zoals de openstaande klantenvorderingen en de liquiditeiten. Daarna worden alle passiva afgetrokken zoals de bankschuld, de openstaande leveranciersschulden, de ontvangen huurwaarborgen, het te betalen dividend over boekjaar 2014, overige schulden en overlopende rekeningen. Ten slotte worden, zoals in voorgaande berekening, de latente belastingdruk en de negatieve waarde van de swaps mee in rekening genomen.

Vastgoed	40.902.387,86
Klanten	69.791,38
Overige vorderingen	70.467,63
Cash	481.401,72
Bankschuld OG	-11.827.843,09
Bankschuld (overlopende rekening)	-14.357,03
Leveranciers	-257.744,39
Huurwaarborgen	-168.976,57
Dividend Antigoon Invest	-130.402,30
Belastingsschulden	-902,12
RC AREI	-1.150.000,00
Overlopende rekeningen	-214.902,46
RC EB/LVW	<u>-4.195.910,80</u>
WAARDE voor off-balance sheet items	23.563.009,83
Latente belastingdruk	-4.992.422,77
Swaps MTM	-893.753,44
Provisie indexswap	172.859,53
Belastingkrediet op swapminwaarde	122.515,92
+ Toename liquiditeiten op 31/07/2015	170.532,15
Waardering bod	<b>18.142.741,22</b>
Aantal aandelen	1.304.023,00
<b>Prijs per aandeel (afgerond op 2 decimalen)</b>	<b>13,91</b>

**4.2.3.2 Waardering gebaseerd op vergelijking met genoteerde vastgoedvennootschappen die eveneens actief zijn in retail vastgoed**

Een vastgoedvennootschap ontleent zijn waarde grotendeels aan het gegenereerde bruto huurinkomen. Het huurinkomen van Antigoon Invest is voor 74% afkomstig van retailvastgoed. De volgende 5 genoteerde vastgoedvennootschappen (GVV) zijn ook grotendeels actief in de retail sector en zijn dan ook het meest representatief.

Naam vastgoedaandeel	Markt kapitalisatie	Huurinkomen	Multiplier	Schuldgraad
Ascencio	335,250	32,453	10,33	38,80%
Leasinvest RE	407,460	50,145	8,13	52,92%
QRF	84,150	8,131	10,35	45,40%
Retail Estates	536,720	47,024	11,41	51,72%
VastNed Retail Belgium	281,860	21,930	12,85	31,00%
		Gemiddelde	<b>10,61</b>	43,97%

Voor elke GVV werd de verhouding tussen marktkapitalisatie en laatste gekend huurinkomen berekend en in de laatste kolom weergegeven. Het gemiddelde is gelijk aan 10,61. Deze multiplier is gebaseerd op de beurskoers waarvan mag worden aangenomen dat zij op elk moment alle beschikbare informatie verreken, m.a.w. niet alleen de (financiële) cijfers, maar ook de kwaliteit van het management en de productiviteit van de activa. De aanwezigheid van veel huurloze panden wijst op lage productiviteit en zal zich voor gelijkblijvend huurinkomen vertalen in een lagere beurskoers en dus een lagere multiplier.

Voor het bruto huurinkomen wordt net zoals bij de GVV's het huurinkomen genomen uit de pro-forma geconsolideerde cijfers. Het totale bruto huurinkomen in de pro-forma geconsolideerde cijfers bedroeg in 2014 € 1.770.893,51. Hier moet nog de volgende correctie op worden toegepast: ten gevolge van de fusie door overname van Socémat NV is het huurinkomen van Socémat voor de periode van 1 januari 2014 tot 30 september 2014 van € 196.552,90 immers niet zichtbaar in de pro-forma geconsolideerde cijfers.

Het totaal bruto huurinkomen bedraagt aldus van € 1.967.446,41. Vermenigvuldigd met de multiplier van 10,61 bekomt men een bruto aandeelhouderswaarde van € 20.883.144,89, samengevat in volgende tabel:

Berekening aandeelhouderswaarde "GVV"

Bruto huurinkomen	1.770.893,51
Bruto huurinkomen Socémat	<u>196.552,90</u>
	1.967.446,41
Multiplier	10,61
Aandeelhouderswaarde "GVV"	<b>20.883.144,89</b>

Antigoon Invest is echter geen GVV en kan niet genieten van de vrijstelling van vennootschapsbelasting waarvan de GVV's wel genieten. Er moet dus nog rekening gehouden worden met de latente belastingdruk. Die wordt als volgt berekend:

Berekening latente belastingdruk

Waarde eigen vermogen "GVV"	20.883.144,89
+ Bankschuld	11.827.843,09
+ RC EB/LVW	4.195.910,80
+ RC AREI	1.150.000,00
Total waarde activa	38.056.898,78
- Fiscale boekwaarde	-17.233.499,88
Latente meerwaarde	20.823.398,90
Uitgestelde meerwaarde in passiva	4.334.071,61
Uitgestelde meerwaarde geïncorporeerd in kapitaal	1.372.873,12
Totale latente meerwaarde	26.530.343,63
Toegepast belastingtarief	16,995%
Latente belastingdruk	<b>4.508.831,90</b>

Na aftrek van de latente belastingdruk wordt de netto aandeelhouderswaarde (equity value) als volgt bekomen:

Berekening netto waarde

Aandeelhouderswaarde "GVV"	20.883.144,89
- Latente belastingdruk	-4.508.831,90
Aandeelhouderswaarde	16.374.312,99
Aantal aandelen	1.304.023
<b>Netto waarde per aandeel</b>	<b>12,56</b>



#### **4.2.3.3 Waardering gebaseerd op de DCF methode**

In de Discounted Cash Flow methode wordt de waarde van de gehele onderneming (dus eigen vermogen plus vreemd vermogen) bepaald door de netto actuele waarde te berekenen van de vrije operationele kasstromen. De vrije operationele kasstroom is de operationele kasstroom na aftrek van belastingen en na aftrek van de jaarlijkse investeringskasstroom (CAPEX) om de vastgoedportefeuille op peil te houden. De actualisering geschiedt aan de WACC (weighted average cost of capital), die het gewogen gemiddelde is van de CoE (Cost of Equity), de kapitaalkost en de interestlasten van de schulden (CoD, Cost of Debt), rekening houdend met de aftrekbaarheid ervan voor de berekening van de vennootschapsbelasting. Normaliter worden de vrije operationele kasstromen na belastingen geraamd voor een aantal boekjaren in de toekomst (bv. ramingsperiode van 5 jaar) en dan wordt een eindwaarde berekend op het einde van de ramingsperiode die ook geactualiseerd wordt. De operationele kasstroom van Antigoon Invest is op dit moment vrij stabiel en dit wordt ook zo ingeschat voor de volgende jaren. Derhalve wordt de berekening herleid tot:

$$\text{Netto actuele ondernemingswaarde} = \frac{\text{Vrije operationele kasstroom}}{\text{WACC} - \text{groeivoet op. kasstroom}}$$

#### **1. Geschatte vrije operationele kasstroom (boekjaar 2015)**

##### Geschatte operationele kasstroom voor belastingen

Omdat er geen leveranciers- noch klantenkrediet is, mag de kasstroom gelijk gesteld worden aan het inkomen. Als uitgangspunt voor de schatting van de operationele kasstroom voor boekjaar 2015 (lopend van 01/01/2015 tot 31/12/2015) nemen we het bruto huurinkomen uit de pro-forma geconsolideerde cijfers van boekjaar 2014 van € 1.770.893,51.

Eerst wordt het bruto huurinkomen vermeerderd met het huurinkomen van Socémat van 01/01/2014 – 30/09/2014 (dat ingevolge de fusie door opslorping niet zichtbaar is in de pro-forma geconsolideerde cijfers). Vervolgens worden alle operationele kosten afgetrokken om tot de operationele kasstroom voor belasting te komen.

##### Berekening operationele kasstroom en kostenpercentage

Bruto huurinkomen	1.770.893,51
Bruto huurinkomen Socémat	<u>196.552,90</u>
	1.967.446,41
Kosten	579.511,24
Kosten Socémat	<u>33.393,90</u>
	612.905,14
Op. Kosten %	31,15%
<b>Op. kasstroom voor belasting</b>	<b>1.354.541,27</b>

##### Aankoopkosten

Alhoewel de strategie van de groep gericht is op lange termijn investeringen zullen af en toe gerichte verkopen en aankopen gebeuren. In ongeveer de helft van de gevallen zal dit gebeuren via een aandelentransactie ("share deal") voor de aankoop van een portefeuille en in de andere helft via een rechtstreekse aankoop die gepaard gaat met het betalen van registratierechten en andere aankoopkosten (notaris, enz...). De groep is

enkel actief in Vlaanderen wat dus 10% registratierecht betekent. De bijkomende aankoopkosten worden conventioneel op 1% geraamd. Deze aankoopkosten worden bij de aankoop geactiveerd in de boekhouding en hetzelfde jaar 100% afgeschreven. De gemiddelde houdperiode van een object is 15 jaar en gemiddeld 50% van de transacties zijn share deals wat dus betekent dat 50% van de transacties gepaard gaan met aankoopkosten. Voor deze berekening wordt de portefeuille conservatief gewaardeerd aan bruto huurinkomen gedeeld door een bruto aanvangsrendement (BAR) van 6%.

Berekening gemiddelde jaarlijkse verschuldigde aankoopkosten

Bruto huurinkomen	1.967.446,41	
Conservatieve BAR	6,00%	
Conservatieve portefeuillewaardering	32.790.773,50	
Gemiddelde houdperiode	15,00	jaar
Percentage transacties met aankoopkosten	50,00%	
Toepasselijk tarief registratie rechten Vlaams Gewest	10,00%	
Extra kosten	1,00%	
Aankoopkosten	1.803.492,54	
<b>Jaarlijkse aankoopkosten (inclusief registratie rechten)</b>	<b>120.232,84</b>	

Vennootschapsbelasting

Het operationeel inkomen is gelijk aan de operationele kasstroom. Hiervan worden de netto financiële lasten afgetrokken om het belastbaar inkomen te verkrijgen. Om een juist beeld te krijgen van de belastingdruk worden de afschrijvingen niet afgetrokken, omdat de waarde van een vastgoedobject per definitie weinig of niet deprecieert en de afschrijvingen enkel de belastingdruk naar de toekomst uitstellen tot op het moment dat het object wordt verkocht en de sterk vergrote meerwaarde (door de lage afgeschreven boekwaarde) in het belastbaar resultaat valt. Dit tijdseffect proberen we te capteren door de vennootschapsbelastingdruk te berekenen op het belastbaar inkomen exclusief afschrijvingen maar aan een lager tarief dan de wettelijke 33,99%. Om ook rekening te houden met de effecten van de notionele interest aftrek wordt het halve tarief gehanteerd van 16,995%. De in voorgaande paragraaf berekende registratierechten worden wel mee in rekening genomen om het belastbaar resultaat te berekenen.

Berekening vennootschapsbelasting

Operationeel inkomen voor belasting	1.354.541,27
Aankoopkosten	-120.232,84
Netto financiële lasten	<u>-716.878,61</u>
Belastbaar inkomen exclusief afschrijvingen	517.429,82
Toegepast belastingtarief	16,995%
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>87.937,20</b>

Operationele kasstroom na belasting

Uitgaande van de operationele kasstroom voor belasting en alle voorgaande elementen wordt de operationele kasstroom na belasting berekend.

Berekening operationele kasstroom na belasting

Operationele kasstroom voor belasting	1.354.541,27
Vennootschapsbelasting	-87.937,20
Aankoopkosten	<u>-120.232,84</u>
<b>Operationele kasstroom na belasting</b>	<b>1.146.371,24</b>

## Vrije operationele kasstroom

Om de vrije operationele kasstroom te kennen, moet nog de jaarlijkse gemiddelde investeringskost afgetrokken worden om de gebouwen in goede staat te houden (Capex). Deze wordt geraamd op 1% a 5% van de constructiewaarde van de gebouwen. Omdat de portefeuille op relatief goede locaties gesitueerd is, is de terreinwaarde relatief hoog. Er wordt dan ook een conservatieve constructiewaarde berekend van 30% van de totale waarde. Voor de portefeuillewaarde wordt dezelfde berekening genomen als in de voorgaande berekening van de aankoopkosten, zijnde bruto huurinkomen gedeeld door 6% rendement. Op de aldus bekomen constructiewaarde wordt 1% onderhoudskost toegepast om de Capex te berekenen.

### Berekening vrije operationele kasstroom

Portefeuille	32.790.773,50	
Reconstructiewaarde	9.837.232,05	30%
Jaarlijkse benodigde investeringen (Capex)	98.372,32	1,00%
Operationele kasstroom na belasting	1.146.371,24	
Capex	<u>-98.372,32</u>	
Vrije operationele kasstroom	<b>1.047.998,91</b>	

## **2. Gewogen gemiddelde kapitaalkost (WACC)**

Om de gewogen gemiddelde kapitaalkost (WACC) te berekenen, hebben we de Cost of Equity nodig en de Cost of Debt.

### CoE – Cost of Equity

Voor de kost van eigen vermogen gebruiken we het Capital Asset Pricing Model (CAPM):

$$\text{CoE} = R_f + \text{beta} * R_p$$

Voor de risicovrije rente ( $R_f$ ) gebruiken we het gemiddelde rendement op Belgische OLO's van 30jr over de eerste helft van 2015 zijnde 1,46%. Voor beta gebruiken we 1 en voor de risicopremie ( $R_p$ ) gebruiken we 7,24% gebaseerd op een recente studie van Bank Degroof (04/06/2015).

### CoD – Cost of Debt

Als best mogelijke raming voor de kost van het vreemd vermogen nemen we de eigen kost van het vreemd vermogen die berekend wordt door de netto financiële lasten af te zetten tegen de gemiddelde rentedragende schulden over boekjaar 2014. Hierop wordt dan het gemiddelde belastingtarief van 16,995% toegepast om de netto CoD te berekenen.

### Berekening gemiddelde rentedragende schulden\*

	31/12/14	31/12/13
Bankschulden	11.827.843,09	10.202.799,32
Bankschuld Socémat		2.860.000,00
Schuld RC EB/LVW	4.195.910,80	4.168.642,32
	<u>16.023.753,89</u>	<u>17.231.441,64</u>
Gemiddelde	<b>16.627.597,77</b>	

\* De schuld RC AREI is niet rentedragend.

#### Berekening kost vreemd vermogen over boekjaar 2014

Financiële lasten	727.883,93
Financiële opbrengsten	-11.005,32
Financiële lasten Socémat	48.569,30
Netto financiële lasten	<u>765.447,91</u>
Financiële lasten als	
% van rentedragende schulden	4,60%
Toegepast tarief Vennootschapsbelasting	16,995%
Kost vreemd vermogen na belasting	<b>3,82%</b>

#### Schuldgraad

Als beste benadering voor de CoD gebruiken we de gemiddelde schuldgraad van de 5 bovenvermelde GVV's (zie ook 4.2.3.2) zijnde 43,97%.

#### WACC

De gewogen gemiddelde kapitaalkost (WACC) is gelijk aan

$$WACC = (1 - \text{Schuldgraad}) \times \text{CoE} + \text{Schuldgraad} \times \text{CoD}_{\text{na belasting}}$$

#### Berekening WACC

Risicovrije rente 30 jaar	1,46%	Gemiddelde eerste helft 2015
Risicopremie	7,24%	Studie Bank Degroof, 04/06/2015
Kapitaalkost	8,70%	
Kost vreemd vermogen na belasting	3,82%	
Schuldgraad	43,97%	
<b>WACC</b>	<b>6,55%</b>	

#### Netto actuele waarde van toekomstige operationele kasstromen na belasting

De operationele kasstromen van de groep zijn de laatste jaren gestabiliseerd en worden geacht dit te blijven in de toekomst. De actuele ondernemingswaarde (firm value) per 01/01/2015 wordt aldus berekend door de volgende formule:

$$\text{Netto actuele ondernemingswaarde} = \frac{\text{Vrije operationele kasstroom}}{\text{WACC} - \text{groei} \text{voet operationele kasstroom}}$$

Bij deze ondernemingswaarde tellen we nog de vlottende activa (minus vastgoed in voorraad) en de waarde van panden die geen huurinkomen hebben gegenereerd in 2014 (waarde berekend in de methode van het gecorrigeerd eigen vermogen) en trekken we de schulden af om tot de waarde voor de aandeelhouders te komen (equity value) op 01/01/2015. We gebruiken dezelfde discontovoet (WACC – groei) om de waarde op 31/07/2015 te berekenen.<sup>†</sup>

<sup>†</sup> Waarde (31/07/2015) = Waarde (01/01/2015) \* (1+WACC-Groei) ^ (211 dagen / 365)

### Huurloze panden

Demerstraat 72 (+3/+4): 2 lofts	750.000,00
Korte Nieuwstraat 4 (glv): eigen gebruik als hoofdkantoor	100.000,00
Lange Schipstraat 32: appartement 5	460.000,00
Lange Schipstraat 32: appartement 4	345.000,00
Steenhouwersvest 44-46-48 (verd): te renoveren appartementen	1.106.805,60
Hessenplein 31A: autostaanplaatsen	493.500,00
Hessenplein 21 loft A2	350.000,00
Hessenplein 21 loft A3	350.000,00
Hessenplein 21 loft C2	900.000,00
Geschatte bouwkost Hessenplein 21	<u>-1.000.000,00</u>
Totaal	3.855.305,60

De fiscale boekwaarde van deze huurloze panden is gelijk aan € 3.290.922,47 wat een correctie voor latente belastingdruk impliceert van € 95.916,91 (= 16,995% \* [3.855.305,60 – 3.290.922,47]).

Bij gelijkblijvende portefeuille is de stijging van het huurinkomen grotendeels gelijk aan de verwachte inflatie. We hanteren 4 scenario's voor deze groeivoet, 1,5%, 2,00%, 2,50% en een hypothetische 3%.

### Berekening netto actuele waarde van operationele kasstromen na belasting

Vrije operationele kasstroom	1.047.998,91			
Groeivoet vrije operationele kasstroom	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
Ondernemingswaarde	20.752.453,76	23.032.943,18	25.876.516,41	29.521.096,19
+ huurloze panden	3.855.305,60			
- belastinglatentie huurloze panden	-95.916,91			
+ vlottende activa 31/12/2014 (exclusief vastgoed in voorraad)	621.660,73			
- schulden 31/12/2014	-17.961.038,76			
Aandeelhouderswaarde (eq.value) per 01/01/2015	7.172.464,42	9.452.953,84	12.296.527,07	15.941.106,85
Aandeelhouderswaarde (eq.value) per 31/07/2015	7.379.672,38	9.699.255,93	12.582.003,81	16.265.839,31
Aantal aandelen	1.304.023			
<b>Netto waarde per aandeel</b>	<b>5,66</b>	<b>7,44</b>	<b>9,65</b>	<b>12,47</b>

### Analyse van de waardering bij variërend toegepast belastingtarief

Het toegepaste tarief werd conventioneel vastgesteld op de helft van het huidige tarief van de vennootschapsbelasting. In de volgende analyse wordt de waarde per aandeel berekend met een groeivoet die varieert tussen 1,50% en 3,00% en een belastingtarief dat varieert tussen 0% en 33,99%.

belastingtarief	groeivoet					
	5,66	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
0,00%	4,50	5,89	7,57	9,62	12,19	
5,67%	4,41	5,83	7,54	9,64	12,30	
11,33%	4,29	5,73	7,47	9,62	12,35	
<b>17,00%</b>	<b>4,20</b>	<b>5,66</b>	<b>7,44</b>	<b>9,65</b>	<b>12,47</b>	
22,66%	4,07	5,55	7,36	9,63	12,54	
28,33%	3,94	5,44	7,28	9,60	12,61	
33,99%	3,83	5,36	7,24	9,63	12,75	

### Analyse van de waardering bij variërende constructiewaarde

De constructiewaarde werd geraamd op 30% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. In de volgende analyse wordt de waarde per aandeel berekend met een groeivoet die varieert tussen 1,50% en 3,00% en een constructiewaarde die varieert tussen 10% en 70% van de portefeuillewaarde.

constructiewaarde als % van de marktwaarde	5,66	groeivoet				
		1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
10,00%	10,00%	5,13	6,68	8,57	10,92	13,92
20,00%	20,00%	4,66	6,17	8,01	10,28	13,20
<b>30,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>4,20</b>	<b>5,66</b>	<b>7,44</b>	<b>9,65</b>	<b>12,47</b>
40,00%	40,00%	3,73	5,15	6,87	9,01	11,75
50,00%	50,00%	3,26	4,63	6,30	8,38	11,03
60,00%	60,00%	2,79	4,12	5,74	7,74	10,31
70,00%	70,00%	2,33	3,61	5,17	7,11	9,58

#### **4.2.3.4 Conclusie uit de 3 waarderingmethoden**

##### **Gecorrigeerd eigen vermogen**

De methode van het gecorrigeerd eigen vermogen houdt het meest rekening met de huidige waarde van de vastgoedportefeuille en resulteert ook in de hoogste waardering. Het is ook de enige methode die gebruikt wordt door professionele Belgische vastgoedinvesteerders. Onder het speciaal voor de GVV's ontworpen belastingregime worden vennootschappen zoals Antigoon Invest door hen enkel met deze methode geëvalueerd waarbij de belastinglatenties krachtens de wet verrekend worden aan het "exit taks" tarief van 16,995%.

##### **Multiplicator**

Omdat er geen gegevens beschikbaar zijn van vastgoedvennootschappen die vergelijkbaar zijn met Antigoon Invest, werden de berekeningen in de multiplicator-methode gebaseerd op gegevens van de 5 genoteerde GVV's die ook vooral actief zijn in retail vastgoed. Deze berekeningen geven een indicatie van de waarde van Antigoon Invest indien het een ook een GVV was. Er werd reeds gecorrigeerd voor het feit dat Antigoon Invest in tegenstelling tot een GVV wel onderworpen is aan de vennootschapsbelasting maar er zijn nog meer verschillen die een vergelijking bemoeilijken:

- Equity financiering: wegens de lage handel en de niet representatieve beurskoers kan Antigoon Invest geen verder beroep doen op de kapitaalmarkt om haar eigen vermogen te versterken
- Schuldfinanciering: Antigoon Invest kan minder gunstige voorwaarden bekomen voor schuldfinanciering en wordt ook onderworpen aan strakkere kapitaalaflossingen
- Minder notoriëteit bij het onderhandelen met grote huurders

##### **DCF**

De DCF methode is een waardevolle methode die echter gevoelig is aan de gekozen input parameters. Er werden analyses uitgevoerd om de gevoeligheid van het toegepast tarief van de vennootschapsbelasting en van de jaarlijkse capex te berekenen.

## **Conclusie**

In de DCF en mutiplicator berekening werd een prijs bekomen die lager ligt dan de prijs berekend in de methode van het gecorrigeerd eigen vermogen.

De in deze methode berekende prijs per aandeel van € 13,91 wordt dan ook weerhouden als Biedprijs.

De Biedprijs van € 13,91 biedt een premie van 176,60% ten opzichte van de laatste beurskoers van € 5,03 en een jaarlijks rendement (inclusief niet geherinvesteerd netto-dividend) sinds de beursgang op 08/12/2008 van 11,34% (periode van 08/12/2005 tot 31/07/2015).

### **4.2.4 VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN HET BOD**

Het Openbaar Uitkoopbod is onvoorwaardelijk en de Bieders verbinden er zich toe om alle ingebrachte Aandelen te aanvaarden.

Overeenkomstig artikel 2, 6° van het Koninklijk Besluit hebben de Bieders zich ertoe verbonden om het Bod van € 13,91 per Aandeel tot het einde door te zetten, onder de in het Prospectus vastgestelde voorwaarden en modaliteiten.

Bovendien hebben de Bieders, overeenkomstig artikel 9 van de Koninklijk Besluit, zich ertoe verbonden om, zodra de in artikel 3 van het Koninklijk Besluit vastgestelde kennisgeving werd verzonden, geen Aandelen te verwerven tegen gunstigere voorwaarden dan die van het Bod, tenzij zij die uitbreiden tot alle begunstigen van het Bod.

Het Openbaar Uitkoopbod is onderworpen aan de volgende modaliteiten:

- Een Aandeelhouder die het Openbaar Uitkoopbod heeft aanvaard, kan terugkomen op zijn aanvaarding voor zover hij dit laat weten vóór het einde van de Aanvaardingsperiode van het Bod (te weten 14 oktober 2015 16.00 uur).
- Elke eventuele prijsverhoging van het Openbaar Uitkoopbod zal gelden voor de Aandeelhouders die het Openbaar Uitkoopbod hebben aanvaard vóór die prijsverhoging.
- De aanvaardingen van het Openbaar Uitkoopbod die vóór de publicatie van het Prospectus werden ingediend, zijn niet bindend voor de Aandeelhouders.

### **4.3 AANVAARDING VAN HET BOD EN BETALING VAN DE PRIJS**

#### **4.3.1 AANVAARDINGSPERIODE VAN HET BOD**

Het Openbaar Uitkoopbod zal plaatsvinden van 29 september 2015 om 9.00 uur tot en met 14 oktober 2015 om 16.00 uur.

#### **4.3.2 PLAATSEN WAAR DE ACCEPTATIES WORDEN NEERGELEGD**

De aanvaarding moet gebeuren door middel van het bij het Prospectus gevoegde Aanvaardingsformulier in bijlage 3. Het Aanvaardingsformulier moet naar behoren worden ingevuld en ondertekend en uiterlijk op 14 oktober 2015 om 16.00 uur, desgevallend met de certificaten van Aandelen op naam en de volmacht uitgereikt door

de titularis van Aandelen om in zijn naam en voor zijn rekening de verklaring van overdracht van zijn Aandelen uit te voeren en te ondertekenen, worden ingediend bij de Loketinstelling. Het Aanvaardingsformulier kan eveneens worden ingediend bij elke andere financiële instelling of tussenpersoon. Deze laatste dient zich te schikken naar de modaliteiten van het Prospectus.

Indien twee of meerdere personen eigenaar zijn van Aandelen, dient ieder van hen het Aanvaardingsformulier voor die Aandelen te ondertekenen. Het Aanvaardingsformulier voor Aandelen waarop een recht van vruchtgebruik werd toegekend, dient door de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar gezamenlijk te worden ondertekend. Hetzelfde geldt indien de Aandelen het voorwerp uitmaken van andere zakelijke eigendomssplitsingen. Het Aanvaardingsformulier met betrekking tot in pand gegeven Aandelen, dient gezamenlijk te worden ondertekend door de eigenaar en de pandhoudende schuldeiser, waarbij deze gezamenlijke handtekening het akkoord inhoudt met de betalingsinstructies vermeld in het Aanvaardingsformulier.

#### **4.3.3 PUBLICATIE VAN DE RESULTATEN VAN HET BOD**

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit zullen de resultaten van het Bod binnen vijf dagen na de afsluiting van het Bod in de pers worden gepubliceerd. Het persbericht zal eveneens melding maken van de praktische modaliteiten inzake de afhaling van de bij de Deposito- en Consignatiekas gedeponeerde bedragen ten gunste van de Aandeelhouders die hun Aandelen niet hebben ingebracht in het kader van het Openbaar Uitkoopbod.

#### **4.3.4 BETALING**

De Prijs van de ingebrachte Aandelen waarvoor het Aanvaardingsformulier in het kader van het Bod geldig werd ingediend, zal worden gestort op de op het Aanvaardingsformulier vermelde bankrekening uiterlijk binnen de 5 werkdagen na de publicatie van de resultaten van het Bod.

#### **4.3.5 TAKSEN EN KOSTEN NIET TEN LASTE VAN DE BIEDERS**

Er zullen er geen kosten worden aangerekend aan de Aandeelhouders die hun Aandelen rechtstreeks bij de Loketinstelling aanbieden. Indien de bankrekening gemeld door de Aandeelhouder op het Aanvaardingsformulier niet geopend is bij een bank gevestigd in België, zal de betaling van de Prijs van de Aandelen extra kosten met zich meebrengen ingevolge de buitenlandse betaling. De kosten voor deze buitenlandse betaling zullen door de Bieders worden gedragen.

Er kunnen anderzijds wel kosten worden aangerekend door de andere financiële tussenpersonen dan de Loketinstelling. Deze eventuele kosten zijn ten laste van de Aandeelhouders. Elke Aandeelhouder dient zich te informeren over deze kosten.

#### **4.3.6 PLAATS WAAR EN WIJZE WAAROP DE PRIJS VAN DE EFFECTEN, DIE NA AFSLUITING VAN HET BOD NIET ZIJN AANGEBODEN, WORDT GECONSIGNEERD**

De bedragen, bestemd voor de Aandeelhouders die hun Aandelen niet hebben ingebracht in het kader van het Bod, zullen bij de Loketinstelling bewaard blijven gedurende zes maanden na afsluiting van het Bod. Deze bedragen zullen vervolgens overgedragen worden aan de Deposito- en Consignatiekas ten gunste van de vroegere Aandeelhouders.



## **5 BIJLAGEN**

### **5.1 VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE EXPERT**

## ANTIGOON INVEST NV

### VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE EXPERT OPGESTELD IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 513 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN ARTIKEL 6 VAN HET K.B. VAN 27 APRIL 2007 OP DE OPENBARE UITKOOPBIEDINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR UITKOOPBOD DOOR DE HEER ERIK BOGAERTS, M.C.A. BVBA, DE HEER LUC VAN WEERT, DE HEER FRANK BOSCHMAN EN NCP CONSULTANTS BVBA OP DE 33.348 AANDELEN DIE NOG NIET IN HUN BEZIT ZIJN

#### 1. DE OPDRACHT

Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, vertegenwoordigd door de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's, zaakvoerder, werd door de heer Erik Bogaerts, de heer Luc Van Weert, M.C.A. BVBA, de heer Frank Boschman en NCP Consultants BVBA (hierna de "Bieders") belast met het opstellen van het verslag voorzien door artikel 513, § 1 W. Venn. en door artikel 6 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen (hierna het "Koninklijk Besluit" of het "KB") ten behoeve van de resterende minderheidsaandeelhouders van Antigoon Invest NV, gevestigd te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4.

De Bieders zijn meerderheidsaandeelhouders van Antigoon Invest NV. De Bieders bezitten 97,44% van de aandelen van Antigoon Invest NV.

De Bieders hebben te kennen gegeven een openbaar bod te willen uitbrengen ter verwerving van de overige 2,56% kapitaalaandelen Antigoon Invest NV die nog niet in hun bezit zijn (hierna "squeeze out" of "uitkoopbod").

Voormeld artikel 513, § 1 W. Venn. stelt:

*§1 Een natuurlijke persoon of rechtspersoon dan wel verschillende natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95 % van de effecten met stemrecht van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, kunnen door middel van een openbaar bod tot uitkoop het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven.*

*Na afloop van de procedure worden de niet-aangeboden effecten, ongeacht of de eigenaar ervan zich kenbaar heeft gemaakt, geacht van rechtswege op die persoon te zijn overgegaan met consignatie van de prijs. De niet-aangeboden effecten aan toonder worden van rechtswege omgezet in effecten op naam en worden door de raad van bestuur ingeschreven in het register van effecten op naam.*

*Na afloop van het uitkoopbod, wordt de vennootschap niet langer beschouwd als een vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, tenzij door die vennootschap uitgegeven obligaties nog onder het publiek verspreid zijn.*

*Onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan:*

*a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a), van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen;*

*b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de betrokken vennootschap te voeren;*

*c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten.*

Voormeld artikel 6 van het K.B. van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen bepaalt:

*De expert stelt als professionele en onafhankelijke partij een verslag op.*

*Het verslag van de onafhankelijke expert bevat ten minste de volgende gegevens:*

*1° de opgave van de identiteit van de doelvennootschap, de structuur en samenstelling van haar aandeelhouderskring, het geheel van ondernemingen waartoe zij behoort, haar werkzaamheden en uitsplitsing hiervan, de recente ontwikkeling en de identiteit van de leiders;*

*2° de laatste jaarrekening met bijhorende verslagen of, indien beschikbaar, de laatste geconsolideerde jaarrekening met bijhorende verslagen van de doelvennootschap, alsmede een recentere boekhoudkundige staat indien zich sinds de afsluitingsdatum van deze jaarrekeningen belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan of meer dan 9 maanden zijn verstreken;*

*3° een duidelijke opgave van de verschillende effecten waarop het bod slaat;*

*4° de omstandig becijferde waardering door de expert van de effecten waarop het bod slaat volgens methodes die, gelet op de aard en de activiteit van de betrokken vennootschap, relevant zijn en uitgaande van passende feitelijke elementen en hypothesen, evenals de opgave van de toegepaste waarderingsmethodes, de feitelijke elementen en hypothesen die werden weerhouden, de gebruikte bronnen en het bekomen resultaat op grond van de gebruikte waarderingsmethodes;*

*5° een analyse van de waarderingswerkzaamheden verricht door de bieder;*

*6° het advies van de expert over de vraag of de geboden prijs al dan niet de belangen van de effectenhouders vrijwaart;*

*7° een passende verantwoording van de onafhankelijkheid van de expert ten aanzien van de bieder, de doelvennootschap en hun verbonden vennootschappen;*

*8° de vergoeding van de expert, evenals de opgave van de ingezette middelen in personeel en tijd, een beschrijving van de verrichte werkzaamheden en de vermelding van de gecontacteerde personen.*

...

Onze werkzaamheden bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en de methoden gebruikt voor de waardering, aangevuld met de nodige berekeningen en verificaties uitgaande van de statutaire financiële staat per 31 december 2014.

Dit verslag is tot stand gekomen in het kader van de voorgenomen squeeze out procedure bij Antigoon Invest NV. Het mag dan ook in geen enkele andere context gebruikt worden.

Alle bedragen en waarden in dit verslag zijn uitgedrukt in EUR behoudens uitdrukkelijk anders vermeld.

## **2. DE OPGAVE VAN DE IDENTITEIT VAN DE DOELVENNOOTSCHAP, DE STRUCTUUR EN SAMENSTELLING VAN HAAR AANDEELHOUDERSKRING, HET GEHEEL VAN ONDERNEMINGEN WAARTOE ZIJ BEHOORT, HAAR WERKZAAMHEDEN EN UITSPLITSING HIERVAN, DE RECENTE ONTWIKKELING EN DE IDENTITEIT VAN DE LEIDERS**

### **2.1. Identiteit van de doelvennootschap**

De vennootschap waarop het uitkoopbod zal uitgebracht worden is:

Antigoon Invest NV, met maatschappelijke zetel gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 4 te 2000 Antwerpen  
RPR Antwerpen  
Ondernemingsnummer 0890.591.543.

De vennootschap is opgericht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, met standplaats te Antwerpen, op 3 juli 2007, waarvan de akte werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2007, onder nummer 07102888. De statuten werden meerdere malen gewijzigd, en voor het laatst op 19 mei 2011 ingevolge kapitaalverhoging, waarvan de akte werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 4 juli 2011, onder nummer 11099931.

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4, en de vennootschap draagt het ondernemingsnummer 0890.591.543. De vennootschap heeft geen BTW nummer.

De vennootschap heeft als doel:

*“Het beleggen in vastgoed waarbij onder vastgoed wordt begrepen:*

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen;*
- optierechten op onroerende goederen;*
- rechten van deelneming in vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;*
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5 §4, eerste lid 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;*
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven.*

*Verder mag de vennootschap zich inlaten met:*

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de huur, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, en dit zowel in volle eigendom als in blote eigendom of vruchtgebruik;*
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen en;*
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven.*

*De vennootschap mag tevens:*

- *ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden, welke liquiditeiten kunnen worden gehouden in alle munten, onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*
- *hypothecaire of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed;*
- *kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap.*

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

*De vennootschap mag alle holding activiteiten uitvoeren, omfattende onder meer:*

- *het door middel van inschrijving, inbreng, fusie, samenwerking, financiële tussenkomst of anderszins verwerven van een belang of deelneming in alle bestaande of nog op te richten bedrijvigheden, vennootschappen of verenigingen in België of in het buitenland zonder onderscheid;*
- *het beheren, valoriseren, verkopen, te gelde maken of anderszins vervreemden van deze participaties of belangen;*
- *alle financiële transacties en financiële overeenkomsten, behoudens deze activiteiten die wettelijk voorbehouden zijn aan spaar- en depositobanken en aan vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies;*
- *het rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen aan het bestuur, de directie, de controle en vereffening van de vennootschappen waarin zij een belang of deelneming heeft en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband houden met de activiteiten van een holding.*

*De vennootschap mag ook alle administratie- en managementactiviteiten uitvoeren, omfattende onder meer:*

- *adviesbureau op het gebied van bedrijfsvoering en beheer waaronder onder meer maar niet uitsluitend het verlenen van advies en praktische hulp aan bedrijven in verband met public relations en communicatie, het verlenen van adviezen en hulp aan het bedrijfsleven en de overheid op gebied van bijvoorbeeld planning, organisatie, efficiëntie en toezicht, het verschaffen van informatie aan de bedrijfsleiding, het berekenen van de kosten en baten van de voorgestelde maatregelen op het gebied van planning, organisatie en efficiëntie, het verlenen van adviezen op het gebied van beheer in het algemeen;*
- *het tussenkomen in het dagelijks bestuur en het vertegenwoordigen van bedrijven door onder meer het uitoefenen van mandaten van bestuurder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar;*
- *studie, organisatie en raadgevend bureau inzake financiële, handels, bedrijfseconomische of sociale aangelegenheden met inbegrip van alle handelingen die verband houden met advies, documentatie en publicatie over juridische, sociale, economische en financiële problemen;*
- *het begeleiden van bedrijven op het gebied van handel, nijverheid en administratie, het verrichten van secretariaatswerkzaamheden, het domiciliëren van bedrijven, het ter beschikking stellen van kantoren, magazijnen en fabricageruimten, het verrichten van voorbereidende studies en adviezen op gebied van management, bedrijfsvoering, economische wetgeving, marketing, export en import, het drukken en uitgeven van studies, rapporten en het verlenen van hulp aan bedrijven in oprichting of bij overname van bestaande bedrijven, zenden en ontvangen van post en meer in het algemeen alles te doen wat de oprichting, de uitbating en het beheer van de bedrijven van nut kan zijn.*

*Aangaande al het voorgaande handelt de vennootschap voor eigen rekening, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger.*

*Zij mag haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen, met inbegrip van het handelsfonds, in pand stellen, zij mag zich borgstellen en aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en andere verbintenissen zowel voor haarzelf als voor alle derden op voorwaarde dat zij er zelf belang bij heeft.”*

## **2.2. De aandeelhouderskring**

De aandeelhouderskring van Antigoon Invest NV stelt zich op verslagdatum als volgt samen:

	<b>Geregistreerd op naam (aantal)</b>	<b>Gede- Materialiseerd (aantal)</b>	<b>Totaal (aantal)</b>	<b>%</b>
Erik Bogaerts Hessenplein 29 b 401 2000 Antwerpen	495.000	18.337	513.337	39,37%
M.C.A. bvba Korte Nieuwstraat 4 200 Antwerpen	5.000		5.000	0,38%
Luc Van Weert Korte Nieuwstraat 4 2000 Antwerpen	500.000	18.337	518.337	39,75%
Frank Boschman Guyotdreef 20 2930 Brasschaat	146.807	61.837	208.644	16,00%
NCP Consultants bvba St-Maria-ten-Boslei 1 2900 Schoten		25.357	25.357	1,94%
PUBLIEK		33.348	33.348	2,56%
	<u>1.146.807</u>	<u>157.216</u>	<u>1.304.023</u>	<u>100,00%</u>

Het maatschappelijk kapitaal inclusief uitgiftepremies bedraagt 5.241.653,00 EUR en wordt vertegenwoordigd door 1.304.023 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen zijn volgestort. De Bieders die het openbaar uitkoopbod doen, bezitten thans 1.270.675 aandelen, hetzij 97,44%, van Antigoon Invest NV.

## **2.3. Bestuur en toezicht**

### **2.3.1. De Raad van Bestuur**

De samenstelling van de Raad van Bestuur ziet eruit als volgt:

- M.C.A. BVBA met ondernemingsnummer 0437.238.683, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4, vertegenwoordigd door de heer Erik Bogaerts;
- Antigoon Invest BVBA met ondernemingsnummer 0863.549.032, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Korte Nieuwstraat 4, vertegenwoordigd door de heer Luc Van Weert;
- de heer Luc Van Weert, wonende te 2000 Antwerpen, Hessenplein 27 bus 303.

### **2.3.2. Identiteit van de commissaris**

De jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 werd gecontroleerd door PwC Bedrijfsrevisoren (B009), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is aan de Generaal Lemansstraat 67 te 2018 Antwerpen, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0429.501.944, vertegenwoordigd door de heer Peter D'hondt BVBA (B00865) op haar beurt vertegenwoordigd door Peter D'Hondt met nummer A1674.

Over de jaarrekening per 31 december 2014 werd een verklaring zonder voorbehoud afgegeven.

Vanaf het boekjaar 2015 werd voor een periode van 3 jaar de volgende commissaris aangesteld:

PwC Bedrijfsrevisoren (B009), vertegenwoordigd door Peter Van den Eynde BVBA met als registratienummer B00593, op haar beurt vertegenwoordigd door Peter Van den Eynde met nummer A1530.



## 2.4. De activiteiten

Antigoon Invest NV is een vastgoedvennootschap die via haar 7 dochtervennootschappen investeert in verhuurd vastgoed op goede locaties in de binnenstad van de grotere Vlaamse steden. Antigoon Invest NV bezit aldus zelf geen vastgoed maar is steeds 100% eigenaar van haar 7 dochtervennootschappen, die op hun beurt alle vastgoed bezitten.



De huidige vastgoedportefeuille bevat verhuurd vastgoed in Antwerpen, Mechelen en Hasselt. Het huurinkomen is voor 74% afkomstig van handel (winkels/retail), 14% van particuliere bewoners (appartementen/studio's), 10% van studentenstudio's en 2% van kantoorverhuur (cijfers per 31/12/2014).

## 2.5. Recente ontwikkelingen

In het kader van de normale bedrijfsactiviteiten werd in juni 2015 de notariële akte met betrekking tot verkoop van het pand op de Museumstraat in Antwerpen verleden. In juli 2015 werd de notariële akte met betrekking tot verkoop van het winkelpand in de Nationalestraat 63 te Antwerpen verleden.

**3. DE LAATSTE JAARREKENING MET BIJHORENDE VERSLAGEN OF, INDIEN BESCHIKBAAR, DE LAATSTE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING MET BIJHORENDE VERSLAGEN VAN DE DOELVENNOOTSCHAP, ALSMEDE EEN RECENTERE BOEKHOUDKUNDIGE STAAT INDIEN ZICH SINDS DE AFSLUITINGSDATUM VAN DEZE JAARREKENINGEN BELANGRIJKE WIJZIGINGEN HEBBEN VOORGEDAAN OF MEER DAN 9 MAANDEN ZIJN VERSTREKEN**

**3.1. De statutaire jaarrekening per 31 december 2014**

De statutaire jaarrekening per 31 december 2014 van de Antigoon Invest NV met inbegrip van het jaarverslag wordt in Bijlage 1 aan dit verslag gevoegd. Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving, publiceert Antigoon Invest NV de statutaire rekeningen in Belgische normen (Belgian Gaap) per 31 december 2014.

**3.2. De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2014**

De vennootschap is niet verplicht om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen en heeft bijgevolg ook geen geconsolideerde jaarrekening opgemaakt.

#### **4. EEN DUIDELIJKE OPGAVE VAN DE VERSCHILLENDE EFFECTEN WAAROP HET BOD SLAAT**

Het openbaar uitkoopbod heeft betrekking op alle 33.348 aandelen, die nog niet in het bezit zijn van de Bieders.

Deze informatie is in overeenstemming met de verklaring die werd gedaan aan de FSMA bij de overhandiging van het prospectus dat werd opgesteld door de Bieders en betrekking heeft op Antigoon Invest NV.

Volgens wat ons werd gemeld, bestaan de 1.304.023 aandelen, die het maatschappelijk kapitaal van Antigoon Invest NV vormen, op datum van dit verslag uit:

- 1.146.807 aandelen op naam (gekend)
- 123.868 gedematerialiseerde aandelen (gekend)
- 33.348 gedematerialiseerde aandelen in het publiek (niet gekend).

**5. DE OMSTANDIG BECIJFERDE WAARDERING DOOR DE EXPERT VAN DE EFFECTEN WAAROP HET BOD SLAAT VOLGENS METHODES DIE, GELET OP DE AARD EN DE ACTIVITEIT VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAP, RELEVANT ZIJN EN UITGAANDE VAN PASSENDE FEITELIJKE ELEMENTEN EN HYPOTHESEN, EVENALS DE OPGAVE VAN DE TOEGEPASTE WAARDERINGSMETHODES, DE FEITELIJKE ELEMENTEN EN HYPOTHESEN DIE WERDEN WEERHOUDEN, DE GEBRUIKTE BRONNEN EN HET BEKOMEN RESULTAAT OP GROND VAN DE GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES**

**5.1. Relevante feitelijke elementen en hypothesen**

De vennootschap is een holdingvennootschap die in 7 vennootschappen een 100% deelneming aanhoudt. Deze 7 vennootschappen zijn steeds vastgoedvennootschappen. Antigoon Invest NV oefent geen enkele andere activiteit uit dan een holdingvennootschap en geen enkele van de 7 vennootschappen oefent een andere activiteit uit dan het beheer en verhuur van onroerende goederen.

Ter financiering van de aankoop van de onroerende goederen hebben de vennootschappen leningen aangegaan. Ten einde het intrestrisico te beperken zijn er binnen bepaalde vennootschappen, intrest rate swaps aangegaan en is er één indexswap afgesloten:

Hessenbos	Eén Intrest rate swap
Antigoon AD	Twee Intrest rate swaps
Antigoon AD	Eén Index swap

In de berekeningen is uitgegaan van volgende bijkomende hypothesen:

- De cijfers betreffen deze per 31 december 2014, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De Bieders hebben een pro forma geconsolideerde balans en resultatenrekening per 31 december 2014 opgesteld;
- De mark-to-market waardering van de swaps dient in de berekening te worden opgenomen, zij het als een latente winst of als een latent verlies, al naargelang en rekening houdend met een eventuele geboekte voorziening met betrekking tot het waarschijnlijke verlies. De mark-to-market van deze swaps is gebeurd op datum van 30 juni 2015;
- De fiscale effecten van de latente meer- of minderwaarden van de voormelde swaps en van de onroerende goederen worden berekend a rato van 50% van 33,99%. Dat is een binnen een waarderingsoefening gebruikelijke benadering;
- Er wordt een fiscale latentie berekend op de belastingvrije reserves;
- Er wordt geen roerende voorheffing (dividendbelasting) berekend op de bestaande reserves.

Voor de waardebepaling hebben de Bieders een pro forma consolidatie opgesteld. In deze consolidatie werd het positieve consolidatieverschil rechtstreeks in de herwaarderingsmeerwaarden opgenomen. In de voorliggende context kunnen wij ons daarmee akkoord verklaren.

## **5.2. Over waarderingsmethodes en hun toepasselijkheid**

Op basis van de bedrijfsinterne en publieke informatie van Antigoon Invest NV heeft Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA de volgende private en publieke waarderingsmethodes gebruikt voor de waardering van het eigen vermogen van Antigoon Invest NV.

### **5.2.1. Private waarderingsmethodes**

#### **5.2.1.1. Dividend Pay-out methode**

De vennootschap heeft in de laatste jaren weliswaar dividenden uitgekeerd, maar dit dividend heeft geen rechtstreeks verband met de resultaten van de onderliggende vennootschappen (en dus van de resultaten gerelateerd aan de onroerende goederen van die vennootschappen). Evenmin heeft de dividendpolitiek een relatie met de latente minder-of meerwaarden van de onroerende goederen.

**Conclusie:** de methode van de dividend pay-out is hier niet toepasbaar.

#### **5.2.1.2. Methode van het gecorrigeerd netto-actief**

Voor de bepaling van de waarde van een holdingvennootschap is het gebruikelijk dat de methode van het gecorrigeerd netto-actief wordt toegepast. Immers, indien de vennootschap geen andere activiteiten uitoefent dan deze van een holding – wat het geval is, cfr supra – dan bestaat haar waarde mede uit de waarde van de onderliggende vennootschappen.

Op haar beurt is de waarde van de onderliggende 7 vastgoedvennootschappen tevens te bepalen op basis van de methode van het gecorrigeerd netto-actief. Dergelijke methode is voor vastgoedvennootschappen een gebruikelijke waarderingsmethode.

Zoals hiervoor aangegeven hebben de Bieders evenwel een pro forma geconsolideerde balans en resultatenrekening opgemaakt. De methode van het geherwaardeerde netto-actief houdt in dat de verschillende activa- en passivaposten op de balans van een vennootschap worden onderzocht en dat hun boekwaarde wordt vergeleken met hun marktwaarde, zodat de latente meer- en minderwaarden gekwantificeerd kunnen worden. Als gevolg van deze pro forma consolidatie heeft de herwaardering voornamelijk betrekking op de materiële vaste activa, de voorraden en de Swap contracten die op hun marktwaarde geschat moeten worden (inclusief de latente belastingen).

Om het geherwaardeerde netto-actief te kunnen schatten, heeft Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA een gedetailleerde analyse uitgevoerd van alle financiële informatie die zij van de Bieders en Antigoon Invest NV heeft ontvangen. Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA heeft het geherwaardeerde netto-actief van Antigoon Invest NV geschat op basis van:

- Boekhoudkundige cijfers per 31 december 2014 en de pro forma consolidatie per 31 december 2014;
- Marktwaares van de onroerende goederen (opgenomen onder de materiële vaste activa als onder de voorraad) op basis van een getekende koop/verkoopcompromis, een sedert 31 december 2014 getekende notariële akte met betrekking tot de verkoop van een onroerend goed, een schattingsverslag van Cushman & Wakefield (dd 31 juli 2015), vergelijkingspunten, via een makelaar te koop gestelde panden en eigen schattingen vanwege de Bieders. Wij hebben de deskundigheid van Cushman & Wakefield beoordeeld en hebben geoordeeld dat zij door de markt als voldoende deskundig worden aanvaard om schattingen uit te voeren met betrekking tot de waarden van vastgoed
- Marktwaares van de lopende SWAP contracten op basis van de marktgegevens vanwege BNP Paribas Fortis per 30 juni 2015.

Met uitzondering van de meer- en minderwaarden die drukken op de onroerende goederen en op de lopende SWAP contracten (en de eventueel gevormde voorzieningen), worden geen elementen met een boekwaarde onderkend die een meer- of minderwaarde zouden uitwijzen. De overige activa en passiva zijn elementen gewaardeerd op nominale EUR-basis waarbij geen waarde-aanpassing voor waarderingsdoeleinden moet doorgevoerd worden.

De netto latente minder- en meerwaarden van toepassing op de pro forma geconsolideerde balans van Antigoon Invest NV, bedragen 7.608.559,89 EUR. Bij deze waarderungen werden de assumpties die onder punt 5.1 zijn aangegeven, mee in de berekening genomen. Het detail van het voormelde bedrag is opgenomen in Bijlage 2 van dit verslag.

De waarde van Antigoon Invest NV kan als volgt becijferd worden (EUR):

<b>Boekhoudkundig netto-actief per 31 december 2014</b>	<b>7.362.696,46</b>
Totaal aan netto latente minder-/meerwaarden	7.608.559,89
Geschat recurrent netto resultaat tot 31 juli 2015 <sup>1</sup>	317.650,35
<b>Gecorrigeerd netto-actief per 31 juli 2015</b>	<b>15.288.906,70</b>

**Conclusie:** de hierboven uitgevoerde werkzaamheden en berekeningen leiden tot een waarde van de vennootschap van 15.288.906,70 EUR en een waarde per aandeel van 11,72 EUR (op basis van 1.304.023 aandelen).

### 5.2.1.3. Discounted cash flow methode (DCF)

Deze methode verdisconteert de toekomstige vrije kasstromen. Op basis van het feit dat de activiteiten van de vennootschappen beperkt zijn (beheer, verhuur, koop en verkoop van onroerende goederen) kunnen de resultaten relatief eenvoudig worden ingeschat om deze te gebruiken bij de bepaling van de discounted cash flow methode.

<sup>1</sup> Er worden geen afschrijvingen in rekening gebracht bij deze berekening aangezien deze zouden worden geneutraliseerd door een meerwaarde op de onroerende goederen. Deze twee effecten zouden elkaar aldus opheffen.

Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA heeft een waardering op basis van de geactualiseerde kasstromen (discounted cash flow of DCF-methode) uitgevoerd op basis van de resultaten over 2014 van de vennootschappen waarbij de componenten de volgende zijn:

- Huuropbrengsten inclusief de huuropbrengsten met betrekking tot de op datum van einde september 2014 via fusie opgeslorpte vennootschap en de gerecupereerde onroerende voorheffing;
- Diensten en diverse goederen over 2014, inclusief de kosten met betrekking tot de op datum van einde september 2014 via fusie opgeslorpte vennootschap;
- Andere bedrijfskosten over 2014;
- De afschrijvingen, inclusief deze met betrekking tot de op datum van einde september 2014 via fusie opgeslorpte vennootschap;
- De belastingen worden berekend a rato van 33,99%. Dit tarief wordt toegepast aangezien het cash flows betreffen die in een bedrijfseconomische berekening steeds aan het volle belastingtarief worden bepaald. Bij een DCF methode is het een algemeen aanvaarde praktijk om het wettelijk tarief toe te passen. Evenwel is er volgens berekeningen van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA geen belasting effect gezien het operationele verlies (voornamelijk door de afschrijvingen).

Bij de bepaling van de waarde is tevens rekening gehouden met de potentiële opbrengsten en de fiscale latenties op huurloze panden alsook met de financiële structuur van de onderneming(en) ten einde tot een aandelenwaarde te komen.

De verdisconteringsvoet die voor de verdiscontering van de vrije cashflows wordt toegepast, is niet de vereiste opbrengstvoet voor de aandeelhouders, maar wel de gewogen gemiddelde kapitaalkost (WACC) aangezien de vrije operationele kasstromen toekomen aan zowel de aandeelhouders (verstrekkers van kapitaal) als de financiers (intrest dragend vreemd vermogen). Deze WACC vertegenwoordigt een gewogen gemiddelde tussen de kost van het eigen vermogen en de kost van het vreemd vermogen.

De verhouding tussen eigen vermogen en intrest dragend vreemd vermogen werd voor gelijkaardige vennootschappen bepaald op 54,305%.<sup>2</sup>

De kost van het eigen vermogen werd voor gelijkaardige vennootschappen bepaald op 8,025%.<sup>3</sup> Op basis van de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, bedraagt de in de bepaling van de WACC toe te passen factor 4,36%.<sup>4</sup>

Volgens de in voetnoot 2 vermelde website zou voor beide sectoren (R.E.I.T. en Real Estate (Operations and Services)) de kost van het vreemd vermogen, op basis van een belastingvoet van 33,99%, 2,59% bedragen. Op basis van de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, bedraagt de in de bepaling van de WACC toe te passen factor, 1,18%.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Dit bedrag is het gemiddelde van waardes bekomen via de website <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> waarbij voor de sector "R.E.I.T." de ratio eigen vermogen / (eigen vermogen + intrestdragend vreemd vermogen) van 60,83% geldt en voor de sector "Real Estate (Operations and Services)" de ratio eigen vermogen / (eigen vermogen + intrestdragend vreemd vermogen) van 47,78% geldt (cfr excel "WACCEurope"). Het gemiddelde bedraagt aldus 54,31%.

<sup>3</sup> Dit bedrag is het gemiddelde van waardes bekomen via de website <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> waarbij voor de sector "R.E.I.T." de cost of equity van 8,88 geldt en voor de sector "Real Estate (Operations and Services)" de cost of equity van 7,17 geldt (cfr excel "WACCEurope"). Het gemiddelde bedraagt aldus 8,025.

<sup>4</sup> Afgerond naar twee cijfers na de komma

<sup>5</sup> Afgerond naar twee cijfers na de komma

De uiteindelijke WACC bedraagt bijgevolg 5,54%.<sup>6</sup> De verdiscontering wordt toegepast over een periode van 30 jaar, overeenkomstig de afschrijvingstermijn van (nieuw) retail vastgoed. Het is immers niet onredelijk te stellen dat een investeerder niet bereid zou zijn om een prijs te betalen op basis van een verdiscontering in het oneindige.

De berekende operationele cash flow na belastingen bedraagt 1.354.541,27 EUR en is als volgt samengesteld (de schuin gedrukte lijnen betreffen tussentotalen):

	<b>EUR</b>
Huuropbrengsten	1.770.893,51
Diensten en diverse goederen	-480.297,00
Andere bedrijfskosten	-99.213,99
Netto resultaat Socémat	163.159,00
Afschrijvingen incl Socémat	-1.091.364,09
<i>Operationeel resultaat</i>	<i>263.177,43</i>
Financiële kosten	-716.878,61
<i>Bruto resultaat</i>	<i>-453.701,18</i>
Belastingen	0,00
<b>Totale operationele cash flow (operationeel resultaat + afschrijvingen)</b>	<b>1.354.541,52</b>

De verkregen indicatieve *ondernemingswaarde* of “enterprise value” op basis van de DCF bedraagt in drie scenario’s van verschillende groeivoeten (zijnde 1,5%, 2% en 2,5%) ten aanzien van de operationele cash flow het volgende:

<b>Groeivoet</b>	<b>Waarde (EUR)</b>
1,50%	23.525.679,23
2,00%	25.008.346,28
2,50%	26.632.060,39

Het resultaat van bovenstaande waarderingsoefening omhelst een totale ondernemingswaarde of activiteitswaarde, die de bedrijfseconomische waarde van de uitbating weerspiegelt. Voor het bepalen van de aandelenwaarde dienen nog enkele correcties doorgevoerd te worden.

Voor Antigoon Invest NV dienen we de nettokas- of nettoschuldpositie van de vennootschap te verrekenen. Deze is gelijk aan het verschil tussen enerzijds de liquide middelen en anderzijds alle rentedragende schulden. Speciaal aandachtspunt hieromtrent is de aanwezigheid van zowel rekeningen-courant actief, die rente genererende beleggingen zijn, als rekeningen-courant passief, die rentedragende schulden zijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat deze gecompenseerd worden, en wordt het saldo respectievelijk bij de liquide middelen en de rentedragend schulden bijgeteld. Tevens wordt het over 2014 besliste dividend in mindering gebracht.

De liquide middelen per 31 juli 2015 zijn ingeschat op basis van de situatie per 31 december 2014 en de (recurrente) cash flow voor de eerste zeven maanden van 2015 op basis van de resultaten van 2014.

<sup>6</sup> Afgerond naar twee cijfers na de komma



Er wordt vanuit conservatief oogpunt enerzijds geen rekening gehouden met de minderwaarden op de swaps. Anderzijds wordt wel rekening gehouden met de geschatte waarde met betrekking tot de huurloze panden (die als bijkomende vrije liquide middelen worden beschouwd). Daarbij is tevens rekening gehouden met het feit dat voor de realisatie van de huuropbrengsten binnen Hessenbos een geschatte investering aan renovatiewerken van 1.000.000,00 EUR noodzakelijk is: in elk geval betreft dit een aftrekpost, die is verrekend in de marktwaarde van de onroerende goederen zonder huurinkomen. Het bedrag van de geschatte waarde wordt verminderd met de belastinglatentie die op de meerwaarden van toepassing is (50% van 33,99%). Tot slot wordt vanuit conservatief oogpunt geen rekening gehouden met een jaarlijks investeringsbedrag.

Op basis van de balans per 31 december 2014 en de uitgevoerde schattingen (o.a. per 30 juni 2015), bedragen de voormelde elementen samen -12.528.232,87 EUR, die als volgt cijfermatig voor te stellen is (EUR):

Bankschulden	-11.842.200,12
Schulden AREI	-1.150.000,00
Schulden RC	- 4.195.910,80
Te betalen dividenden	-130.402,30
Liquide Middelen – per 31 juli 2015 (geschat)	1.030.891,66
Marktwaarde van de onroerende goederen zonder huurinkomen (incl bouwkost van 1.000.000,00 EUR)	3.855.305,60
Belastinglatentie mbt de onroerende goederen zonder huurinkomen	-95.916,91
<b>Totaal netto correcties</b>	<b>-12.528.232,87</b>

Het bedrag aan liquide middelen is als volgt bepaald. In eerste instantie wordt het cashmatig resultaat berekend:

Resultaat 2014	351.507,81
Bij: Socémat exclusief afschrijvingen	335.506,04
Eenmalige elementen uit - meerwaarden op de verkoop	-966.902,42
Afschrijvingen geëlimineerd	829.378,51
<b>Winst - cashmatig</b>	<b>549.489,94</b>

Voorgaande geschatte (cashmatige) winst wordt bij het niveau van de liquide middelen per 31 december 2014 geteld.

Liquide middelen 31/12/2014	481.401,72
Geschatte winst cashmatig	549.489,94
<b>TOTAAL</b>	<b>1.030.891,66</b>

Op basis van de bekomen ondernemingswaarde (met een groeivoet conservatief weerhouden op 2,5% aangezien de groep in de voorbije jaren een stagnatie heeft gekend en tevens de inflatie beperkt is) en de netto correcties, wordt de aandelenwaarde als volgt bekomen (EUR):

Ondernemingswaarde	26.632.060,39
Totaal netto correcties	-12.528.232,87
<b>Aandelenwaarde</b>	<b>14.103.827,52</b>

**Conclusie:** de hierboven uitgevoerde werkzaamheden en berekeningen leiden tot een waarde van de vennootschap van 14.103.827,52 EUR en een waarde per aandeel van 10,82 EUR (op basis van

1.304.023 aandelen).

## **5.2.2. Publieke waarderingsmethodes**

### **5.2.2.1. Beurskoers**

Aangezien de aandelen van Antigoon Invest NV op de beurs verhandeld worden (ISIN ANTG BE0003894145), bestaat er een beurskoers om als mogelijke waardemeter te fungeren. De aandelen worden op de periodieke veilingen georganiseerd op Euronext Brussel (Vrije Markt) verhandeld, zodat ook daar een waardemeter kan gevonden worden. Sinds 21 januari 2015 zijn er geen aandelen meer verhandeld en bedraagt de prijs per aandeel 5,03 EUR.

**Conclusie:** Gezien het gebrek aan liquiditeit van het aandeel van Antigoon Invest NV, is deze prijs per aandeel niet relevant in het kader van de voorgenomen uitkooptransactie.

### **5.2.2.2. Methode van de Beursratio's**

Antigoon Invest NV is beursgenoteerd. Evenwel is het volume aan verhandelde aandelen quasi onbestaande. Het is niet onredelijk om de waardering uit te voeren op basis van zgn. "multiples" van representatieve vennootschappen die beursgenoteerd zijn en meer bepaald gereguleerde vastgoedvennootschappen in de zin van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna "GVV's").

Wij hebben ons daartoe gericht naar de websites "yahoo.finance.com", [www.tijd.be](http://www.tijd.be) en, waar van toepassing, naar de website van de betreffende vennootschappen. De vier meest representatieve vennootschappen (omwille van hun activiteit in de retail sector) zijn: Ascencio, Leasinvest RE, QRF en Retail Estates. Wij hebben de price/sales en de price/earnings ratio's weerhouden als relevant. De ratio's waren als volgt terug te vinden.

<b>Naam vennootschap</b>	<b>Price/sales (multiple)</b>	<b>Price/earnings (multiple)</b>	<b>Bron van informatie</b>
Ascencio	8,93	19,98	Finance.yahoo.com
Retail Estates	12,36	15,48	Finance.yahoo.com
QRF	10,41 <sup>7</sup>	29,21	<a href="http://www.tijd.be">www.tijd.be</a> en website <a href="http://www.qrf.be">www.qrf.be</a>
Leasinvest Real Estate	9,15 <sup>8</sup>	14,09	<a href="http://www.leasinvest.be">www.leasinvest.be</a>
<b>Gemiddelde</b>	<b>10,21</b>	<b>19,69</b>	

Het niveau van de huidige "sales" (zijnde de huuropbrengsten) en de "earnings" (zijnde de winst na belastingen) is voor 2014 hierna bepaald. Bij de bepaling van de huuropbrengsten en de winst na belastingen is er rekening gehouden met de opbrengsten en de kosten voor negen maanden (periode van 1 januari 2014 tot 30 september 2014) resulterend uit de vanaf 1 oktober 2014 via fusie overgenomen vennootschap. De multiples zelf bevatten reeds het "huurloze" effect. Derhalve dient geen rekening gehouden te worden met de huurloze panden in de multiples waardering op

<sup>7</sup> Op basis van een beurskapitalisatie van 85.000.000 EUR van 2014 (Bron: De Tijd) en de omzet in 2014 van 8.168.000 EUR.

<sup>8</sup> Op basis van een beurskapitalisatie van 459.000.000 EUR van 2014 (Bron: De Tijd) en de (netto) omzet in 2014 van 50.144.000 EUR en een winst na belastingen in 2014 van 32.571.000 EUR.

basis van huurinkomen/earnings.

	<b>2014 (EUR)</b>
Huuropbrengsten	1.967.446,41
Winst na belastingen	425.028,27

Op basis van deze resultaten en de voorhanden zijnde ratio's, is de waarde van de vennootschap de volgende:

	<b>EUR</b>	<b>Ratio</b>	<b>Waarde (EUR)</b>
Huuropbrengsten	1.967.446,41	10,21	20.087.627,85
Winst na belastingen	425.028,27	19,69	8.368.806,64
<b>Gemiddelde</b>			<b>14.228.217,24</b>

Ten einde tot een aandelenwaarde te komen, hebben wij tevens rekening gehouden met het belasting effect op de onroerende goederen, waarbij de waarde van de onroerende goederen resultante is van de berekende eigen vermogenswaarde op basis van de multiplicatoren en de elementen van (externe) financiering. Immers, de multiplicators zijn deze van GVV's die aan een gunstig belastingregime zijn onderworpen, wat niet het geval is voor Antigoon Invest NV. Het belastingeffect bedraagt 3.380.266,92 EUR. Derhalve resulteert dit in een eigen vermogenswaarde van 10.847.950,32 EUR.

**Conclusie:** onze werkzaamheden op basis van deze methode leidt tot een waarde van de vennootschap van 10.847.950,32 EUR of een waarde per aandeel van 8,32 EUR (op basis van 1.304.023 aandelen).

## **6. EEN ANALYSE VAN DE WAARDERINGSWERKZAAMHEDEN VERRICHT DOOR DE BIEDERS**

De waarderingmethoden die gebruikt werden voor het bepalen van de prijs zijn de volgende:

- Waardering op basis van het netto-actief;
- Waardering op basis van de multiplicators van genoteerde vastgoedvennootschappen;
- Waardering op basis van de DCF methode.

Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA stelt vast dat de gekozen waarderingmethoden en de vergelijkingscriteria overeenkomen met de methoden en criteria die doorgaans worden gebruikt voor een prijsbeoordeling (in het kader van openbare overnamebiedingen) van vennootschappen met een activiteit zoals deze van Antigoon Invest NV (en haar dochtermaatschappijen). Na een gedetailleerde analyse meent Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA dat de gekozen methoden en criteria op coherente wijze en op basis van gegronde veronderstellingen werden toegepast.

### **6.1. Opmerkingen met betrekking tot de waardering op basis van het netto-actief**

Met betrekking tot het geherwaardeerd netto-actief bestaat de algemene benadering van de Bieders erin dat de waardering is gemaakt op basis van een pro forma geconsolideerde balans en resultatenrekening. Daarbij wordt rekening gehouden met de meer- of minderwaarden op de onroerende goederen, de meer- of minderwaarden op de swap transacties, de belastinglatenties op

voormelde effecten alsook op de nog bestaande belastingvrije reserves (op statutair niveau per vennootschap).

Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA kan zich akkoord verklaren met de toegepaste assumpties en berekeningen. Indien voor bepaalde onroerende goederen een waarde was geschat door Cushman & Wakefield ("Kosten Koper"), heeft Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA zich evenwel voor de bepaling van de waarde van de betrokken onroerende goederen, daarop gebaseerd en geen eigen inschattingen uitgevoerd. De Bieders hebben daarentegen voor bepaalde onroerende goederen die door de voormelde schatter waren geschat, eigen berekeningen uitgevoerd, die systematisch hoger zijn ingeschat dan de door de schatter bepaalde waarden, behoudens indien er stukken met derde partijen (zoals een getekende compromis, een intussen verleden notariële koopverkoopakte) voorhanden zijn waaruit blijkt dat deze waarden alsnog lager dienen te zijn dan de ingeschatte waarden. Dit laatste is voor één pand het geval.

De berekeningswijze van de Bieders is als volgt voor te stellen (EUR):

<b>Boekhoudkundig netto-actief</b>	<b>7.362.696,49</b>
Totaal aan netto latente minder-/meerwaarden	10.609.512,58
Vrije kasstroom van 1 januari 2015 tot 31 juli 2015	170.532,15
<b>Gecorrigeerd netto-actief</b>	<b>18.142.741,22</b>

De Bieders hebben in de berekening van de vrije kasstroom het dividend over 2014 (proportioneel voor het aantal gelopen dagen van 1 januari 2015 tot en met 31 juli 2015) in mindering gebracht. Evenwel maakt het dividend reeds deel uit van het netto-actief, gevolg waarvan de waarde licht hoger zou kunnen liggen.

De waarde per aandeel bedraagt (op basis van 1.304.023 aandelen) 13,91 EUR.

**Conclusie:** de waarde per aandeel zoals de Bieders hebben bepaald, bedraagt 13,91 EUR en ligt aldus hoger dan de door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA berekende waarde. De waarde die door de Bieders is bepaald op basis van de methode van het gecorrigeerd netto-actief, is de door hen weerhouden waarde van het bod.

## 6.2. Opmerkingen met betrekking tot de waardering op basis van de DCF methode

De verschillen tussen de veronderstellingen van de Bieders en van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA op het gebied van toegepaste factoren en assumpties hebben een dergelijk effect op de uiteindelijke prijs, in die zin dat de waardering door de Bieders hoger ligt dan de waarde berekend door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA.

Het niveau van de vrije kasstromen van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren bedraagt 1.354.541,27 EUR. Dat bedrag werd toegelicht onder punt 5.1.2.3 hiervoor. Het niveau van de vrije kasstromen opgesteld door de Bieders bedraagt 1.047.998,91 EUR. Het verschil tussen beide waarden kan cijfermatig als volgt worden voorgesteld:

<b>Vrije kasstromen volgens Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA</b>	<b>1.354.541,27</b>
Jaarlijkse aankoopkosten (inclusief registratie rechten)	-120.232,84
Vennootschapsbelasting op het belastbaar inkomen exclusief afschrijvingen	-87.937,20

Investerings	-98.372,32
<b>Vrije kasstromen volgens Bieders</b>	<b>1.047.998,91</b>

De afgetrokken kosten zijn verantwoord, maar deze hebben wij vanuit conservatief oogpunt niet in aftrek genomen.

De WACC gebruikt voor de verdiscontering van de huuropbrengsten ligt hoger dan deze van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA mede als gevolg van het feit dat het vereiste rendement voor de aandeelhouders door de Bieders hoger is ingeschat dan deze van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA. Bovendien hebben de Bieders de berekeningen uitgevoerd, uitgaande van een oneindigheid, terwijl Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA de verdiscontering op 30 jaar heeft uitgevoerd. De methode van de Bieders leidt als gevolg daarvan tot een hogere waarde dan de waarde bepaald door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA.

De Bieders hebben geen rekening gehouden met het effect van de latente belasting op de meerwaarde van de onroerende goederen zonder huurinkomen. Anderzijds hebben de Bieders rekening gehouden met het feit dat de registratierechten (die mee worden geactiveerd) geen waardeverhogend effect hebben en aldus van de waardering dienen afgetrokken te worden bij de bepaling van de operationele kasstroom. Tot slot hebben de Bieders ook rekening gehouden met een geschat bedrag aan jaarlijkse (onderhouds)investeringen. Het netto-effect op de waardering is voor deze elementen verwaarloosbaar.

**Conclusie:** de waarde per aandeel zoals de Bieders hebben bepaald, bedraagt 12,47 EUR en ligt aldus hoger dan de door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA berekende waarde. Indien een groeivoet van 2,5% wordt toegepast bedraagt de waarde 9,65 EUR en ligt deze waarde lager dan de door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA bepaalde waarde. Deze waarden liggen wel steeds lager dan de door de Bieders weerhouden waarde van het Bod.

### **6.3. Opmerkingen met betrekking tot de waardering op basis van de multiplicators van genoteerde vastgoedvennootschappen**

De Bieders zijn voor dergelijke waardering vertrokken vanuit de marktkapitalisatie van vijf vennootschappen (GVV's) die representatief zijn voor de vennootschap Antigoon Invest NV. Op basis van de marktkapitalisatie en de publiek beschikbare huuropbrengsten, hebben de Bieders een berekening gemaakt van de price/sales multiple. Dit heeft geresulteerd in een multiple van 10,61.

Deze hebben de Bieders toegepast op de huurinkomsten van de 7 onroerend goed vennootschappen, tevens rekening houdend met de huuropbrengsten voor negen maanden resulterend uit de via fusie geabsorbeerde vennootschap (vanaf 1 oktober 2014). Deze huurinkomsten bedragen 1.967.446,41 EUR, wat op een ondernemingswaarde neerkomt van 20.883.144,89 EUR.

Ten einde tot een aandelenwaarde te komen, hebben de Bieders rekening gehouden met de intrestdragende schulden ten einde tot een alternatieve waarde van de onroerende goederen te komen ten einde het belasting effect op die onroerende goederen te kunnen bepalen. Immers de multiplicators zijn deze van Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen die aan een gunstig belastingregime zijn onderworpen, wat niet het geval is voor Antigoon Invest NV. Het belastingeffect bedraagt 4.508.831,90 EUR. Derhalve resulteert dit in een eigen vermogenswaarde van 16.374.312,99 EUR of 12,56 EUR per aandeel.

Evenwel is bij deze berekening geen rekening gehouden met de uit te voeren investeringen (of aldus van een bijkomende externe financiële schuld) ten einde bepaalde onroerende goederen (binnen Hessenbos) verhuurbaar te maken. Dergelijks zou leiden tot een lagere waarde.

**Conclusie:** de waarde per aandeel zoals de Bieders hebben bepaald, bedraagt 12,56 EUR en ligt aldus hoger dan de door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA berekende waarde. Deze waarde ligt wel lager dan de door de Bieders weerhouden waarde van het Bod.

### **6.4. Niet weerhouden methodes door de Bieders**

#### **a) Overnamepremies bij Belgische openbare overnamebiedingen**

Wij zouden de premies bij Belgische openbare overnamebiedingen niet als een relevante waarderingmethode beschouwen gezien het gebrek aan liquiditeit van het aandeel binnen de markt en bij gebrek aan vergelijkbare transacties (met vergelijkbare vennootschappen).

#### **b) Boekwaarde van het eigen vermogen van de doelvennootschap**

Wij stemmen in met de Bieders om deze waarderingmethode uit te sluiten gezien de boekwaarde enkel rekening houdt met de historische aankoopwaarde van het vastgoed verminderd met door de houdperiode geboekte afschrijvingen en dus geen verband houdt met de werkelijke waarde van het vastgoed. Verder wordt in het boekhoudkundig eigen vermogen ook geen rekening gehouden met de latente meer- of minderwaarden op de onroerende goederen en de (negatieve) marktwaarde van de lopende Swap contracten.

d) *Dividend discount model*

Wij stemmen in met de argumenten van de Bieders om deze waarderingmethode uit te sluiten.

**6.5. Besluit**

De waardering van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA op grond van de methode van het geherwaardeerd netto-actief resulteert in een waarde per Antigoon Invest NV aandeel van 11,72 EUR, wat tevens de hoogste waarde is die door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA is bepaald.

In haar analyse van de prijsbeoordeling door de Bieders stelt Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA vast dat de gekozen waarderingmethoden en de vergelijkingscriteria overeenkomen met de methoden en criteria die doorgaans worden gebruikt voor een prijsbeoordeling (in het kader van openbare overnamebiedingen) van vennootschappen met een activiteit zoals deze van Antigoon Invest NV (en haar dochtervennootschappen).

De schatting van het geherwaardeerd netto-actief door de Bieders verschilt voor sommige berekeningselementen van de beoordeling van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, maar het effect op de waarde van het geherwaardeerd netto-actief leidt ertoe dat de prijs die geboden wordt in het kader van het bod, die 13,91 EUR bedraagt, hoger ligt dan de waarde berekend door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA.

**7. HET ADVIES VAN DE EXPERT OVER DE VRAAG OF DE GEBODEN PRIJS AL DAN NIET DE BELANGEN VAN DE EFFECTENHOUDERS VRIJWAART**

Onze opdracht werd uitgevoerd in het kader van de voorgenomen squeeze out van de minderheidsaandeelhouders van Antigoon Invest NV. Onze werkzaamheden bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en de methoden gebruikt voor de waardering.

De geboden prijs is gebaseerd op de methode van de gecorrigeerde netto-actiefwaarde. De berekeningen van de Bieders leiden tot een waarde van 13,91 EUR voor de aandelen van de vennootschap. Deze waarde ligt hoger dan de waarde die door ons is berekend.

Op basis van het voorgaande leidt de gevolgde methoden tot een gelijke en billijke behandeling van alle aandeelhouders. Bijgevolg menen wij dat de geboden prijs ad 13,91 EUR de belangen van de effectenhouders veiligstelt.



**8. EEN PASSENDE VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID VAN DE EXPERT TEN AANZIEN VAN DE BIEDERS, DE DOELVENNOOTSCHAP EN HUN VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN**

Ondergetekende, Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, vertegenwoordigd door Karel Nijs, zaakvoerder, verklaart vooraf geen mandaat of opdracht uitgeoefend te hebben noch voor de Bieders, noch voor Antigoon Invest NV, noch voor enige onderneming die met de voormelde vennootschappen zou verbonden zijn.

Ondergetekende, Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, vertegenwoordigd door Karel Nijs, zaakvoerder, heeft geen opdrachten van welke aard uitgevoerd, noch zakelijke relaties onderhouden met de hierboven vermelde partijen.

Als onafhankelijke expert verklaart Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA hierbij meer in het bijzonder:

- geen juridische band of kapitaalband te hebben met de Bieders, Antigoon Invest NV en/of enige van hun verbonden ondernemingen;
- geen financieel belang te hebben bij het publiek overnamebod, behalve de vergoeding voor de diensten van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA met betrekking tot het opstellen van dit verslag;
- geen vordering op of schuld t.a.v. de Bieders, Antigoon Invest NV of enige van hun verbonden ondernemingen te hebben, die van aard zouden zijn om een economische afhankelijkheid te creëren.

Ondergetekende, Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA, vertegenwoordigd door de heer Karel Nijs, zaakvoerder, verklaart tevens dat hij zich als onafhankelijk expert niet bevindt in een van de situaties bedoeld in artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

## **9. DE VERGOEDING VAN DE EXPERT, EVENALS DE OPGAVE VAN DE INGEZETTE MIDDELEN IN PERSONEEL EN TIJD, EEN BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTTE WERKZAAMHEDEN EN DE VERMELDING VAN DE GECONTACTEERDE PERSONEN**

De honoraria die voorzien zijn voor het uitgeven van dit verslag worden geraamd op 9.500,00 EUR (excl. BTW). Mochten er zich belangrijke wijzigingen voordoen in onze raming van de reikwijdte van de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitgave van ons verslag, wordt overeengekomen dat wij, in gezamenlijk akkoord, de herziening van voornoemde honoraria beogen.

Tussen 30 juni 2015 en 4 augustus 2015 werden ter gelegenheid van het uitvoeren van onze opdracht, volgende contactnames gepleegd:

- met de vertegenwoordigers van de Bieders;
- met de (vorige) commissaris van Antigoon Invest NV, PricewaterhouseCoopers, vertegenwoordigd door de heer Peter D'hondt;
- met de externe accountant DnF Belgium, 2000 Antwerpen, Indiestraat 28.

Dit verslag handelt uitsluitend over de evaluatie van de aandelen van Antigoon Invest NV waarop het Bod betrekking heeft. Het heeft geen betrekking op de individuele waarden van de verschillende onderdelen van Antigoon Invest NV. Bovendien bevat het geen advies over de structuur en de strategische, juridische en andere aspecten van het Bod, noch aanbevelingen over de opportuniteit om hieraan al dan niet deel te nemen.

De analyse van Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA is gebaseerd op de informatie verstrekt door de Bieders, Antigoon Invest NV, evenals op de schriftelijke en mondelinge contacten met laatstgenoemden. In dit kader heeft Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA gevraagd om informatie die zij noodzakelijk achtte om haar opdracht uit te voeren, heeft zij vragen gesteld over deze informatie en heeft zij verzocht om alle informatie te ontvangen die invloed kan hebben op de uitvoering van haar opdracht.

Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA is ervan uitgegaan dat alle historische informatie (financieel, boekhoudkundig, juridisch en fiscaal) die in dit kader aan haar is verstrekt, juist en waarheidsgetrouw was en dat er geen andere informatie bestond die aan haar kenbaar gemaakt had moeten worden om haar opdracht tot een goed einde te brengen. Daarom aanvaardt Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid en volledigheid van deze informatie.

Ten aanzien van enige gegevens over toekomstverwachtingen in dit verslag, moeten houders van effecten beseffen dat deze slechts schattingen zijn en daarom inherente onzekerheden en risico's behelzen. Hoewel Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA geen enkele verklaring doet en geen enkele garantie biedt ten aanzien van de verwezenlijking van deze schattingen, meent Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA dat de daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen niet onredelijk zijn.

Bovendien heeft Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA geselecteerde informatie uit externe bronnen die als onafhankelijk werden beoordeeld en een reputatie van hoge kwaliteit hebben, niet gecontroleerd.

Om de opdracht die ons werd toevertrouwd tot een goed einde te brengen, was ons team in hoofdzaak samengesteld uit:

- Karel Nijs, Partner;
- Guy Roeckens, Partner.

## **10. BEPERKINGEN**

Om de werkzaamheden te verrichten die tot doel hadden ons advies te geven over de vraag of de geboden prijs al dan niet de belangen vrijwaart van de houders van de 33.348 aandelen van Antigoon Invest NV die nog in omloop waren, hebben we onze werkzaamheden gebaseerd op een geheel aan financiële of andere informatie die we als exact en volledig hebben beschouwd.

Dit is informatie van het moment; deze kan significant evolueren in de ene of de andere zin.

De procedure, zoals bedoeld door artikel 6 van het KB van 27 april 2007, is geen audit, noch een controle in de zin van de internationale Auditnormen.

\* \* \*

Opgesteld te Wilrijk op 10 september 2015

### **Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA**

Vertegenwoordigd door

Karel Nijs Bedrijfsrevisor en Revisor erkend door de FSMA voor ICB's  
Zaakvoerder

**Bijlage 1    Jaarrekening per 31 december 2014 van Antigoon Invest NV (25 pagina's)**

*Noot van de Bieders: Deze bijlage werd weggelaten omdat ze reeds als bijlage 4 bij het prospectus aangehecht werd.*

## Bijlage 2 Berekeningen van het gecorrigeerd netto-actief door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren

Het bedrag van de latente netto meerwaarden ten bedrage van 7.608.559,89 EUR is als volgt bepaald (in EUR, behoudens de %):

Marktwaaarde vastgoed	37.287.000,00
- Fiscale boekwaarde	-17.233.499,88
Latente meerwaarde	20.053.500,12
Uitgestelde meerwaarde in passiva	4.334.071,61
Uitgestelde meerwaarde geincorporeerd in kapitaal	1.372.873,12
Totale latente meerwaarde	25.760.444,85
Toegepast belastingstarief	16,995%
<i>Latente meerwaarde belasting</i>	<i>4.377.987,60</i>
- Boekwaarde vastgoed	-24.702.074,52
+ Marktwaaarde vastgoed	37.287.000,00
- Latente meerwaarde belasting	-4.377.987,60
- MTM swap transacties	-893.753,44
+ Boekwaarde indexswap	172.859,53
+ Belastingkrediet swap-minwaarde	122.515,92
<b>Totaal aan latente minder-/meerwaarden</b>	<b>7.608.559,89</b>

Het bedrag van het geschat recurrent netto resultaat voor de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 juli 2015 ten bedrage van 317.650,35 EUR is als volgt bepaald (in EUR):

Geconsolideerd Resultaat 2014	351.507,81
+ Socémat (exclusief afschrijvingen)	335.506,04
- Eenmalige opbrengsten - meerwaarden op de verkoop	-966.902,42
+ Afschrijvingen geëlimineerd	829.378,51
= Winst - cashmatig	549.489,94
<b>Pro rata (van 1 januari 2015 tot en met 31 juli 2015)</b>	<b>317.650,35</b>

## **5.2 MEMORIE VAN ANTWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

Memorie van antwoord van de raad van bestuur van Antigoon Invest NV in overeenstemming met artikel 22 e.v. van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (hierna de “Wet”) en met artikel 16 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen (hierna het “Koninklijk Besluit”).

### **I. ALGEMEEN**

Op 5 augustus 2015 hebben Erik Bogaerts, Luc Van Weert, M.C.A. BVBA, NCP Consultants BVBA en Frank Boschman (hierna de “Bieders”) aan de FSMA kennis gegeven van hun intentie om een openbaar uitkoopbod (hierna het “Bod”) uit te brengen op alle aandelen van Antigoon Invest NV, met maatschappelijke zetel te Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen (hierna “Antigoon Invest”), die nog niet in hun bezit zijn, te weten 33.348 aandelen (hierna gezamenlijk de “Aandelen” of individueel het “Aandeel”) van Antigoon Invest die nog in omloop zijn en in bezit van de overige aandeelhouders (hierna de “Aandeelhouders”). De prijs die geboden wordt, is € 13,91 per aandeel.

Op dezelfde dag heeft de FSMA een kennisgeving gepubliceerd betreffende het Bod en heeft Antigoon Invest van de FSMA (i) het ontwerp van prospectus met betrekking tot het Bod (hierna het “Prospectus”) en (ii) het verslag, opgesteld door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA Prins Boudewijnlaan 116 2V te 2610 Wilrijk, vertegenwoordigd door de heer Karel Nijs, in zijn hoedanigheid van onafhankelijk expert in de zin van artikel 5 van het Koninklijk Besluit (hierna het “Verslag”), ontvangen.

De voltallige raad van bestuur van Antigoon Invest (samengesteld uit Luc Van Weert, Antigoon Invest BVBA met als vaste vertegenwoordiger Luc Van Weert, en M.C.A. BVBA met als vaste vertegenwoordiger Erik Bogaerts) heeft op de vergadering van 17/09/2015 het Prospectus en het Verslag nagekeken.

Overeenkomstig artikel 24 § 1 van de Wet moet de raad van bestuur een memorie van antwoord opstellen in het kader van het openbaar uitkoopbod dat minstens de volgende informatie bevat:

- de eventuele bemerkingen bij het prospectus;
- de statutaire clausules die een beperking van de overdraagbaarheid of van de mogelijkheid tot overname van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht van de doelvennootschap met zich meebrengen en, voor zover het bestuursorgaan van de doelvennootschap ervan kennis heeft, een lijst van de preferentiële rechten tot verwerving van dergelijke effecten in hoofde van bepaalde personen;
- het met redenen omklede standpunt over het bod.

Overeenkomstig artikel 16 van het Koninklijk Besluit moet het met redenen omklede standpunt van de raad van bestuur over het bod het volgende omvatten:

- zijn oordeel over het verslag van de onafhankelijke expert;
- zijn oordeel of met de prijs de belangen van de aandeelhouders al dan niet worden gevrijwaard.

## **II. ANALYSE VAN HET PROSPECTUS EN HET VERSLAG EN BEOORDELING VAN HET BOD**

De raad van bestuur van Antigoon Invest heeft kennis genomen van het Prospectus en het Verslag. De raad van bestuur heeft alle vragen kunnen stellen aan de Bieders en aan de onafhankelijke expert die pertinent en nuttig geacht werden. De raad van bestuur heeft zich vervolgens uitgesproken rekening houdend met de vrijwaring van de belangen van de Aandeelhouders.

### **A. HET PROSPECTUS**

De raad van bestuur van Antigoon Invest heeft in bijzonder de volgende punten van het Prospectus beoordeeld:

- de inlichtingen betreffende Antigoon Invest, opgenomen in hoofdstuk 3;
- de achtergrond van het Bod, de prijs en de kalender van het Bod;
- de rechtvaardiging van de prijs van het Bod, opgenomen in hoofdstuk 4.

Wat betreft de rechtvaardiging van de prijs van het Bod, merkt de raad van bestuur op dat de Bieders drie waarderingsmethodes hebben gebruikt, nl. het gecorrigeerd eigen vermogen, een multiplicator methode in vergelijking met andere representatieve genoteerde vastgoedvennootschappen en een methode gebaseerd op de discounted cash flow ('DCF methode'). De waarderingsmethode van het gecorrigeerd eigen vermogen werd uiteindelijk gekozen door de Bieders om de beste prijs te bepalen voor de Aandeelhouders. De Bieders leggen in het Prospectus uit waarom zij de andere waarderingsmethodes uiteindelijk niet hebben gebruikt. De reden hiervoor is dat geen enkele van deze andere methodes in het onderhavige geval pertinent is. De raad van bestuur oordeelt dat dit afdoende wordt gestaafd in het Prospectus.

In de weerhouden methode van het gecorrigeerd eigen vermogen hebben de Bieders de marktwaarde van de gehele vastgoedportefeuille geraamd op € 40.902.387,86. Om de waarderingsmethodes van de Bieders voor de panden te toetsen heeft de raad van bestuur opdracht gegeven aan Cushman & Wakefield om een belangrijk deel van de portefeuille te waarderen. Hierbij dient te worden benadrukt dat Cushman & Wakefield onafhankelijk is, zowel ten aanzien van de Antigoon Invest als ten aanzien van de Bieders. Een samenvatting van het schattingsverslag van Cushman & Wakefield wordt als bijlage bij deze Memorie van Antwoord gevoegd.

Meer precies heeft Cushman & Wakefield alle panden gewaardeerd met uitzondering van deze die te koop staan, verkocht zijn in de loop van 2015 of waar gemakkelijke vergelijkingspunten voorhanden zijn.

De door Cushman & Wakefield geschatte vastgoedportefeuille omvat aldus de volgende panden:

Mechelen	Hanswijkstraat 74
Mechelen	Borzestraat 26-28
Antwerpen	Ijzerenwaag 3-5
Antwerpen	Korte Nieuwstraat 4
Antwerpen	L. De Waelplaats / Graaf Van Egmontstraat 60 / Verlatstaat 41
Antwerpen	Stijfselstraat 11
Antwerpen	Groenplaats 40
Antwerpen	Kammenstraat 72
Antwerpen	Oude Leeuwenrui 32-36
Antwerpen	Hessenplein 21-31
Hasselt	Demerstraat 71/73

De totale waarde van deze portefeuille wordt door Cushman & Wakefield geraamd op € 31.490.000 in marktwaarde “vrij op naam” en op € 28.560.000 “kosten koper”. De marktwaarde “vrij op naam” is gelijk aan de waarde inclusief registratierechten (of BTW indien van toepassing) en notariserelonen. De marktwaarde “kosten koper” is gelijk aan de waarde exclusief registratierechten (of BTW indien van toepassing) en notariserelonen.

Gedurende haar geschiedenis heeft de groep Antigoon Invest haar panden enkel direct via notariële akte (“asset deal”) verkocht en niet via aandelentransacties (“share deal”). Derhalve is de marktwaarde kosten koper de meest accurate schatting van de opbrengst van het vastgoed in vrije en ongedwongen verkoop.

De waarde van de overblijvende panden wordt door de raad van bestuur geraamd op € 8.312.818 vrij op naam en op € 7.447.000 kosten koper. Een overzicht van alle waarderingen wordt weergegeven in volgende tabel:

			Waardering Vrij op Naam	Waardering Kosten Koper
Geschat door Cushman Wakefield per 31/07/2015	Mechelen	Hanswijkstraat 74 Borzestraat 26-28	31.490.000	28.560.000
	Antwerpen	Ijzerenwaag 3-5 Korte Nieuwstraat 4 <sup>‡</sup>		
		L. De Waelplaats / Graaf Van Egmontstraat 60 / Verlatstaat 41		
		Stijfselstraat 11		
		Groenplaats 40		
		Kammenstraat 72		
		Oude Leeuwenrui 32-36		
		Hessenplein 21-31		
	Hasselt	Demerstraat 71/73 <sup>§</sup>		

<sup>‡</sup> Volledig pand, inclusief het kantoor op het gelijkvloers.

<sup>§</sup> Volledig pand, inclusief de twee loften die te koop staan.



Te koop	Mechelen	Lange Schipstraat 32 appt. 4	380.363	345.000
	Antwerpen	Nationalestraat 63 (verd), 5 appt.	811.440	736.000
Verkocht	Mechelen	Lange Schipstraat 32, apt. 5	5.812.931	5.272.500
	Antwerpen	Steenhouwversvest 44-46-48		
		Goemaerelei 1		
		Museumstraat 2		
		Nationalestraat 63, handelsglv		
Diversen	Antwerpen	Hessenplein 23, autostaanplaatsen	544.084	493.500
		Hessenplein 21 loft A2	385.875	350.000
		Hessenplein 21 loft A3	385.875	350.000
		Hessenplein 21 loft C2	992.250	900.000
		Bouwkost	-1.000.000	-1.000.000
TOTAAL			39.802.818	36.007.000

Samengeteld met de waarderingen van Cushman & Wakefield wordt een waardering bekomen van € 39.802.818 vrij op naam en € 36.007.000 kosten koper. De waardering van de Bieders die uitkomt op € 40.902.387,86 ligt € 4.895.387,86 (13,60%) hoger dan de waardering kosten koper, die naar het oordeel van de raad van bestuur het meest aansluit bij de verkoopopbrengst voor Antigoon Invest in geval van vrije en ongedwongen verkoop. Deze waardering is ook nog steeds € 1.099.569,86 hoger dan de waardering vrij op naam, een waardering die veraf ligt van de redelijke opbrengst die Antigoon Invest zou kunnen boeken bij verkoop aangezien Antigoon Invest tot op heden enkel rechtstreekse notariële verkopen (asset deals) kon realiseren en geen share deals. Het Bod biedt een premie op het vastgoed ten opzichte van de eigen waardering van 13,60%, en wordt aldus gunstig beoordeeld.

De raad van bestuur is de mening toegedaan dat het Prospectus alle wezenlijke informatie omvat die noodzakelijk is voor de vrijwaring van de belangen van de Aandeelhouders en hij formuleert geen opmerkingen met betrekking tot de inhoud van het Prospectus.

Bovendien, op basis van de toelichting hierboven en onder voorbehoud van wat zal worden uiteengezet omtrent het Verslag hieronder, meent de raad van bestuur dat de rechtvaardiging van de prijs van € 13,91 per Aandeel geboden door de Bieder pertinent is en dat deze zeker op de meest optimale manier de belangen van de Aandeelhouders vrijwaart.

## B. HET VERSLAG

De raad van bestuur heeft kennis genomen van het Verslag. De opdracht van de onafhankelijke expert is omschreven door artikel 6 van het Koninklijk Besluit. De onafhankelijke expert moet aldus over minstens acht elementen rapporteren. Deze acht elementen zijn punt per punt opgenomen in het Verslag.

De raad van bestuur gaat vervolgens over tot de analyse van de waardering van Antigoon Invest, zoals uitgevoerd door de onafhankelijke expert en weergegeven in zijn Verslag.

Wat betreft de rechtvaardiging van de Biedprijs, merkt de raad van bestuur op dat de onafhankelijke expert de volgende vijf verschillende waarderingmethodes heeft gehanteerd om een gunstige prijs te bepalen voor de Aandeelhouders.

- dividend pay-out methode
- methode van het gecorrigeerd netto-actief
- discounted cash flow methode
- vergelijking met beurskoers
- methode van de beursratio's

De eerste en vierde methode werd niet bruikbaar geacht door de onafhankelijke expert en de overige methodes leverden de volgende waardering per aandeel op:

dividend pay-out methode	niet bruikbaar
methode van het gecorrigeerd netto-actief	11,72 euro
discounted cash flow methode	10,82 euro
vergelijking met beurskoers	niet bruikbaar
methode van de beursratio's	8,32 euro

Op basis van deze tabel, merkt de raad van bestuur op dat alle gebruikte methodes gevoelig lagere waarden opleveren dan de waardering van de Bieders van € 13,91.

De raad van bestuur merkt ook op dat de onafhankelijke expert meent dat de door de Bieders gebruikte waarderingmethodes en criteria op coherente wijze en op basis van gegronde veronderstellingen werden toegepast.

De raad van bestuur is de mening toegedaan dat, op basis van wat hierboven werd uiteengezet, het Verslag alle wezenlijke informatie bevat die noodzakelijk is voor de vrijwaring van de belangen van de Aandeelhouders.

De raad van bestuur formuleert verder geen aanmerking of opmerking betreffende de inhoud van de verschillende hoofdstukken van het Verslag.

Bijgevolg, en in overeenstemming met zijn besluit na het nazicht van het Prospectus (cf. supra), is de raad van bestuur van Antigoon Invest ook op basis van het Verslag de mening toegedaan dat het Bod op de meest optimale manier de belangen van de Aandeelhouders vrijwaart, aangezien de waardering gehanteerd door de Bieders de meest gunstige is voor de Aandeelhouders.

### **C. GEMOTIVEERD ADVIES OVER HET BOD**

De raad van bestuur van Antigoon Invest heeft het Bod nagekeken en deze memorie van antwoord opgesteld met inachtneming van de belangen van de Aandeelhouders en de schuldeisers van de vennootschap.

Na het Prospectus en in het bijzonder de daarin opgenomen berekening en verantwoording van de Biedprijs, alsook het Verslag opgesteld door Nijs Roeckens Bedrijfsrevisoren BVBA in zijn hoedanigheid van onafhankelijke expert te hebben bestudeerd, en na beraadslaging, is de raad van bestuur van Antigoon Invest unaniem de mening toegedaan dat de door de Bieders geboden prijs in het kader van het Bod de belangen van de Aandeelhouders voldoende vrijwaart.

De raad van bestuur is met name van oordeel dat de belangen van de Aandeelhouders worden gevrijwaard door onder meer:

- de waardering van de onroerende goederen van Antigoon Invest door Cushman & Wakefield, die aantoont dat de Bieders een hogere waardering hanteren voor de onroerende goederen dan de schatting van Cushman & Wakefield;
- de waardering van Antigoon Invest verricht door de onafhankelijke expert;
- het feit dat de gemiddelde waardering die het resultaat is van de verschillende waarderingmethodes gebruikt door de Bieders en de onafhankelijke expert, lager is dan de prijs van het Bod (€ 13,91);
- het feit dat de prijs van het Bod (€ 13,91) een premie vertegenwoordigt van 176,6% ten opzichte van de laatste beurskoers op de Vrije Markt van Euronext Brussels (€ 5,03);
- het feit dat de liquiditeit van de Aandelen op de Vrije Markt van Euronext Brussels zeer beperkt is, zoals blijkt uit de verhandelde volumes weergegeven in punt 3.5.2 van het Prospectus, waardoor het Bod kan worden beschouwd als een opportuniteit voor de Aandeelhouders om hun Aandelen te verkopen zonder een illiquiditeitsdécote te moeten ondergaan.

### III. NADERE VERDUIDELIJKINGEN

De raad van bestuur verduidelijkt bovendien dat:

- er geen statutaire clausules zijn die de overdraagbaarheid of de mogelijkheid tot overname van de bedoelde Aandelen beperken en dat de raad van bestuur geen kennis heeft van preferentiële rechten tot verwerving van deze Aandelen die zouden zijn toegekend;
- de bestuurders M.C.A. BVBA en Luc Van Weert op datum van deze memorie van antwoord in het bezit zijn van 5.000 aandelen (hetzij 0,38%) resp. 518.337 aandelen (hetzij 39,75%) van Antigoon Invest (die evenwel niet het voorwerp uitmaken van het Bod), terwijl Antigoon Invest BVBA op datum van deze memorie van antwoord geen aandelen bezit van Antigoon Invest;
- Antigoon Invest, vertegenwoordigd door zijn raad van bestuur, neemt de verantwoordelijkheid voor deze memorie van antwoord. De gegevens in deze memorie van antwoord stemmen overeen met de werkelijkheid en er werden geen gegevens weggelaten die de draagwijdte ervan zouden wijzigen;
- deze memorie van antwoord werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 28, § 3 van de Wet. Deze goedkeuring door de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit noch van de kwaliteit van het Bod;
- deze memorie van antwoord zal worden aangehecht in het Prospectus als Bijlage 2.

Gedaan te Antwerpen op 17/09/2015

Voor de raad van bestuur van Antigoon Invest

Antigoon Invest BVBA,  
vast vertegenwoordigd door Luc Van Weert  
Bestuurder

Luc Van Weert  
Bestuurder

M.C.A. BVBA,  
vast vertegenwoordigd door Erik Bogaerts  
Bestuurder

STRIKT VERTROUWELIJK  
UITSLUITEND BESTEMD VOOR  
GEADRESSEERDE

SCHATTINGSVERSLAG

**GESELECTEERDE  
EIGENDOMMEN**

**31 JULI 2015**

VOORBEREID VOOR

**ANTIGOON INVEST NV**  
Korte Nieuwstraat 4  
2000 Antwerpen

VOORBEREID DOOR  
CUSHMAN & WAKEFIELD  
**Valuation Services**

Avenue des Arts 56 Kunstlaan  
B-1000 Brussels

Tel +32 (0)2 510 07 12  
Fax +32 (0)2 512 04 42

REF 9908/GL



## INHOUDSTAFEL

---

INHOUDSTAFEL	2
ANTIGOON INVEST NV	3
WAARDERINGSMETHODOLOGIE	8
SAMENVATTING	11
BEREKENINGEN	12
1. HANSWIJKSTRAAT 74 – 2800 MECHELEN	13
2. BORZESTRAAT 26-28 – 2800 MECHELEN	16
3. IJZERENWAAG 3-5 – 2000 ANTWERPEN	19
4. KORTE NIEUWSTRAAT 4 – 2000 ANTWERPEN	22
5. GRAAF VAN EGMONSTRAAT 60 – 2000 ANTWERPEN	25
6. STIJFSELSTRAAT 11 – 2000 ANTWERPEN	28
7. GROENPLAATS 40 – 2000 ANTWERPEN	31
8. KAMMENSTRAAT 72 – 2000 ANTWERPEN	34
9. OUDE LEEUWENRUI 32-36 – 2000 ANTWERPEN	37
10. HESSENPLEIN 23-31 – 2000 ANTWERPEN	40
11. DEMERSTRAAT 71-73 – 3500 HASSELT	43

Cushman & Wakefield  
Avenue des Arts 56 Kunstlaan  
B-1000 Brussels  
Tel +32 (0)2 510 07 12  
Fax +32 (0)2 512 04 42  
[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

Antigoon Invest  
Korte Nieuwstraat 4  
2000 Antwerpen  
België

Brussel, 04 Augustus 2015

Geachte Heren,

## **WAARDERING DD. 31 JULI 2015 ANTIGOON INVEST GESELECTEERDE EIGENDOMMEN**

---

In overeenstemming met uw instructies hebben wij het genoegen u het volgende te rapporteren:

### **1. DOEL VAN DE WAARDERING**

- 1.1 Er werd ons opgedragen deze waardering uit te voeren voor interne doeleinden.
- 1.2 De datum van de waardering is 31 juli 2015.
- 1.3 De waardering is uitgevoerd in overeenstemming met de “Practice Statements”, besproken in de “RICS Appraisal and Valuation Standards”, gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors (Belgian Practices)”.

### **2. BASIS VAN WAARDERING**

- 2.1 De waardering werd uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de “International Valuation Standards”, gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors” (de “Red Book”). De marktwaaarde wordt gedefinieerd als “Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

### **3. DEFINITIE VAN DE WAARDEN**

- 3.1 De Markthuur: het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de schattingsdatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- 3.2 De Marktwaaarde vrij op naam: de waarde inclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

- 3.3 De Marktwaaarde kosten koper: de waarde van de eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

#### 4. EIGENDOMSTITEL EN HUURDERS

- 4.1 Onze waardering is gebaseerd op de informatie die ons is doorgegeven door Erik Bogaerts en Luc Van Weert zoals de eigendomstitel, oppervlaktes, overzicht van de huurders en statutaire mededelingen.
- 4.2 Tenzij in dit verslag uitdrukkelijk anders vermeld wordt, gaat onze waardering ervan uit dat de eigendomstitels geen enkele beperkende voorwaarde of erfdienstbaarheid bevatten die onze schatting zouden kunnen beïnvloeden.

#### 5. STEDENBOUW

- 5.1 Bij gebrek aan informatie die het tegendeel aantoont, gaat onze waardering ervan uit dat de eigendom niet beïnvloed wordt door voorstellen van wegverbreding of gedwongen verkoop.
- 5.2 Onze waardering is gebaseerd op het feit dat de eigendom is opgericht volgens de bestemming dewelke stedenbouwkundig is vastgelegd of in overeenstemming met een geldige bouwvergunning. Er wordt tevens van uitgegaan dat de eigendom bezet en gebruikt wordt zonder inbreuk te plegen op bovenstaande.

#### 6. STRUCTUUR

- 6.1 Wij hebben noch een structureel onderzoek uitgevoerd van de eigendom, noch om het even welke diensten, installaties of machines getest. Wij kunnen daarom geen advies geven over de toestand waarin de structuur en de diensten zich bevinden. Onze waardering houdt echter wel rekening met inlichtingen hieromtrent die aan ons worden verstrekt en met om het even welke defecten die tijdens onze inspectie worden geconstateerd. Zo niet, gaat onze waardering ervan uit dat er geen onzichtbare defecten, nood aan herstellingen, of andere kwesties zijn die onze waardering danig zouden beïnvloeden.
- 6.2 Wij hebben de gedeelten van de eigendom die ontoegankelijk of onbelicht zijn niet bezocht en onze waardering gaat ervan uit dat deze gedeelten zich in goede staat bevinden.
- 6.3 Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos en andere schadelijke materialen. Bij gebrek aan informatie gaat onze waardering ervan uit dat er geen gevaarlijke of verdachte materialen en technieken gebruikt zijn in de constructie van de eigendom. Indien gewenst kunnen we uitgevoerde onderzoeken verifiëren.

#### 7. GROND EN VERONTREINIGING

- 7.1 We hebben de toestand/stabiliteit van de grond niet onderzocht. Tenzij het tegendeel ons werd geadviseerd, gaat onze waardering ervan uit dat het gebouw geconstrueerd is geweest rekening houdend met de bestaande grondtoestand.
- 7.2 We hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van verontreiniging of verontreinigde substanties in de eigendom of het aangrenzend stuk grond (inclusief om het even welk grondwater). Er is ons hieromtrent geen informatie overgemaakt, noch door onze opdrachtgever, noch door een relevante deskundige. Bijgevolg gaan we in onze waardering ervan uit dat er geen dergelijke zaken aanwezig zijn die onze waardering sterk kunnen beïnvloeden. Indien u dit uitgangspunt wenst te verifiëren, dient U aangewezen onderzoeken te laten uitvoeren en ons deze resultaten over te maken zodat wij onze waardering kunnen herzien.



## 8. INSTALLATIE EN MACHINES

- 8.1 Gebouwgebonden installaties zoals liften, roltrappen en centrale verwarming werden verondersteld deel uit te maken van de betrokken eigendom en zijn in onze waardering inbegrepen.
- 8.2 Productiegebonden installaties, machines en uitrustingen van huurders zijn niet inbegrepen in onze waardering.

## 9. INSPECTIES

- 9.1 Alle panden, met uitzondering van Hasselt (Demerstraat), zijn langs buiten bezocht geweest door Gregory Lamarche en Ardalan Azari, beiden Schatters. Voor de commerciële panden werd, indien mogelijk, ook de binnenkant bezocht. We hebben geen opmetingen gedaan en hebben volledig vertrouwd op de informatie die ons hieromtrent werd overgemaakt. We gaan in onze waardering ervan uit dat de aangeleverde vloeroppervlaktes opgemeten zijn overeenkomstig de “Code of Measuring Practice”, geschreven door de Belgisch/Luxemburgse Associatie van “Chartered Surveyors”. Dit houdt in de bruto oppervlakte voor kantoorruimtes en de bruto buitenoppervlakte voor winkels en residentieel.

## 10. ALGEMENE PRINCIPES

- 10.1 Deze waardering werd uitgevoerd op basis van de informatie die ons werd overgemaakt of dat we door onderzoek verkregen hebben. Deze informatie werd als juist en compleet beschouwd, en we veronderstellen dat geen enkel element dat niet medegedeeld werd, van aard is om de waarde van het pand te beïnvloeden. De verstrekte informatie is ons schriftelijk, mondeling of elektronisch doorgegeven.
- 10.2 Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopskosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten
- 10.3 Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met het bestaan van een hypotheek of gelijkaardige financiële last op of over de eigendom.
- 10.4 Onze visie op de waarde van een eigendom is gebaseerd op onze analyse van recente markttransacties, ondersteund door de marktkennis en ervaring van onze experts ter zake. Onze waardering wordt ondersteund met deze vergelijkingspunten. De huidige onzekerheid in de financiële wereld, veroorzaakt door wat beter gekend is als de “credit crunch”, heeft geleid tot een vermindering van het aantal transacties. Hierdoor is er een evenredige graad van onzekerheid ontstaan in de huidige vastgoedmarkt. We merken een vermindering van het aantal bieders voor op de markt gebracht vastgoed en in het bijzonder voor secundair vastgoed. Secundair vastgoed slaagt er niet in de vraagprijs te behalen en in sommige gevallen trekt de koper of verkoper zich zelfs terug uit de transactie. Gelet op het feit dat deze onzekerheid een significante invloed kan hebben op de waardering van het vastgoed, vereist het “RICS Red Book” van de schatter om de aandacht hierop te vestigen, te wijzen op de oorzaak van deze onzekerheid en in welke mate dit wordt weerspiegeld in de waardering.
- 10.5 Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum. De markten zijn echter volatiel en daarom zou het pand regelmatig geherwaardeerd moeten worden.

## 11. MARKTONZEKERHEID

Sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008, zijn onzekerheid en prijsvolatiliteit een algemeen gegeven geworden voor investeerders over de hele wereld.

De wereldwijde bankencrisis gevolgd door de staatsschuldcrisis in Europa heeft een grote impact gehad op de prijzen van financiële producten en vastgoed. Het gevolg is tweeledig.

Enerzijds, heeft de lage rente cultuur, veroorzaakt door het extra soepel monetair beleid van de centrale banken, er voor gezorgd dat de prijs van veilige beleggingsproducten onder druk kwam te staan. “Triple-A” overheidsobligaties en “investment-grade” bedrijfsobligaties hebben aanhoudende prijs stijgingen en dalende rentes gekend doorheen de laatste 4 jaar. Aangezien beleggers wanhopig op zoek zijn naar positieve rendementen maar evenzeer risico-avers blijven, zullen producten die als veilig aanzien worden blijven stijgen in prijs.

Anderzijds, heeft een algemeen wantrouwen in risicovolle producten in combinatie met de verhoogde administratieve rompsloop voor financiële instellingen, als gevolg van nieuwe maatregelen om de controle op financiële instellingen op te drijven, er voor gezorgd dat er bijna geen markt meer is voor dit soort producten. Dit heeft als gevolg dat zeer risicovolle investeringen minder liquide worden.

De vastgoedmarkt vormt zeker geen uitzonderingen op deze economische realiteit. Bepaalde eigendommen met een gegeven risico zullen moeilijker te schatten zijn, aangezien er minder transacties van dit soort gebouwen op de markt plaatsvinden. Men is van mening dat schatters binnen een vork van waarden kunnen besluiten. Deze vork zal waarschijnlijk in een illiquide markt groter zijn daar er hier een inherente onzekerheid bestaat. Hierdoor moet een grotere graad van oordeel worden toegepast.

## 12. WAARDERING

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 31/07/2015 geven wij aan het volledige portfolio een waarde **Vrij op Naam** van:

31.490.000 EUR

Eenendertig miljoen vierhonderdnegentig duizend euro

Na aftrek van registratierechten en notariserelonen is de waarde **Kosten Koper**:

28.560.000 EUR

Achtentwintig miljoen vijfhonderdzesentig duizend euro

De inhoud van dit waarderingsverslag werd vertrouwelijk opgemaakt ter attentie van onze opdrachtgever. Bijgevolg, en in overeenstemming met de huidige praktijk, wordt er geen verantwoordelijkheid opgenomen tegenover een andere partij met betrekking tot het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud. Alvorens het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud wordt gereproduceerd of eraan gerefereerd wordt (in om het even welke document, geschreven of mondeling aan een derde onthuld), moet onze geschreven goedkeuring met betrekking tot de vorm en inhoud van dergelijke publicatie of onthulling eerst worden verkregen. Dergelijke publicatie of onthulling zal niet toegelaten worden tenzij, waar relevant, het de specifieke veronderstellingen opneemt waar in dit rapport naar wordt verwezen. Voor alle duidelijkheid, dergelijke goedkeuring is vereist al dan niet met vermelding van de naam van deze firma, en al dan niet ons waarderingsverslag met anderen wordt gecombineerd.

Hoogachtend,

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

## WAARDERINGSMETHODOLOGIE

---

### *KAPITALISATIE METHODE:*

Deze methodologie is gebaseerd op de Geschatte Markthuurwaarde (MH) met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bv kosten voor leegstand.

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde. We analyseren op welk niveau de individuele panden zouden verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelinden, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

Eenmaal een MH toegewezen, berekenen we dan de Aangepaste MH (enkel voor de retail panden); afhankelijk van het huidige huurniveau (huidige huur of HH) zal dit ofwel deze HH plus 60% van het verschil tussen de huidige huur en de MH zijn, ofwel gewoon 100% van de MH.

Het eerste komt voor wanneer de MH hoger is dan de HH. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhernieuwing met een hogere MH dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden de volledige 100% van de MH kan bekomen. Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60% van het verschil zal beslissen. Van rechtswege is het heel onwaarschijnlijk om dit te verkrijgen als eigenaar, voor het einde van het contract. Het tweede scenario geldt indien de huidige huur hoger is dan de MH. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de HH teruggebracht zal worden naar de MH.

Een tweede stap bestaat er in een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor de welke een investeerder bereid zou zijn het respectievelijke pand te kopen. Ook hier doen we een beroep op onze marktkennis en ons investment team dat dagelijks de markt opvolgt. We bekomen dan de Bruto Waarde voor correcties.

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. Huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, etc. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de registratie rechten worden afgetrokken zijnde:

- 10% in Vlaanderen en 12.5% in Wallonië en Brussel alsook de notaris erelonen. Dit ereloon is bepaald bij koninklijk besluit en is proportioneel en degressief wat inhoudt dat het percentage kleiner wordt naarmate de verkoopprijs hoger is.

- Overdracht van aandelen in een vennootschap: er zijn geen registratierechten te betalen, maar in de praktijk wordt 1% van de Marktwaaarde vrij op naam afgetrokken om rekening te houden met diverse kosten zoals het inwinnen van juridisch en ander professioneel advies.
- Overdracht van een erfpacht: 2% registratierechten moet betaald worden op alle huurinkomsten over de periode van de erfpacht.
- Overdracht van een nieuwbouw: de constructie en grond zijn overdraagbaar aan 21% BTW. Een eigendom wordt als nieuw aanzien zolang het overgedragen is voor 31 december van het tweede jaar volgend op de eerste bezetting van het eigendom. Op voorwaarde dat deze timing is gerespecteerd, kan de verkoper de BTW recupereren.

### **UNITAIRE METHODE:**

De bruto marktwaarden voor de residentiële gedeelten van Hasselt (Demerstraat) en Mechelen (Borzestraat) worden geschat op basis van interne expertise en lokale referentiepunten waarbij er rekening wordt gehouden met de karakteristieken van de desbetreffende gebouwen. Hierbij is er vertrokken vanuit een netto verkoopprijs per vierkante meter die omgezet is naar de bruto marktwaarde door de registratierechten en notariskosten er bij op te tellen.

Vervolgens worden de bruto marktwaarden per vierkante meter vermenigvuldigd met de desbetreffende oppervlakten om zo tot de totale bruto waarde te komen. Door het optellen van deze waarden bekomt men de Bruto Waarde vóór correcties.

We brengen ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. Huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, etc. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

- Tot slot worden hiervan de registratierechten en notaris erelonen afgetrokken om zo uit te komen op de marktwaarde Kosten Koper.

## SAMENVATTING

## SAMENVATTING

---

Stad	Adres	Marktwaaarde vrij op naam	Marktwaaarde kosten koper
Mechelen	Hanswijkstraat 74	€ 250.000	€ 220.000
Mechelen	Borzestraat 26-28	€ 970.000	€ 880.000
Antwerpen	Ijzerenwaag 3-5	€ 1.080.000	€ 980.000
Antwerpen	Korte Nieuwstraat 4	€ 490.000	€ 440.000
Antwerpen	Graaf Van Egmontstraat 60	€ 2.510.000	€ 2.280.000
Antwerpen	Verlaetstraat 41		
Antwerpen	Leopold De Waelplaats 2		
Antwerpen	Stijfselstraat 11	€ 5.000.000	€ 4.540.000
Antwerpen	Groenplaats 40	€ 7.610.000	€ 6.910.000
Antwerpen	Kammenstraat 72	€ 1.760.000	€ 1.590.000
Antwerpen	Oude Leeuwenrui 32-36	€ 1.920.000	€ 1.740.000
Antwerpen	Hessenplein 21-31	€ 4.620.000	€ 4.190.000
Hasselt	Demerstraat 71/73	5.280.000	4.790.000
		<b>€ 31.490.000</b>	<b>€ 28.560.000</b>

**5.3 AANVAARDINGSFORMULIER MET BETREKKING TOT HET OPENBAAR UITKOOPBOD OP DE AANDELEN VAN ANTIGOOON INVEST NV, IN TE VULLEN IN TWEE EXEMPLAREN, HET ENE VOOR DE OVERDRAGER EN HET ANDERE VOOR DE LOKETINSTELLING**

Ik, ondergetekende, (*naam en voornaam invullen*).....

Woonachtig te (*volledig adres invullen*),.....

Na de mogelijkheid te hebben gehad kennis te nemen van het Prospectus dat op 22 september 2015 door de FSMA werd goedgekeurd waarin de voorwaarden en modaliteiten worden uiteengezet van het Openbaar Uitkoopbod op de Aandelen van Antigoon Invest NV die nog onder het publiek verspreid zijn, verklaar:

1. (*aantal invullen*) ..... Aandelen uitgegeven door Antigoon Invest NV en die door mijzelf in volle eigendom gehouden worden, over te dragen aan de Bieders voor de prijs van € 13,91 per Aandeel.

Wat de aandelen op naam betreft, vraag ik hierbij dat een verklaring van overdracht wordt ingeschreven in het register van aandelen op naam van Antigoon Invest NV en machtig hierbij de Loketinstelling en/of elke van de bestuurders van Antigoon Invest NV (elk van hen met de macht om alleen te handelen en met mogelijkheid van indeplaatsstelling) om deze verklaring in mijn naam en voor mijn rekening te doen en te ondertekenen;

2. begrepen te hebben dat, om geldig te zijn, een exemplaar van voorliggend Aanvaardingsformulier tijdens de kantooruren, ten laatste op 14 oktober 2015 voor 16.00 uur, dient te worden ingediend bij de Loketinstelling;
3. begrepen te hebben dat de eventuele kosten die aangerekend worden door financiële tussenpersonen (andere dan de Loketinstelling) door mijzelf moeten gedragen worden;
4. te wensen dat de geboden Prijs voor mijn Aandelen ten laatste op 06 november 2015 wordt overgemaakt op mijn bankrekeningnummer nr. (*nummer invullen*) ....., geopend bij (*bankinstelling invullen*) .....
5. Dat ik alle inlichtingen ontvangen heb die mij toelaten om een beslissing te nemen met kennis van zaken.

De bewoordingen die met een hoofdletter beginnen in voorliggend Aanvaardingsformulier hebben dezelfde betekenis als deze die gebruikt werden in het Prospectus met betrekking tot het Openbaar Uitkoopbod op de Aandelen van Antigoon Invest NV.

Opgemaakt te (*plaats invullen*) ....., op (*datum invullen*) ....., in twee exemplaren.

Handtekening namens de Loketinstelling,  
handelend in naam van de Bieders

Handtekening van de overdrager



**5.4 JAARREKENING, JAARVERSLAG EN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN DE  
DOELVENNOOTSCHAP MET BETREKKING TOT HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP  
31 DECEMBER 2014**

<b>20</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VKT 1.1

**JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

NAAM: ..... *Antigoon Invest* .....

Rechtsvorm: ..... *Naamloze vennootschap* .....

Adres: ..... *Korte Nieuwstraat* ..... Nr.: ..... *4* ..... Bus: .....

Postnummer: ..... *2000* ..... Gemeente: ..... *Antwerpen* .....

Land: ..... *België* .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van ..... *Antwerpen, afdeling Antwerpen* .....

Internetadres \*: .....

Ondernemingsnummer *BE 0890.591.543*

DATUM *22 / 06 / 2011* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van *06 / 05 / 2015*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2014* tot *31 / 12 / 2014*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2013* tot *31 / 12 / 2013*

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

*Luc Van Weert*  
*Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België*  
*Gedelegeerd bestuurder*  
*07/05/2014 - 06/05/2020*

*M.C.A. BVBA*  
*Nr.: BE 0437.238.683*  
*Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België*  
*Bestuurder*  
*07/05/2014 - 06/05/2020*

Vertegenwoordigd door:

*Erik Bogaerts*  
*Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België*

*Antigoon Invest BVBA*  
*Nr.: BE 0863.549.032*  
*Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België*  
*Gedelegeerd bestuurder*  
*02/01/2015 - 06/05/2020*

Vertegenwoordigd door:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: .....*17*..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: ...*5.1.1., 5.2.2., 5.4., 5.5., 5.7., 5.9., 8., 9.*.....

*Erik Bogaerts*  
*vv gedelegeerd bestuurder*

*Luc Van Weert*  
*gedelegeerd bestuurder*

\* Facultatieve vermelding.  
\*\* Schrapen wat niet van toepassing is.

*LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)*

*Luc Van Weert  
Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België*

*PricewaterhouseCoopers  
Nr.: BE 0429.501.944  
Generaal Lemansstraat 67, 2018 Antwerpen, België  
Lidmaatschapsnr.: B009*

*Commissaris  
02/05/2012 - 06/05/2015*

*Vertegenwoordigd door:*

*D'hondt Peter BVBA  
(vertegenwoordigd door Peter D'hondt (reg.nr A01674))  
Lidmaatschapsnr.: B00865*

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~wordt~~ / **werd niet**\* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming\*\* ,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*\* ,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		20/28	35.144.690,73	35.229.274,35
<b>Oprichtingskosten</b> .....		20	.....	.....
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	5.1.1	21	.....	.....
<b>Materiële vaste activa</b> .....	5.1.2	22/27	.....	.....
Terreinen en gebouwen .....		22	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting .....		23	.....	.....
Meubilair en rollend materieel .....		24	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten .....		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa .....		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27	.....	.....
<b>Financiële vaste activa</b> .....	5.1.3/ 5.2	28	35.144.690,73	35.229.274,35
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	611.038,75	525.961,96
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	.....	.....
Handelsvorderingen .....		290	.....	.....
Overige vorderingen .....		291	.....	.....
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	.....	.....
Voorraden .....		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering .....		37	.....	.....
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	345.091,77	169.380,34
Handelsvorderingen .....		40	.....	.....
Overige vorderingen .....		41	345.091,77	169.380,34
<b>Geldbeleggingen</b> .....	5.2	50/53	.....	.....
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	265.946,98	356.581,62
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		490/1	.....	.....
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	35.755.729,48	35.755.236,31

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....				
				(+)/(-)
<b>Kapitaal</b> .....	5.3	10	5.227.211,19	5.241.653,00
Geplaatst kapitaal .....		100	4.620.712,09	4.620.712,09
Niet-opgevraagd kapitaal .....		101	4.620.712,09	4.620.712,09
<b>Uitgiftepremies</b> .....		11	574.350,91	574.350,91
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12		
<b>Reserves</b> .....		13	32.104,64	26.306,62
Wettelijke reserve .....		130	32.104,64	26.306,62
Onbeschikbare reserves .....		131		
Voor eigen aandelen .....		1310		
Andere .....		1311		
Belastingvrije reserves .....		132		
Beschikbare reserves .....		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....		14	43,55	20.283,38
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> .....		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> .....		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....	5.4	160/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168		
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	30.528.518,29	30.513.583,31
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	5.5	17		
Financiële schulden .....		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172/3		
Overige leningen .....		174/0		
Handelsschulden .....		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	5.5	42/48	30.528.518,29	30.513.583,31
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42		
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	4.551,16	22.655,62
Leveranciers .....		440/4	4.551,16	22.655,62
Te betalen wissels .....		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....		45	902,12	
Belastingen .....		450/3	902,12	
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9		
Overige schulden .....		47/48	30.523.065,01	30.490.927,69
<b>Overlopende rekeningen</b> .....		492/3		
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	35.755.729,48	35.755.236,31

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge .....		9900	54.360,83	54.163,70
Omzet* .....		70	.....	.....
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen* .....		60/61	.....	.....
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....	5.6	62	.....	27.090,79
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	.....	.....
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....	5.6	631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....		635/7	.....	.....
Andere bedrijfskosten .....		640/8	1.160,00	1.158,00
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) .....</b>		9901	53.200,83	25.914,91
<b>Financiële opbrengsten .....</b>	5.6	75	121.597,41	65.006,26
<b>Financiële kosten .....</b>	5.6	65	57.669,81	32.906,26
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting .....</b>		9902	117.128,43	58.014,91
<b>Uitzonderlijke opbrengsten .....</b>		76	.....	.....
<b>Uitzonderlijke kosten .....</b>		66	.....	.....
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting .....</b>		9903	117.128,43	58.014,91
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen .....</b>		780	.....	.....
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen .....</b>		680	.....	.....
<b>Belastingen op het resultaat .....</b>		67/77	1.167,94	1.021,44
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar .....</b>		9904	115.960,49	56.993,47
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves .....</b>		789	.....	.....
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves .....</b>		689	.....	.....
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....</b>		9905	115.960,49	56.993,47

\* Facultatieve vermelding.

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	136.243,87	56.993,47
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	115.960,49	56.993,47
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	20.283,38	.....
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2	.....	96.541,88
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2	5.798,02	2.849,67
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve .....	6920	5.798,02	2.849,67
aan de overige reserves .....	6921	.....	.....
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	43,55	20.283,38
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794	.....	.....
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/6	130.402,30	130.402,30
Vergoeding van het kapitaal .....	694	130.402,30	130.402,30
Bestuurders of zaakvoerders .....	695	.....	.....
Andere rechthebbenden .....	696	.....	.....



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.057,84
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8169	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8179	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8189	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8199	2.057,84	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....			
	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8219	.....	
Verworven van derden .....	8229	.....	
Afgeboekt .....	8239	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8249	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8259	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....			
	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.057,84
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8279	.....	
Teruggenomen .....	8289	.....	
Verworven van derden .....	8299	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8309	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8319	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8329	2.057,84	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22/27)	.....	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8395P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	35.229.274,35
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8365	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8375	84.583,62	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8385	.....	
Andere mutaties .....(+)/(-)	8386	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8395	35.144.690,73	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8455P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8415	.....	
Verworven van derden .....	8425	.....	
Afgeboekt .....	8435	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8445	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8455	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8525P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8475	.....	
Teruggenomen .....	8485	.....	
Verworven van derden .....	8495	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8505	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8515	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8525	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8555P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8545	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8555	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(28)	35.144.690,73	

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		doch- ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in munteenheden)	
ANTIGOON AD BE 0440.593.202 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	15.514	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	8.711.562,21	-167.554,65
ANTIGOON SD BE 0473.013.966 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	50.370	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	15.295.248,64	433.131,79
SCHOONBEKE BE 0421.421.250 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	1.000	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	1.655.186,30	-976,89
NATIONALE BE 0439.988.931 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	1.250	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	1.068.644,70	-66.360,68
L'ARIETTE BE 0431.995.834 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	8.267	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	454.309,12	117.535,96
HESSENBOS BE 0421.257.736 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	230	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	2.764.840,22	-50.825,39
LOMBARDIA LEASE BE 0453.646.927 Naamloze vennootschap Korte Nieuwstraat 4, 2000 Antwerpen, België  Aandelen op naam	23.615	100,0	0,0	31/12/2014	EUR	7.330.384,84	90.597,18

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....  
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.620.712,09
(100)	4.620.712,09	

Wijzigingen tijdens het boekjaar .....  
 .....  
 .....  
 .....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	1.100.512,00	157.216
	3.520.200,09	1.146.807
	.....	.....
	.....	.....

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen  
 Gedematerialiseerde aandelen .....  
 Aandelen op naam .....  
 .....  
 .....

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal .....  
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal .....  
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten .....  
 .....  
 .....  
 .....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf  
 Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....  
 Gehouden door haar dochters  
 Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....

Codes	Boekjaar
8721	.....
8722	.....
8731	.....
8732	.....
8740	.....
8741	.....
8742	.....
8745	.....
8746	.....
8747	.....
8751	.....

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten  
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen .....  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....  
 Maximum aantal uit te geven aandelen .....  
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten  
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop .....  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....  
 Maximum aantal uit te geven aandelen .....

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal**

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen .....

Codes	Boekjaar
8761	.....
8762	.....
8771	.....
8781	.....

Daaraan verbonden stemrecht .....

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf .....

Aantal aandelen gehouden door haar dochters .....

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN**

**RESULTATEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9086	.....	1
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	.....	0,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	.....	1.043
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	.....	19.345,86
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	.....	6.589,04
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	.....	.....
Andere personeelskosten .....	623	.....	1.155,89
Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....	624	.....	.....
<b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>			
<b>Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening</b>			
Kapitaalsubsidies .....	9125	.....	.....
Interestsubsidies .....	9126	.....	.....
<b>Geactiveerde intercalaire interesten .....</b>	6503	.....	.....
<b>Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen .....</b>	653	.....	.....
<b>Saldo van de gevormde (aangewende of teruggenomen) voorzieningen met financieel karakter .....</b>	656	.....	.....

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)**

	Codes	Boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>		
Vorderingen op verbonden ondernemingen .....	9291	345.091,77
Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....	9294	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....	9295	.....
<b>BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN</b>		
Uitstaande vorderingen op deze personen .....	9500	.....
Rentevoet en duur van de vorderingen .....		
.....		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....	9501	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....	9502	.....

**DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

- A) Bezoldiging van de commissaris (9505) EUR 13.082
- (B) Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris 0
- Andere controleopdrachten (95061) 0
- Belastingadviesopdrachten (95062) 0
- Andere opdrachten buiten de revisorale (95063) 0
- (C) Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is 0
- Andere controleopdrachten (95081) 0
- Belastingadviesopdrachten (95082) 0
- Andere opdrachten buiten de revisorale (95083) 0

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Nihil .....

.....

.....

.....

Boekjaar
0,00
.....
.....
.....

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 323 .....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

	Codes	1. Voltijds <i>(boekjaar)</i>	2. Deeltijds <i>(boekjaar)</i>	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(boekjaar)</i>	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(vorig boekjaar)</i>
<b>Tijdens het boekjaar</b>					
Gemiddeld aantal werknemers .....	100	.....	.....	..... (VTE)	0,6 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren ...	101	.....	.....	..... (T)	1.043 (T)
Personeelskosten .....	102	.....	.....	..... (T)	26.991,00 (T)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	.....	.....	.....
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst .....	113	.....	.....	.....
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
<b>Mannen</b> .....	120	.....	.....	.....
lager onderwijs .....	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs .....	1203	.....	.....	.....
<b>Vrouwen</b> .....	121	.....	.....	.....
lager onderwijs .....	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs .....	1213	.....	.....	.....
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	.....	.....	.....
Bedienden .....	134	.....	.....	.....
Arbeiders .....	132	.....	.....	.....
Andere .....	133	.....	.....	.....



**TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....

**UITGETREDEN**

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	.....	.....	.....
305	.....	1	0,5

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

**Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de onderneming .....

    waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....

    waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....

    waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....

**Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de onderneming .....

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers .....

Aantal gevolgde opleidingsuren .....

Nettokosten voor de onderneming .....

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	.....	5811	.....
5802	.....	5812	.....
5803	.....	5813	.....
58031	.....	58131	.....
58032	.....	58132	.....
58033	.....	58133	.....
5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

**WAARDERINGSREGELS**

## SAMENVATTING

## I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

## II. BIJZONDERE REGELS

## 1. OPRICHTINGSKOSTEN :

De oprichtingskosten met inbegrip van kosten van kapitaalverhoging worden geactiveerd en onmiddellijk integraal afgeschreven over het lopende boekjaar.

## 2. HERSTRUCTURERINGSKOSTEN : niet van toepassing

## 3. IMMATERIELE VASTE ACTIVA :

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft niet meer dan 5 jaar.

## 4. MATERIELE VASTE ACTIVA :

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

In de loop van het boekjaar werden de volgende afschrijvingen geboekt op lineaire wijze, op niet-geherwaardeerde basis:

-----  
Kantoormaterieel, meubilair en software met afschrijvingspercentage 33,33% voor hoofdsom en 100% voor bijkomende kosten;  
-----

## 5. FINANCIELE VASTE ACTIVA :

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd;

## 6. VOORRADEN : niet van toepassing

## 7. PRODUCTEN : niet van toepassing

## 8. BESTELLINGEN IN UITVOERING : niet van toepassing

9. SCHULDEN : De passiva bevatten geen schulden op lange termijn zonder rente of met een abnormaal lage rente;

## 10. VREEMDE VALUTA : niet van toepassing

## 11. LEASINGOVEREENKOMSTEN : niet van toepassing

ANTIGOON INVEST N.V.  
Korte Nieuwstraat 4  
2000 Antwerpen  
RPR 0890.591.543

Verlag van de Raad van Bestuur over het boekjaar afgesloten op 31/12/2014 aan de jaarlijkse algemene aandeelhouders-vergadering te houden op 06/05/2015.

Geachte aandeelhouders,

Hierbij hebben wij het genoegen u verslag uit te brengen over de resultaten van de vennootschap van het afgelopen boekjaar dat liep van 01/01/2014 tot de afsluiting op 31/12/2014.

## Inleiding

Antigoon Invest is een vastgoedfonds dat investeert in vooral commercieel verhuurd vastgoed op goede locaties in de binnenstad van de grotere Vlaamse steden.

De huidige portefeuille bevat verhuurd vastgoed in Antwerpen, Mechelen en Hasselt. Het huurinkomen is voor 75% afkomstig van handel (winkels/retail), 12% van particuliere bewoners (appartementen/studio's), 11% van studentenstudio's en 2% van kantoorverhuur (cijfers 31/10/2013).

Sinds 09/12/2008 staat het aandeel van de vennootschap genoteerd op de Vrije Markt van Euronext Brussel. (Symbool: ANTG).

De dividend-historiek van het aandeel is als volgt:

2009: € 0,05 bruto per aandeel  
2010: € 0,06 bruto per aandeel  
2011: € 0,08 bruto per aandeel  
2012: € 0,09 bruto per aandeel  
2013: € 0,10 bruto per aandeel

Voor boekjaar 2014 wordt een dividend van € 0,10 per aandeel voorgesteld.

Meer informatie op de website [www.antigoon.be](http://www.antigoon.be)

# I. Analyse van de resultaten en de financiële positie

## A. Bespreking van de activa

### 1. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa daalden lichtjes naar EUR 35.144.690,73 ten gevolge van de verkoop van dochtervennootschap Antigoon Construct NV aan Antigoon Invest BVBA aan boekwaarde.

Op 22/12/2014 werd 100% dochtervennootschap Socémat BVBA opgeslorpt door Antigoon AD NV middels fusie. Deze fusie werd boekhoudkundig retroactief toegepast vanaf 01/10/2014.

Vennootschap	Acquisitiewaarde	Eigen vermogen	Jaarrekening per
Antigoon AD NV	9.764.610,64	8.711.562,21	31/12/2014
Antigoon SD NV	9.468.018,72	15.295.248,64	31/12/2014
Schoonbeke NV	1.998.426,76	1.655.186,30	31/12/2014
Nationale BVBA	900.000,00	1.068.644,70	31/12/2014
L'Ariette NV	1.652.762,07	454.309,12	31/12/2014
Hessenbos NV	5.260.872,54	2.764.840,22	31/12/2014
Lombardia Lease NV	6.100.000	7.330.384,84	31/12/2014
TOTAAL	35.227.028,46		

Tengevolge belangrijke latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille stelt de raad van bestuur vast dat er geen duurzame minderwaarde bestaat op de financiële vaste activa waarvan het eigen vermogen op 31/12/2014 lager ligt dan de acquisitiewaarde.

### 2. Vorderingen op ten hoogste één jaar

Deze post bedraagt EUR 345.091,77 en bestaat grotendeels uit vorderingen in rekening-courant op de dochteronderneming L'Ariette NV en op Antigoon Invest BVBA.

### 3. Eigen aandelen

Er werden tijdens boekjaar 2014 geen inkoop eigen aandelen uitgevoerd. De vennootschap heeft per 31/12/2014 dus geen eigen aandelen in bezit.

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen op 31/12/2014 bedroegen EUR 265.946,98.

## ***B. Bespreking van de passiva***

### **1. Kapitaal**

Er werden in boekjaar 2014 geen kapitaaloperaties uitgevoerd. Het kapitaal bleef ongewijzigd op EUR 4.620.712,09.

### **2. Reserves**

Bij goedkeuring van de voorgestelde resultaatsbestemming in punt V wordt 5% van het resultaat toegewezen aan de wettelijke reserve, zijnde EUR 5.798,02 die daardoor op EUR 32.104,64 wordt gebracht.

### **3. Schulden op ten hoogste één jaar**

De schulden op ten hoogste één jaar bedragen EUR 30.528.518,29 en bestaan bijna uitsluitend uit intra-groep schulden aan de gecontroleerde dochtervennootschappen

## ***C. Bespreking van de resultaten***

### **1. Bedrijfsopbrengsten en -kosten**

De bedrijfsopbrengsten bedragen EUR 236.800,00 en de bedrijfskosten bedragen EUR 182.439,17. Rekening houdend met de personeelskosten, afschrijvingen en de andere bedrijfskosten is de resulterende bedrijfswinst gelijk aan EUR 53.200,83. De bestuurdersvergoedingen bedroegen EUR 116.900 (EUR 135.408,00 in 2013).

### **2. Financiële opbrengsten en -kosten**

De financiële opbrengsten bedragen EUR 121.597,41. De financiële kosten bedragen EUR 57.669,81 en zijn grotendeels beheerst door de intresten op de intra-groep schulden (zie B.3).

### **3. Resultaat**

Het resultaat na belastingen bedraagt EUR 115.960,49

## **II. Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar**

Geen belangrijke gebeurtenissen sinds 31/12/2014.

### **III. Risico's en onzekerheden**

De activiteit van de vennootschap en haar dochtervennootschappen berust voor een groot deel op de samenwerking met de financiële instellingen. Voor elke investering vraagt de groep inderdaad een lening aan ter waarde van 70% tot 80% van de acquisitiewaarde van het vastgoed. De dochtervennootschappen vertonen op 31/12/2014 een globale door vastgoed gewaarborgde schuld ten opzichte van de financiële instellingen van EUR 11.827.843,11 hetgeen haar afhankelijkheid aantoont ten opzichte van de banken.

### **IV. Vooruitzichten**

Huurinkomsten van de groep zijn robuust en de vooruitzichten voor 2015 zijn stabiel.

### **V. Verwerking van het resultaat**

De te bestemmen winst is de som van de overgedragen winst van vorig boekjaar van EUR 20.283,38 en de winst van het huidige boekjaar van EUR 115.960,49. Wij stellen u voor om dit totaal van EUR 136.243,87 als volgt te bestemmen: EUR 5.798,02 als toevoeging aan de wettelijke reserve en EUR 130.402,30 als vergoeding van het kapitaal, zijnde een bruto-dividend van EUR 0,10 per aandeel gelijkblijvend ten opzichte van het dividend over vorig boekjaar.

### **VI. Belangenconflict**

De raad van bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar een verrichting heeft plaatsgevonden die valt onder toepassing van artikel 523 Wetboek van vennootschappen.

Op de vergadering van 31 december 2014 heeft de raad van bestuur de overdracht goedgekeurd van Antigoon Construct NV aan de vennootschap Antigoon Invest BVBA. Aldus hebben zij melding gemaakt van een mogelijk strijdig belang van vermogensrechtelijke aard.

De raad van bestuur was van oordeel dat de verrichting verantwoord is en dat de bestuurders bij deze transactie geen onrechtmatig voordeel verkrijgen ten laste van de vennootschap.

## VII. Goedkeuring jaarrekening, kwijting aan bestuurders en commissaris en voorstel tot herbenoeming commissaris

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten op 31/12/2014 goed te keuren. In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoeken wij de algemene vergadering kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de herbenoeming van PWC als commissaris goed te keuren voor een periode van 3 jaar.

Opgemaakt door de Raad Van Bestuur op 17/04/2015 te Antwerpen

Antigoon Invest BVBA  
Luc Van Weert

Luc Van Weert

MCA BVBA  
Erik Bogaerts



**ANTIGOON INVEST NV**

**Verslag van de commissaris aan de algemene  
vergadering van aandeelhouders over de  
jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op  
31 december 2014**

17 april 2015



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP ANTIGOOIN INVEST NV OVER DE  
JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

---

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

**Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Antigooïn Invest NV (“de Vennootschap”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel met een balanstotaal van EUR 35.755.729 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 115.960.

*Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening*

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

*Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

*Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening, een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2014, alsook van haar resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

**Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de vermogensrechtelijke gevolgen van het mogelijk belangenconflict bij de verkoop van Antigoon Construct NV aan Antigoon Invest BVBA. Zoals in het jaarverslag omschreven is er op 31 december 2014 beslist om de aandelen die Antigoon Invest NV in het bezit had van Antigoon Construct te verkopen aan Antigoon Invest BVBA. Antigoon Invest BVBA betaalde hiervoor EUR 82.337,73 aan Antigoon Invest NV, zijnde de boekwaarde van de aandelen van Antigoon Construct NV binnen Antigoon Invest NV.

Antwerpen, 17 april 2015

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BCVBA  
vertegenwoordigd door



Peter Dhondt\*  
Bedrijfsrevisor

\*Peter D'hondt BVBA

Lid van de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Peter D'hondt

## **5.5 DETAILBEREKENING PRO-FORMA GECONSOLIDEERDE CIJFERS**

BALANS	PRO FORMA	CONSOLIDATIE	SOM	SOM	ANTIGOON		AD		SD		SCHOONBEKE	
	CONSOLIDATIE	CORRECTIES			0890.591.543		0440.593.202		0473.013.966		0421.421.250	
	2014		2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>ACTIVA</b>	<b>25.323.735,25</b>	<b>-65.817.801,29</b>	<b>87.716.773,28</b>	<b>91.141.536,54</b>	<b>35.755.236,31</b>	<b>35.755.729,48</b>	<b>9.754.670,06</b>	<b>11.838.702,17</b>	<b>18.347.843,77</b>	<b>18.387.164,12</b>	<b>2.359.413,17</b>	<b>2.278.551,62</b>
VASTE ACTIVA	23.683.747,35		56.776.588,11	58.828.438,08	35.229.274,35	35.144.690,73	656.359,08	3.027.628,86	6.863.256,65	5.631.055,53	1.389.348,78	1.342.509,32
OG Fiscale Boekwaarde	16.215.172,71		13.783.846,25	16.215.172,71			460.067,65	2.831.337,43	4.637.444,89	3.677.839,09	407.801,62	383.259,71
OG HWMW	7.468.574,64		7.763.467,51	7.468.574,64			196.291,43	196.291,43	2.225.811,76	1.953.216,44	981.547,16	959.249,61
Financieel Vast Actief		-35.144.690,73	35.229.274,35	35.144.690,73	35.229.274,35	35.144.690,73						
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.639.987,90</b>		<b>30.938.036,20</b>	<b>32.313.098,46</b>	<b>525.961,96</b>	<b>611.038,75</b>	<b>9.098.310,98</b>	<b>8.811.073,31</b>	<b>11.484.587,12</b>	<b>12.756.108,59</b>	<b>970.064,39</b>	<b>936.042,30</b>
OG in voorraad	1.018.327,17			1.018.327,17				1.018.327,17				
Handelsvorderingen	69.791,38		50.356,80	69.791,38			2.980,00	2.813,87	18.835,15	31.001,02	662,50	5.062,66
RC intra groep		-30.673.110,56	30.176.957,02	30.673.110,56	169.076,31	280.477,35	9.053.452,01	7.728.792,65	11.444.269,84	12.703.895,36	959.422,43	920.723,79
Overige vorderingen	70.467,63		120.039,16	70.467,63	304,03	64.614,42	1,32	11,74	6,68	6,68	1,15	
Liquide middelen	481.401,72		590.683,22	481.401,72	356.581,62	265.946,98	41.877,65	61.127,88	21.475,45	21.205,53	9.978,31	10.255,85
Overlopende rekeningen			2.148,97									
<b>PASSIVA</b>	<b>25.323.735,25</b>	<b>-65.817.801,29</b>	<b>87.716.773,28</b>	<b>91.141.536,54</b>	<b>35.755.236,31</b>	<b>35.755.729,48</b>	<b>9.754.670,06</b>	<b>11.838.702,17</b>	<b>18.347.843,77</b>	<b>18.387.164,12</b>	<b>2.359.413,17</b>	<b>2.278.551,62</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7.362.696,49</b>		<b>42.309.623,83</b>	<b>42.507.387,22</b>	<b>5.241.653,00</b>	<b>5.227.211,19</b>	<b>8.902.458,98</b>	<b>8.711.562,21</b>	<b>14.982.116,85</b>	<b>15.295.248,64</b>	<b>1.656.163,19</b>	<b>1.655.186,30</b>
Kapitaal incl uitgiftepremies	5.195.063,00		27.838.987,56	27.857.587,56	5.195.063,00	5.195.063,00	9.154.767,99	9.173.367,99	9.450.845,40	9.450.845,40	1.725.130,01	1.725.130,01
Geincorp. bel.vrije res.	0,00	-1.372.873,12	1.855.373,12	1.372.873,12	0,00	0,00	1.855.373,12	1.372.873,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Overig kapitaal	5.195.063,00	-21.289.651,44	25.983.614,44	26.484.714,44	5.195.063,00	5.195.063,00	7.299.394,87	7.800.494,87	9.450.845,40	9.450.845,40	1.725.130,01	1.725.130,01
Herwaarderingsmeerwaarden	1.914.379,79	-2.445.437,37	4.359.817,16	4.359.817,16								
Wettelijke reserves	32.104,64	-592.965,30	587.208,67	625.069,94	26.306,62	32.104,64	95.437,85	95.437,85	314.995,55	336.652,14	10.585,05	10.585,05
Belastingvrije reserves	0,00	-4.334.071,61	4.283.878,71	4.334.071,61			450.906,25	450.906,25	1.475.090,47	1.767.642,50		
Uitkeerbare reserves	43,55	-5.330.797,40	5.239.731,73	5.330.840,95	20.283,38	43,55	-798.653,11	-1.008.149,88	3.741.185,43	3.740.108,60	-79.551,87	-80.528,76
Geconsolideerde winst	221.105,51	221.105,51										
<b>SCHULDEN</b>	<b>17.961.038,76</b>		<b>45.407.149,45</b>	<b>48.634.149,32</b>	<b>30.513.583,31</b>	<b>30.528.518,29</b>	<b>852.211,08</b>	<b>3.127.139,96</b>	<b>3.365.726,92</b>	<b>3.091.915,48</b>	<b>703.249,98</b>	<b>623.365,32</b>
Bankschuld	11.827.843,09		10.202.799,32	11.827.843,09			635.079,08	2.832.000,00	1.796.689,54	1.657.992,55	703.249,98	623.365,32
Bankschuld - overlopend	14.357,03		13.888,53	14.357,03								
Leveranciers	257.744,39		194.922,08	257.744,39	22.655,62	4.551,16	8.577,62	36.623,86	147.374,94			
Belastingenschuld	902,12		0,00	902,12								
Dividenden	130.402,30		130.402,30	130.402,30	130.402,30	130.402,30						
Huurwaarborgen	168.976,57		111.366,57	168.976,57			26.256,57	85.656,57	32.130,00	34.680,00		
RC intra groep	0,00	-30.673.110,56	30.278.671,86	30.673.110,56	30.278.671,86	30.392.633,21						
RC EB/LVW	4.195.910,80		4.168.642,32	4.195.910,80		29,50			1.389.532,44	1.399.242,93		
RC AREI	1.150.000,00		81.853,53	1.150.000,00	81.853,53							
Overlopende rekeningen	214.902,46		224.602,94	214.902,46			182.297,81	172.859,53				

BALANS	NATIONALE		ARIETTE		HESSENBOS		LOMBARDIA	
	0439.988.931		0431.995.834		0421.257.736		0453.646.927	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>ACTIVA</b>	1.746.405,38	1.639.290,10	2.868.556,88	2.798.886,53	5.384.582,29	6.650.970,66	11.500.065,42	11.792.241,86
<b>VASTE ACTIVA</b>	641.020,24	634.682,83	2.782.900,00	2.755.708,00	2.613.321,73	3.828.929,08	6.601.107,28	6.463.233,73
OG Fiscale Boekwaarde	641.020,24	634.682,83	2.782.900,00	2.755.708,00	2.613.321,73	3.828.929,08	2.241.290,12	2.103.416,57
OG HMMW							4.359.817,16	4.359.817,16
Financieel Vast Actief								
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	1.105.385,14	1.004.607,27	83.507,91	43.178,53	2.771.260,56	2.822.041,58	4.898.958,14	5.329.008,13
OG in voorraad								
Handelsvorderingen	9.321,33	3.483,21	4.412,91	7.999,94	14.144,91	19.430,68		
RC intra groep	1.075.902,47	984.645,14	49.393,41		2.592.620,26	2.768.394,24	4.832.820,29	5.286.182,03
Overige vorderingen	6,33	9,73	8,06	11,27	119.308,33	5.407,09	403,26	406,70
Liquide middelen	20.155,01	16.469,19	29.693,53	35.167,32	45.187,06	28.809,57	65.734,59	42.419,40
Overlopende rekeningen			2.148,97					
<b>PASSIVA</b>	1.746.405,38	1.639.290,10	2.868.556,88	2.798.886,53	5.384.582,29	6.650.970,66	11.500.065,42	11.792.241,86
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	1.135.005,38	1.068.644,70	336.773,16	454.309,12	2.815.665,61	2.764.840,22	7.239.787,66	7.330.384,84
Kapitaal incl uitgiftepremies	130.000,00	130.000,00	204.939,80	204.939,80	212.000,00	212.000,00	1.766.241,36	1.766.241,36
Geïncorp. bel.vrije res.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overig kapitaal	130.000,00	130.000,00	204.939,80	204.939,80	212.000,00	212.000,00	1.766.241,36	1.766.241,36
Herwaarderingsmeerwaarden							4.359.817,16	4.359.817,16
Wettelijke reserves	13.000,00	13.000,00	2.120,63	7.997,43	21.200,00	21.200,00	103.562,97	108.092,83
Belastingvrije reserves	102.367,73				1.569.815,08	1.429.823,68	685.699,18	685.699,18
Uitkeerbare reserves	889.637,65	925.644,70	129.712,73	241.371,89	1.012.650,53	1.101.816,54	324.466,99	410.534,31
Geconsolideerde winst								
<b>SCHULDEN</b>	611.400,00	570.645,40	2.531.783,72	2.344.577,41	2.568.916,68	3.886.130,44	4.260.277,76	4.461.857,02
Bankschuld	596.986,45	557.460,31	1.795.312,50	1.699.562,50	1.175.520,00	1.125.780,00	3.499.961,77	3.331.682,41
Bankschuld - overlopend							13.888,53	14.357,03
Leveranciers	3.093,55	3.185,09		511,78	3.864,24	212.000,00	9.356,11	872,50
Belastingenschuld								
Dividenden								
Huurwaarborgen	11.320,00	10.000,00	41.660,00	38.640,00				
RC intra groep				280.477,35				
RC EB/LVW			694.811,22	325.385,78	1.389.532,44	1.398.350,44	694.766,22	1.072.902,15
RC AREI						1.150.000,00		
Overlopende rekeningen							42.305,13	42.042,93

RESULTATEN REKENING	PRO FORMA	CONSOLIDATIE	SOM		ANTIGOOIN		AD		SD		SCHOONBEKE	
	CONSOLIDATIE	CORRECTIES	2013	2014	0890.591.543	2014	0440.593.202	2014	2013	2014	2013	2014
Inkomen	2.737.795,93	-120.000,00	2.977.595,93	290.013,75	236.800,00	198.022,85	95.341,54	1.878.888,50	1.260.883,90	140.450,29	142.525,02	
Huurinkomsten extra-groep	1.770.893,51	0,00	1.770.893,51	0,00	0,00	35.897,85	92.341,54	505.796,03	450.572,83	140.450,29	142.525,02	
Huurinkomsten intra-groep	0,00	-3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bestuurdersverg intra-groep	0,00	-236.800,00	236.800,00	290.000,00	236.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Andere bedrijfsopbrengsten	966.902,42	0,00	966.902,42	13,75	0,00	159.125,00	0,00	1.373.092,47	810.311,07	0,00	0,00	
Kosten	-480.297,25		-720.097,25	-235.850,05	-182.439,17	-70.094,78	-41.588,29	-209.380,64	-181.747,36	-77.853,24	-65.442,60	
Huuruitgaven intra-groep	0,00	3.000,00	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	
Bestuurdersverg intra-groep	0,00	226.800,00	-226.800,00	0,00	0,00	-47.000,00	-20.000,00	-57.000,00	-10.000,00	-73.000,00	-50.800,00	
Overige diensten	-480.297,25	10.000,00	-490.297,25	-235.850,05	-182.439,17	-23.094,78	-21.588,29	-151.380,64	-170.747,36	-3.853,24	-13.642,60	
Brutomarge	2.257.498,68		2.257.498,68	54.163,70	54.360,83	127.928,07	53.753,25	1.669.507,86	1.079.136,54	62.597,05	77.082,42	
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	0,00	0,00	0,00	-27.090,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Afschrijvingen MVA	-829.378,51	0,00	-829.378,51	0,00	0,00	-6.824,21	-73.517,53	-338.478,31	-222.834,56	-46.839,46	-46.839,46	
Andere bedrijfskosten	-99.213,99	0,00	-99.213,99	-1.158,00	-1.160,00	-5.315,17	-2.206,49	-25.931,97	-42.253,09	-4.861,54	-4.714,71	
Bedrijfsresultaat	1.328.906,18		1.328.906,18	25.914,91	53.200,83	115.788,69	-21.970,77	1.305.097,58	814.048,89	10.896,05	25.528,25	
Financiële opbrengsten	11.005,32		185.977,57	65.006,26	121.597,41	16.927,46	24.737,10	8.781,23	22.056,87	322,06	1.735,23	
Div.opbrengsten intra-groep	0,00	-120.000,00	120.000,00	60.000,00	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Renteopbrengsten intra-groep	0,00	-56.010,07	56.010,07	1.251,19	1.566,27	7.193,12	14.942,65	8.774,85	21.966,03	317,47	1.735,23	
Fin opbrengsten extra-groep	11.005,32	1.037,82	9.967,50	3.755,07	31,14	9.734,34	9.794,45	6,38	90,84	4,59	0,00	
Financiële kosten	-727.883,93		-782.856,18	-32.906,26	-57.669,81	-404.266,03	-170.320,98	-92.574,12	-143.623,30	-48.846,50	-28.239,22	
Financiële kosten intra-groep	0,00	55.681,40	-55.681,40	-29.440,77	-55.152,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Financiële kosten extra-groep	-727.883,93	-709,15	-727.174,78	-3.465,49	-2.516,86	-404.266,03	-170.320,98	-92.574,12	-143.623,30	-48.846,50	-28.239,22	
Winst (+) of verlies (-) uit de gewone bedrijfsuitoefening; vóór belasting en uitz. opbrengsten/lasten	612.027,57		732.027,57	58.014,91	117.128,43	-271.549,88	-167.554,65	1.221.304,69	692.482,46	-37.628,39	-975,74	
Uitzonderlijke lasten	-259.350,67	0,00	-259.350,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-663.051,54	-259.350,67	-331.525,77	0,00	
Resultaat van het boekjaar vóór belasting	352.676,90		472.676,90	58.014,91	117.128,43	-244.149,88	-167.554,65	558.253,15	433.131,79	-369.154,16	-975,74	
Belastingen op het resultaat	-1.169,09	0,00	-1.169,09	-1.021,44	-1.167,94	-27.958,59	0,00	-284,48	0,00	-70,47	-1,15	
Resultaat van het boekjaar	351.507,81		471.507,81	56.993,47	115.960,49	-272.108,47	-167.554,65	557.968,67	433.131,79	-369.224,63	-976,89	
Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)				0,00	0,00	0,00	0,00	519.566,70	458.426,71	380.984,01	0,00	
Toevoeging aan de belastingvrije reserves (-)				0,00	0,00	-450.906,25	0,00	-671.824,91	-750.978,74	0,00	0,00	
Te bestemmen winst (+) of verlies (-) van het boekjaar				56.993,47	115.960,49	-723.014,72	-167.554,65	405.710,46	140.579,76	11.759,38	-976,89	
Dividend uitkering	-130.402,30											
Over te dragen geconsolideerde winst	221.105,51											

RESULTATEN REKENING	NATIONALE		ARIETTE		HESSENBOS		LOMBARDIA	
	0439.988.931		0431.995.834		0421.257.736		0453.646.927	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Inkomen</b>	44.947,70	46.664,02	256.360,81	412.981,36	329.662,89	318.858,11	482.269,05	463.541,98
Huurinkomsten extra-groep	44.947,70	46.664,02	256.360,81	264.981,36	318.311,70	310.266,76	482.269,05	463.541,98
Huurinkomsten intra-groep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bestuurdersverg intra-groep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	0,00	0,00	0,00	148.000,00	11.351,19	8.591,35	0,00	0,00
<b>Kosten</b>	-27.588,72	-59.935,36	-57.003,82	-62.543,61	-85.821,06	-49.829,92	-34.687,12	-76.570,94
Huuruitgaven intra-groep	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bestuurdersverg intra-groep	-15.000,00	-53.000,00	-7.000,00	-5.000,00	-55.000,00	-27.000,00	-25.000,00	-61.000,00
Overige diensten	-12.588,72	-6.935,36	-49.003,82	-56.543,61	-30.821,06	-22.829,92	-9.687,12	-15.570,94
<b>Brutomarge</b>	17.358,98	-13.271,34	199.356,99	350.437,75	243.841,83	269.028,19	447.581,93	386.971,04
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afschrijvingen MVA	-33.810,56	-38.137,41	-79.292,50	-175.192,00	-346.169,49	-134.984,00	-137.873,55	-137.873,55
Andere bedrijfskosten	-2.982,51	-3.005,00	-1.545,71	-1.160,00	-2.147,23	-22.412,89	-23.580,15	-22.301,81
<b>Bedrijfsresultaat</b>	-19.434,09	-54.413,75	118.518,78	174.085,75	-104.474,89	111.631,30	286.128,23	226.795,68
Financiële opbrengsten	937,88	1.909,90	796,89	12,84	2.877,91	5.074,84	8.652,79	8.853,38
Div.opbrengsten intra-groep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Renteopbrengsten intra-groep	902,58	1.896,29	772,15	0,00	2.843,29	5.069,17	8.637,31	8.834,43
Fin opbrengsten extra-groep	35,30	13,61	24,74	12,84	34,62	5,67	15,48	18,95
Financiële kosten	-14.394,87	-13.856,83	-52.080,51	-56.562,63	-89.107,55	-167.531,53	-99.307,73	-145.051,88
Financiële kosten intra-groep	0,00	0,00	0,00	-528,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiële kosten extra-groep	-14.394,87	-13.856,83	-52.080,51	-56.034,18	-89.107,55	-167.531,53	-99.307,73	-145.051,88
Winst (+) of verlies (-) uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting en uitz. opbrengsten/lasten	-32.891,08	-66.360,68	67.235,16	117.535,96	-190.704,53	-50.825,39	195.473,29	90.597,18
Uitzonderlijke lasten	0,00	0,00	-331.525,77	0,00	-663.051,54	0,00	-331.525,77	0,00
<b>Resultaat van het boekjaar vóór belasting</b>	-32.891,08	-66.360,68	-264.290,61	117.535,96	-853.756,07	-50.825,39	-136.052,48	90.597,18
Belastingen op het resultaat	-0,77	0,00	0,00	0,00	-301,76	0,00	-280,82	0,00
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	-32.891,85	-66.360,68	-264.290,61	117.535,96	-854.057,83	-50.825,39	-136.333,30	90.597,18
Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	141.094,18	102.367,73	286.787,40	0,00	973.124,86	139.991,40	234.000,00	0,00
Te bestemmen winst (+) of verlies (-) van het boekjaar	108.202,33	36.007,05	22.496,79	117.535,96	119.067,03	89.166,01	97.666,70	90.597,18

Som EV dochtervennootschappen per 31/12/2013

37.059.070,52

Som FVA in Antigoon Invest

-35.144.690,73

Consolidatieverschil toegewezen aan herwaarderingsmeerwaarden

1.914.379,79