

VOORWAARDELIJK VRIJWILLIG OVERNAMEBOD IN CONTANTEN

mogelijk gevolgd door een Uitkoopbod

door

European Real Estate Holdings NV

een institutionele beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die investeert in vastgoed in de vorm van een naamloze vennootschap
Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder nummer 1000.335.957
(de **Bieder**)

**OP ALLE AANDELEN DIE NOG NIET IN HET BEZIT ZIJN VAN DE BIEDER OF ZIJN VERBONDEN
PERSONEN UITGEGEVEN DOOR**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV

een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een naamloze vennootschap
Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen, België
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder nummer 0458.623.918
(**Intervest** of de **Doelvennootschap**)

Biedprijs: EUR 21,00 in contanten per Aandeel

De Initiële Aanvaardingsperiode vangt aan op 18 januari 2024 en eindigt op 21 februari 2024 om 16:00 (CET)
--

Aanvaardingsformulieren kunnen worden ingediend bij BNP Paribas Fortis NV, hetzij rechtstreeks, hetzij via een financiële tussenpersoon.

Het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren kunnen kosteloos worden verkregen aan de loketten van BNP Paribas Fortis NV of telefonisch bij BNP Paribas Fortis NV op het nummer +32 2 433 41 13 (in het Nederlands, Frans en Engels). Elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn ook beschikbaar op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands en het Frans), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (<https://www.intervest.be/en>).

Prospectus op datum van 16 januari 2024

Indien, na afsluiting van het Bod, de Bieder meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit, en indien de Bieder het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen door middel van een nieuw openbaar overnamebod, heeft de Bieder de intentie om hetzij (i) opnieuw te dalen tot onder de drempel van 70%, teneinde de vereiste te kunnen naleven dat een GVV een free float heeft van minstens 30%, meer bepaald door een verkoop of een kapitaalverhoging aan een onafhankelijke derde overnemer, of (ii) onder voorbehoud van het naleven van de fiscale en reglementaire bepalingen die op dat moment gelden en na het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling, de omzetting van de activiteiten van Intervest naar het GVBF statuut, de vereffening van Intervest en de uitgifte van niet-genoteerde certificaten van een private stichting aan de overblijvende aandeelhouders van Intervest, of (iii) zal de Bieder aan de Aandeelhouders voorstellen om afstand te doen van het GVV-statuut, waarbij de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, zullen worden voortgezet onder het statuut van een gewone genoteerde vennootschap, of (iv) enig ander redelijk alternatief scenario uit te voeren. De uitvoering van elk van deze scenario's (ii) tot en met (iv) zal worden voorafgegaan door een nieuw openbaar overnamebod (desgevallend gevolgd door een uitkoopbod).

Samengevat, en voor alle duidelijkheid, indien de Bieder meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit, is het mogelijk dat Intervest het GVV fiscaal statuut zal verliezen en bijgevolg een gewone genoteerde vennootschap zal worden, of dat de activiteiten van Intervest worden geherstructureerd via een overdracht naar een entiteit met het GVBF fiscaal statuut, gepaard met een ontbinding van Intervest en de uitgifte van niet-genoteerde certificaten in een private stichting aan de overblijvende aandeelhouders van Intervest. Deze scenario's kunnen de waarde en liquiditeit van de Aandelen negatief beïnvloeden.

INHOUD

SECTIE	PAGINA
1.	Samenvatting van het Prospectus5
2.	Definities20
3.	Belangrijke mededelingen.....23
3.1	Informatie in het Prospectus.....23
3.2	Beperkingen.....24
3.3	Toekomstgerichte verklaringen.....24
4.	Algemene informatie.....25
4.1	Goedkeuring door de FSMA.....25
4.2	Verantwoordelijkheid voor het Prospectus25
4.3	Officiële versie van het Prospectus en vertalingen.....25
4.4	Praktische informatie25
4.5	Financiële en juridische adviseurs van de Bieder26
4.6	Memorie van Antwoord26
5.	Informatie over de Bieder.....26
5.1	Identificatie26
5.1.1	Bedrijfsgegevens van de Bieder.....26
5.1.2	Voorwerp van de Bieder.....27
5.1.3	De Bieder en de TPG Groep.....28
5.2	Activiteiten.....29
5.2.1	Activiteiten van de Bieder29
5.2.2	Activiteiten van TPG29
5.3	Recente gebeurtenissen.....29
5.4	Kapitaal en aandeelhoudersstructuur29
5.4.1	Kapitaal en aandeelhoudersstructuur van de Bieder29
5.4.2	Kapitaal en aandeelhoudersstructuur van TPG30
5.5	Bestuursstructuur30
5.5.1	Bestuursstructuur van de Bieder30
5.5.2	Bestuursstructuur van TPG.....31
5.6	Financiële informatie33
5.6.1	Financiële informatie van de Bieder33
5.6.2	Financiële informatie van TPG.....34
5.7	Personen die in onderling overleg handelen met de Bieder35
5.8	Aandeelhouderschap in de Doelvennootschap.....35
5.8.1	Rechtstreeks aandeelhouderschap van de Bieder.....35
5.8.2	Aandeelhouderschap van Verbonden Personen van de Bieder.....35
5.8.3	Recente verwervingen.....36
5.8.4	Onherroepelijke verbintenissen36
6.	Informatie over de Doelvennootschap.....37

6.1	Bedrijfsgegevens van de Doelvennootschap.....	37
6.2	Voorwerp van de Doelvennootschap	37
6.3	Activiteiten van de Doelvennootschap.....	39
	6.3.1 Openbare GVV	39
	6.3.2 Vastgoedportefeuille.....	40
	6.3.3 Investerings- en financieringsstrategie	41
6.4	Recente gebeurtenissen.....	41
6.5	Aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap	42
6.6	Bestuursstructuur van de Doelvennootschap	43
	6.6.1 Raad van toezicht.....	43
	6.6.2 Directieraad	44
	6.6.3 Comit�es.....	44
6.7	Financiële informatie	46
6.8	Kapitaalstructuur van de Doelvennootschap en effecten	50
	6.8.1 Kapitaal.....	50
	6.8.2 Toegestaan kapitaal	50
	6.8.3 Eigen Aandelen.....	51
	6.8.4 Andere effecten met stemrecht of die toegang kunnen geven tot stemrecht, inschrijvingsrechten.....	51
6.9	Groepsstructuur.....	51
6.10	Personen die in onderling overleg handelen met de Doelvennootschap	51
6.11	Evolutie van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels	52
7.	Het Bod.....	52
	7.1 Kenmerken van het Bod.....	52
	7.1.1 Aard van het Bod.....	52
	7.1.2 Voorwerp van het Bod.....	52
	7.1.3 Voorwaarden van het Bod	52
	7.2 Biedprijs.....	54
	7.3 Rechtvaardiging van de Biedprijs	54
	7.3.1 Primaire waarderingsmethode	55
	7.3.2 Secundaire waarderingsmethoden	60
	7.3.3 Referentiepunten die context geven aan de Biedprijs.....	75
	7.3.4 Conclusie	79
	7.4 Verloop van het Bod	80
	7.4.1 Indicatief tijdschema.....	80
	7.4.2 Verwerving van Aandelen buiten het kader van het Bod	82
	7.4.3 Aanvaardingsperiode	82
	7.4.4 Heropening van het Bod	83
	7.5 Intenties van de Bieder.....	85
	7.5.1 Doelstellingen van de Bieder.....	85
	7.5.2 Redenen om het Bod te doen	85

7.5.3	Intenties van de Bieder met betrekking tot de Doelvennootschap	86
7.5.4	Voordelen voor de Aandeelhouders van de Doelvennootschap	108
7.6	Steun voor het Bod	109
7.6.1	Steun van de Doelvennootschap voor het Bod	109
7.6.2	Steun van bestaande aandeelhouders voor het Bod	110
7.7	Regelmatigheid en geldigheid van het Bod	110
7.7.1	Beslissing van de Bieder om het Bod uit te brengen	110
7.7.2	Vereisten van Artikel 3 van het Overnamebesluit	110
7.7.3	Reglementaire goedkeuringen	111
7.8	Aanvaarding van het Bod en eigendom van de Aandelen	111
7.8.1	Aanvaarding van het Bod	111
7.8.2	Eigendom van de Aandelen	111
7.8.3	Latere verhoging van de Biedprijs	112
7.8.4	Intrekking van de aanvaarding van het Bod	112
7.9	Bekendmaking van de resultaten van het Bod	112
7.10	Datum en wijze van betaling van de Biedprijs	113
7.11	Tegenbod en hoger bod	113
7.12	Andere aspecten van het Bod	114
7.12.1	Financiering van het Bod	114
7.12.2	Memorie van Antwoord	114
7.12.3	Overeenkomsten die een impact kunnen hebben op het Bod	114
7.12.4	Toepasselijk recht en bevoegde rechter	115
8.	Fiscale behandeling van het Bod	115
8.1	Voorafgaande waarschuwingen	115
8.2	Belasting op de overdracht van Aandelen	116
8.2.1	Belgische natuurlijke personen	116
8.2.2	Belgische vennootschappen	116
8.2.3	Belgische rechtspersonen	117
8.2.4	Niet-ingezetenen	117
8.3	Taks op de beursverrichtingen	117
8.4	Belastingheffing van de Doelvennootschap als een GVV/GVBF	118
8.5	Belastingheffing in geval van dividenduitkering – De Doelvennootschap heeft GVV/GVBF-statuut	119
8.5.1	Belgische roerende voorheffing	119
8.5.2	Belgische natuurlijke personen	119
8.5.3	Belgische vennootschappen	119
8.5.4	Belgische rechtspersonen	120
8.5.5	Niet-ingezetenen	120
8.6	Belastingheffing in geval van dividenduitkering – De Doelvennootschap heeft geen GVV/GVBF-statuut en is onderworpen aan het normale vennootschapsbelastingregime	121
8.6.1	Belgische roerende voorheffing	121

8.6.2	Belgische natuurlijke personen.....	121
8.6.3	Belgische vennootschappen.....	121
8.6.4	Belgische rechtspersonen.....	122
8.6.5	Niet-ingezetenen.....	122
Bijlage 1	Aanvaardingsformulier	124
Bijlage 2	Enkelvoudige financiële staten van de Bieder per 9 oktober 2023	131
Bijlage 3	Overzicht groepsstructuur van de Bieder.....	132
Part A	Controlestructuur van European Real Estate Holdings NV	132
Part B	Controlestructuur van TPG Inc.	133
Bijlage 4	Memorie van Antwoord.....	134
Bijlage 5	Documenten door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus	135
Bijlage 6	Overzicht groepsstructuur van de Doelvennootschap	136
Bijlage 7	Presentatie van de TPG groep	137

1. Samenvatting van het Prospectus

Belangrijke mededeling

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Hij moet worden samengelezen met, en wordt in zijn geheel verder gekwalificeerd door de meer gedetailleerde informatie die elders is opgenomen in het Prospectus en de documenten waarnaar verwezen wordt of die door middel van verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen. Elke beslissing om al dan niet op het Bod in te gaan, moet gebaseerd zijn op een zorgvuldige en grondige lezing van het Prospectus in zijn geheel. Aandeelhouders worden daarom uitgenodigd om hun eigen oordeel te vormen over de voorwaarden van het Bod, en over de voor- en nadelen die aanvaarding van het Bod voor hen kan hebben.

Niemand kan burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op basis van deze samenvatting of de vertaling ervan, tenzij de inhoud ervan misleidend, onjuist of niet in overeenstemming is met de andere delen van het Prospectus.

De begrippen met een hoofdletter die in deze samenvatting worden gebruikt en die niet uitdrukkelijk zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het Prospectus.

De Bieder

De Bieder is European Real Estate Holdings NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België. De Bieder is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 1000.335.957.

Op de datum van dit Prospectus houdt de Bieder 311.841 Aandelen in de Doelvennootschap (wat 1,01% vertegenwoordigt van het totaal aantal uitstaande Aandelen).

Op de datum van dit Prospectus wordt de Bieder onrechtstreeks voor 100% gehouden door TPG Real Estate Partners IV (**TREP IV**), TPG's meest recente wereldwijde vastgoedfonds.

TPG is een toonaangevende wereldwijde alternatieve vermogensbeheerder, opgericht in San Francisco in 1992, met ongeveer USD 212 miljard aan activa onder beheer (op datum van 30 september 2023 en met inbegrip van de activa onder beheer van TPG Angelo Gordon op een pro forma basis) en investeringsteams en operationele teams wereldwijd. TPG investeert over een breed gediversifieerde set van strategieën, met inbegrip van private equity, impact, krediet, vastgoed, en marktoplossingen, en haar unieke strategie steunt op samenwerking, innovatie en inclusie. De TPG-teams combineren grondige product- en sector kennis met uitgebreide capaciteiten en ervaring om gedifferentieerde inzichten te ontwikkelen en waarde te creëren voor haar fondseninvesteerders, portfoliovennootschappen, managementteams en gemeenschappen. TPG Real Estate Partners (**TREP**) is het specifieke vastgoedinvesteringsplatform van TPG. TREP heeft sinds de oprichting in 2009 ongeveer USD 10,0 miljard geïnvesteerd in en toegewezen aan vastgoedinvesteringen, verspreid over 59 investeringen in de VS en Europa. Voortbouwend op haar expertise in corporate private equity heeft TREP een specifieke voorkeur en vermogen om te investeren in vastgoedplatforms of startportefeuilles die haar mogelijkheden bieden om bedrijven op te bouwen. Eerdere investeringen vonden plaats in meerdere sectoren, waaronder industrie, kantoren, biowetenschappen, woningen, studentenhuysvesting, self-storage en datacenters.

De Doelvennootschap

De Doelvennootschap is Intervest Offices & Warehouses NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een naamloze vennootschap, met zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen, België en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

De Aandelen van de Doelvennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder de ISIN-code BE0003746600.

De Doelvennootschap is een toonaangevende vastgoedspeler en heeft een gemengde vastgoedportefeuille die volgens de tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023 bestaat uit 52% logistiek vastgoed in België, 25% logistiek vastgoed in Nederland en 23% kantoorgebouwen.

In het halfjaarverslag voor H1 2023 kondigde de Doelvennootschap een versneld asset rotatieprogramma aan weg van kantoren, die niet langer als kernactiva worden beschouwd en 21% leegstand vertoonden vanaf juni 2023 (en 19% per september 2023). De Doelvennootschap zal zich de komende twee jaar blijven richten op de desinvestering van kantoren.

De Doelvennootschap kondigde ook aan dat ze haar schuldratio, die op 30 september 2023 49,4% van de activa bedraagt, zou trachten terug te dringen tot 45%-47% in 2023-2025.

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het kapitaal van de Doelvennootschap EUR 280.891.486,69 en wordt het vertegenwoordigd door 30.825.122 Aandelen zonder nominale waarde.

Kenmerken van het Bod

Aard en voorwerp van het Bod

Het Bod is een voorwaardelijk vrijwillig overnamebod dat wordt uitgebracht overeenkomstig hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Bod wordt in contanten gedaan.

Het Bod heeft betrekking op alle Aandelen die de Doelvennootschap heeft uitgegeven en die nog niet door de Bieder en zijn Verbonden Personen worden gehouden. Het Bod heeft bijgevolg betrekking op 30.513.281 Aandelen.

Indien, na de Initiële Aanvaardingsperiode of enige daaropvolgende Aanvaardingsperiode, de Bieder (samen met zijn Verbonden Personen en de personen die in onderling overleg met hem handelen) ten minste 95% van alle effecten met stemrecht (i.e. de Aandelen) van de Doelvennootschap¹ aanhoudt, heeft de Bieder het recht (en de intentie) om een vereenvoudigd Uitkoopbod uit te brengen overeenkomstig Artikel 7:82, §1 WVV en Artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, om de Aandelen te verwerven die de Bieder nog niet houdt (of die nog niet gehouden worden door zijn Verbonden Personen en de personen die in onderling overleg met hem handelen), tegen dezelfde voorwaarden en modaliteiten als het Bod.

Voorwaarden van het Bod

Het Bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- (i) als gevolg van het Bod, houdt de Bieder ten minste 50% van het totale aantal Aandelen plus één Aandeel aan op het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode, met inbegrip van, voor alle duidelijkheid, (i) de Aandelen die reeds eigendom zijn van de Bieder en personen die in onderling overleg met hem handelen, en (ii) die zijn verworven door de uitoefening van back-up callopties in het kader van onherroepelijke verbintenissen tot inschrijving door bestaande aandeelhouders van de Vennootschap;
- (ii) goedkeuring door de Belgische mededingingsautoriteit (de **BMA**) in fase 1; op de datum van dit prospectus is deze voorwaarde echter reeds vervuld;
- (iii) vanaf 16 oktober 2023, zijnde de datum van formele kennisgeving van het Bod aan de FSMA overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit (de **Kennisgevingsdatum**), en gedurende de periode voorafgaand aan de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode,
 - (a) (i) is de slotkoers van de BEL-20 index (ISIN: BE0389555039) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de BEL-20 index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de BEL-20 index is niet lager dan 2.981,26 punten) (de **BEL-20 Drempeel**) of (ii) is de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (de **EPRA Index**) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de EPRA Index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de EPRA Index is niet lager dan 1.182,25 punten) (de **EPRA Index Drempeel**); en/of
 - (b) hebben er zich geen feiten, gebeurtenissen of omstandigheden (met inbegrip van enig geval van overmacht) voorgedaan die tot gevolg hebben, of die redelijkerwijze tot gevolg kunnen hebben (in voorkomend geval, zoals bevestigd door een onafhankelijke deskundige), alleen of tezamen genomen, dat er een negatief effect is van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van de Doelvennootschap (i.e. een EPRA NTA per aandeel die niet lager is dan EUR 20,01 (of meer dan EUR 2,22 gelet op een pro forma aangepaste EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23

¹ In dergelijk geval zal de Bieder, door aanvaarding van het Bod, ook effecten verworven hebben die minstens 90% vertegenwoordigen van de effecten met stemrecht (i.e. de Aandelen) die het voorwerp uitmaken van het Bod, aangezien op de dag van dit Prospectus, de Bieder en zijn Verbonden Personen samen 311.841 Aandelen aanhouden, wat 1,01% vertegenwoordigt van het totale aandelenkapitaal van de Doelvennootschap.

op 30 juni 2023)), berekend overeenkomstig de methode toegepast in de laatste geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023, vergeleken met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023 (i.e. EUR 22,49), pro forma aangepast voor de meest recente kapitaalsverhoging met uitgifte van nieuwe aandelen op 2 augustus 2023 (met als gevolg een pro forma EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23).

Indien de Bieder het Bod niet intrekt binnen de vijf (5) Werkdagen vanaf het ogenblik waarop de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan de BEL-20 Drempel, of de slotkoers van de EPRA Index lager is dan de EPRA Index Drempel (en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode), en de slotkoers vervolgens weer boven de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel stijgt, zal de Bieder deze eerdere en tijdelijke verlaging van de slotkoers niet meer kunnen invoeren. De mogelijke beslissing van de Bieder om het Bod te handhaven gedurende een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder de BEL-20 Drempel is gedaald, of de slotkoers van de EPRA Index tijdelijk onder de EPRA Index Drempel is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om zich alsnog op de voorwaarde te beroepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index of EPRA Index, na een herstel, vervolgens opnieuw daalt onder respectievelijk de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel. In voorkomend geval zal de Bieder opnieuw vijf (5) Werkdagen de tijd hebben om het Bod in te trekken, en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode.

De Bieder kan het Bod intrekken indien niet is voldaan aan één van de opschortende voorwaarden zoals beschreven onder (i) tot en met (iv) hierboven (samen, de **Voorwaarden**). Deze Voorwaarden worden uitsluitend bedongen tot voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om er geheel of gedeeltelijk afstand van te doen.

Indien aan één van de Voorwaarden niet is voldaan, zal de Bieder zijn beslissing om er al dan niet aan te verzaken ten laatste bekendmaken op het tijdstip van de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, door middel van een persbericht dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

Biedprijs en rechtvaardiging van de Biedprijs

Biedprijs

De prijs die wordt geboden voor elk Aandeel dat wordt ingebracht in het Bod bedraagt EUR 21.00.

Indien de Doelvennootschap een uitkering aan haar aandeelhouders goedkeurt of uitbetaalt (ongeacht of dergelijke uitkering de vorm aanneemt van een jaarlijks dividend of interim dividend, een kapitaalvermindering, een aflossing van kapitaal of enige andere vorm (in contanten of in natura)) in verband met de aandelen, waarbij het recht op dergelijke uitkering valt voor de verwerving van de aandelen door de Bieder door middel van het Bod, dan zal de biedprijs verminderd worden met het totale bedrag van dergelijke uitkering (voorafgaand aan de inhouding van enige belastingen). De Aandeelhouders zullen op de hoogte worden gesteld van elke wijziging van de Biedprijs als gevolg van een dergelijke uitkering via een persmededeling die beschikbaar zal worden gesteld op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

Rechtvaardiging van de Biedprijs

De Bieder heeft een multicriteria-benadering gehanteerd die steunt op de waarderingsmethoden en referentiepunten uiteengezet in de onderstaande tabel om de Biedprijs te bepalen:

Deze tabel bevat ook een samenvatting van de impliciete waarden per Aandeel, op basis van de verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten, evenals de daaruit voortvloeiende premie/(korting) die de Biedprijs weerspiegelt ten opzichte van elk van de impliciete waarden per Aandeel.

Samenvatting van de impliciete waarden per aandeel volgens de verschillende waarderingmethoden en referentiepunten:

Waarderingmethoden / referentiepunten			Impliciete waarde(n) per aandeel (€) ²	Premie / (korting) op de Biedprijs
Primaire waarderingmethode	Verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse op basis van het makelaarsconsensus businessplan van de Doelvennootschap	Minimum op basis van een WACC van 8,45% en een terminaal groeipercentage van 1,5%	7,78	169,8%
		Mediaan op basis van een WACC van 7,45% en een terminaal groeipercentage van 2,0%	17,89	17,4%
		Maximum op basis van een WACC van 6,45% en een terminaal groeipercentage van 2,5%	35,84	(41,4%)
Secundaire waarderingmethoden	Marktmultiples van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen (Tier 1 sectorgenoten)	Premie / (korting) ten opzichte van PF EPRA Net Tangible Assets ³³	17,53	19,8%
		2023E EPRA Earnings rendement	18,16	15,6%
	Analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector	Premie / (korting) ten aanzien van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod	17,88 – 18,46	13,8% – 17,4%
		Premie / (korting) versus EPRA NTA ³³	22,35 – 23,39	(10,2%) – (6,1%)
		EPRA Earnings rendement	37,43 – 37,99	(44,7%) – (43,9%)
	Referentiepunten	PF EPRA Net Tangible Assets		22,23
Analyse van de historische prestaties van de Aandelenkoers		Aandelenkoers op de Referentiedatum	13,80	52,2%
		VWAP over 1 maand vóór de Referentiedatum	14,21	47,8%
		VWAP over 3 maanden vóór de Referentiedatum	13,78	52,3%
		VWAP over 12 maanden vóór de Referentiedatum	17,47	20,2%
Analyse van de koersdoelen van financiële analisten		17,90	17,3%	

Kortom, na afweging van de verschillende waarderingmethoden, is de Bieder ervan overtuigd dat de Biedprijs een aantrekkelijk Bod vertegenwoordigt voor de Aandeelhouders van de Doelvennootschap aangezien het een weerspiegeling is van:

- primaire waarderingmethode:
 - een premie van 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,89 per Aandeel op basis van het middelpunt van de verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse op basis van de analistenconsensus;

² Waarderingvorken berekend op basis van de gemiddelden en de mediaan van de ijkingspunten.

- secundaire waarderingsmethoden:
 - een premie van 19,8% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,53 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van premie / (Korting) ten aanzien van de PF EPRA Net Tangible Assets (H1 '23 EPRA NTA aangepast voor de Herstal acquisitie (€13,8m kapitaalverhoging door middel van de uitgifte van 944k aandelen);
 - een premie van 15,6% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 18,16 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van het rendement op 2023E EPRA Earnings; **deze methode van de marktmultiples is minder relevant als waarderingsmethode door significante verschillen in waarden van deze sectorgenoten;**
 - een premie van 13,8% - 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,88 – EUR 18,46 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod (i.e. de aandelenkoers op de dag voorafgaand aan de vooraankondiging/aankondiging van het Bod) in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;
 - een korting van (10,2%) - (6,1%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 22,35 – EUR 23,39 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van EPRA NTA (H1 '23 EPRA NTA aangepast voor de Herstal acquisitie (€13,8m kapitaalverhoging door middel van de uitgifte van 944k aandelen) in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;
 - een korting van (44,7%) - (43,9%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 37,43 – EUR 37,99 per Aandeel op basis van de analyse van EPRA Earnings rendement in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector; **deze methode van de eerdere openbare transacties is als waarderingsmethode minder relevant omdat de mix van transacties voornamelijk transacties in het kantorenssegment omvat;**
- referentiepunten:
 - een korting van (5,5%) ten opzichte van de EUR 22,23 PF EPRA Net Tangible Assets;
 - een premie van 20,2% - 52,2% ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod en de gemiddelde aandelenkoersen over de periode van de laatste 12 maanden; en
 - een premie van 17,3% ten opzichte van de gemiddelde koersdoelen van de financiële analisten.

Hoewel de geselecteerde groep van vergelijkbare ondernemingen vergelijkbaar is met de Doelvennootschap, hanteren we, gezien de kleine steekproef van vergelijkbare ondernemingen en de mix van voorgaande transacties, de marktwaardering van vergelijkbare ondernemingen en de analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector als secundaire waarderingsmethoden.

Steun van de Doelvennootschap voor het Bod

Op 16 oktober 2023 hebben de Bieder en de Doelvennootschap een transactieovereenkomst gesloten (de **Transactieovereenkomst**), in het kader waarvan Intervest heeft bevestigd dat haar raad van toezicht en directieraad (samen, de **Raden**) het Bod unaniem steunen en aanbevelen.

Na bestudering van het Prospectus is de raad van toezicht van de Doelvennootschap van mening dat het Bod in het beste belang is van de Doelvennootschap en haar stakeholders, met inbegrip van aandeelhouders, schuldeisers en werknemers. De raad van toezicht beveelt haar aandeelhouders aan om hun Aandelen in te brengen in het Bod.

Steun van bepaalde Aandeelhouders voor het Bod

De Bieder heeft steun voor het Bod verkregen van bepaalde referentieaandeelhouders van de Doelvennootschap in de vorm van onherroepelijke verbintenissen om hun Aandelen in het Bod in te brengen. Deze onherroepelijke verbintenissen vertegenwoordigen in totaal 4.968.110 Aandelen (i.e. 16,12% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap), zoals hieronder uiteengezet.

Patronale Life NV is een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al haar 2.171.097 Aandelen (i.e. 7,04% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. Patronale Life NV heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

Belfius Assurances SA is een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al haar 1.852.364 Aandelen (i.e. 6,01% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. Belfius Assurances SA heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

De verkopers onder de transactie waarbij de Doelvennootschap Industrial Logistic Warehousing BV heeft verworven, zijn een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al hun 944.649 Aandelen (i.e. 3,06% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. De betrokken aandeelhouders hebben een call optie op hun Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zouden voldoen aan hun inbrengverbintenissen.

Initiële Aanvaardingsperiode

De Initiële Aanvaardingsperiode vangt aan op 18 januari 2024 en eindigt op 21 februari 2024 om 16.00 uur (CET).

Indicatief tijdschema

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Formele kennisgeving van het Bod aan de FSMA (overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit)	16 oktober 2023
Bekendmaking van het Bod door de FSMA (overeenkomstig Artikel 7 van het Overnamebesluit)	17 oktober 2023
Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA	16 januari 2024
Goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA	16 januari 2024
Publicatie van het Prospectus	17 januari 2024
Opening van de Initiële Aanvaardingsperiode	18 januari 2024
Afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode	21 februari 2024
Bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode (en melding door de Bieder of aan de Voorwaarden van het Bod is voldaan of, indien dit niet het geval is, of de Bieder afstand heeft gedaan van deze Voorwaarde(n))	28 februari 2024
Initiële Betaaldatum	13 maart 2024
In geval van vervulling van of verzaking aan de Voorwaarden en indien, na de Initiële Aanvaardingperiode: <ul style="list-style-type: none"> de Bieder ten minste 95% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: heropening van het Bod als een Uitkoopbod; de Bieder ten minste 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: verplichte heropening van het Bod (overeenkomstig Artikel 35 van het Overnamebesluit); de Bieder minder dan 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: vrijwillige heropening van het Bod indien de Bieder daartoe besluit. 	28 februari 2024
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	28 maart 2024

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Bekendmaking van de resultaten van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	4 april 2024
Bijkomende Betaaldatum van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	18 april 2024
Indien na de Bijkomende Aanvaardingsperiode van een vrijwillige of verplichte heropening: <ul style="list-style-type: none"> • de Bieder ten minste 95% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: heropening van het Bod als een Uitkoopbod; • de Bieder ten minste 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: verplichte heropening van het Bod (overeenkomstig Artikel 35 van het Overnamebesluit). 	4 april 2024
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	25 april 2024
Bekendmaking van de resultaten van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	2 mei 2024
Bijkomende Betaaldatum van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	16 mei 2024
Opening van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod (op voorwaarde dat de Bieder ten minste 95% van de Aandelen in de Doelvennootschap bezit en indien een eerdere heropening niet reeds heeft geleid tot een Uitkoopbod)	16 mei 2024
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod	6 juni 2024
Bekendmaking van de resultaten van het Uitkoopbod	13 juni 2024
Bijkomende Betaaldatum van het Uitkoopbod	27 juni 2024
Schrapping van de notering van de Aandelen die zijn toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder ISIN-code BE0003746600 (handelssymbool: INTO)	28 maart 2024, 25 april 2024 of 6 juni 2024

Indien enige van de data vermeld in het tijdschema worden gewijzigd, zullen de Aandeelhouders op de hoogte worden gebracht van deze wijziging(en) door middel van een persbericht dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

De Initiële Aanvaardingsperiode zoals uiteengezet in bovenstaande tabel is vastgesteld op vijf weken. De Bieder behoudt zich de mogelijkheid voor om de Initiële Aanvaardingsperiode te verlengen tot maximaal tien weken overeenkomstig het Overnamebesluit. Aandeelhouders zullen van een dergelijke beslissing op de hoogte worden gebracht door middel van een aanvulling op het Prospectus.

Doelstellingen van de Bieder

Het onmiddellijke doel van het Bod is de verwerving door de Bieder van alle aandelen van de Doelvennootschap en de daaropvolgende schrapping van de notering van het aandeel van de Doelvennootschap van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Redenen om het Bod te doen

De positie van de Doelvennootschap op heden wordt gekenmerkt door (i) een aantrekkelijke maar ten opzichte van sectorgenoten relatief kleinere logistieke portefeuille in de competitieve logistieke sector waar schaalgrootte

belangrijk is, (ii) een kantorenportefeuille (goed voor 23% van de totale activa op basis van de BAW, met 19% gerapporteerde leegstand per september 2023) die door de Doelvennootschap als niet-kernactiviteit wordt beschouwd, en (iii) een relatief hogere schuldratio dan sectorgenoten van 49,4% per september 2023.

Deze drie voornaamste factoren, in combinatie met de beperkingen die de GVV-Wetgeving oplegt aan de schuldratio van de Venootschap, zetten de beurswaardering onder druk en beperken de Venootschap in het aantrekken van betekenisvol groeikapitaal tegen aanvaardbare voorwaarden. Zoals aangetoond door de recente acquisitie in Herstal die door de Doelvennootschap werd aangekondigd in augustus 2023, verwateren opportuniteiten om groei te financieren via constructies anders dan in geld ook de aandeelhouders en komen ze met een aanzienlijke korting op de netto vaste activawaarde per aandeel (EUR 13,8 uitgifteprijs tegenover EUR 22,5 EPRA NTA gerapporteerd per juni 2023).

Om deze uitdagingen aan te pakken, kondigde de Doelvennootschap onlangs haar intentie aan om haar niet-kern kantooractiva te verkopen, haar portefeuille verder uit te breiden naar de logistieke sector en haar schuldratio te verlagen tot 45-47% over 2023-2025. De structurele uitdagingen om een dergelijke belangrijke strategische verschuiving uit te voeren, verder bemoeilijkt door een veel zwakkere vastgoedmarkt (stijgende rentevoeten en aanzienlijk lagere transactievolumes, vooral in de kantorensector), maken het behalen van deze doelstellingen op korte termijn onzeker in haar huidige structuur.

Hoewel de Doelvennootschap momenteel niet in staat is om deze status quo te doorbreken gezien haar gelimiteerde balans, gelooft de Bieder dat het Bod de Doelvennootschap zal toelaten om efficiënter haar exit strategie voor kantoren uit te voeren ondanks de ongunstige marktomstandigheden, toegang te krijgen tot vers kapitaal, en de Doelvennootschap in staat zal stellen om haar proactieve groeistrategie uit te voeren.

De Doelvennootschap wordt vandaag beschouwd als kleinschalig (in vergelijking met zijn logistieke sectorgenoten). De Bieder zou overwegen om na verloop van tijd schaalgrootte in het logistieke platform op te bouwen, als de Bieder en de Doelvennootschap extra uitbreidingsmogelijkheden zien binnen haar bestaande en nieuwe regio's (zoals de Doelvennootschap deed in 2017 toen het uitbreidde naar Nederland). Elke toekomstige uitbreiding zou afhankelijk zijn van de kapitaal- en bezettingsmarktcondities op dat moment, de specifieke kansen die zich aandienen voor de Doelvennootschap, en de beschikbaarheid van financiering voor ontwikkelingen en nieuwe overnames.

Intenties van de Bieder

De specifieke intenties van de Bieder zullen afhangen van het aantal Aandelen dat de Bieder bezit na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode alsook na afsluiting van het Bod.

De Bieder kan niet uitsluiten dat Intervest niet onder een transparant fiscaal regime zou kunnen voortbestaan en bijgevolg een gewone vennootschap zou worden.

Na afsluiting van het Bod zal de Bieder de promotor worden van Intervest door het verwerven van de controle over Intervest en bijgevolg ertoe gehouden zijn erop toe te zien dat minstens 30% van de stemrechtverlenende effecten van Intervest in het bezit zijn van het publiek. Indien de Bieder er niet in slaagt de drempel van 95% van de Aandelen te bereiken en dus een uitkoopbod uit te brengen, maar indien hij meer dan 70% van de Aandelen van Intervest aanhoudt na afsluiting van het Bod, zal deze minimum *free float* verplichting de Bieder ertoe leiden bepaalde maatregelen te nemen met het oog op ofwel het opnieuw zakken onder de drempel van 70% ofwel het bereiken van de drempel van 95% en over te gaan tot een uitkoopbod, ofwel het uitvoeren van een alternatief herstructureringscenario (onder drie beoogde scenario's). De Bieder is van oordeel dat hij over een overgangperiode van één jaar beschikt om zulke maatregelen te nemen.

Indien één van die alternatieve scenario's wordt uitgevoerd, zal Intervest haar statuut als openbare GVV niet kunnen behouden. Als alternatief scenario kan de Bieder de overgang van de activiteiten van Intervest naar het GVBF-statuut overwegen, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV-statuut op fiscaal vlak. Zulk alternatief scenario impliceert eveneens de omzetting van de Aandelen die niet werden ingebracht in het Bod in niet-genoteerde instrumenten. Alternatief, kan de Bieder voorstellen aan de algemene vergadering van Intervest om afstand te doen van haar GVV-statuut en aldus Intervest voort te zetten als een gewone beursgenoteerde onderneming die normaal belast wordt, of enig ander redelijk alternatief scenario. De FSMA spreekt zich niet uit wat betreft de fiscale aspecten van de uitvoering van enig alternatief scenario. De uitvoering van enig alternatief scenario zal worden voorafgegaan door een openbaar overnamebod.

De concrete intenties van de Bieder in functie van het aantal Aandelen dat hij bezit na het Bod, kunnen als volgt worden samengevat:

Aantal Aandelen gehouden door de Bieder	Voornaamste intentie
$<50\% + 1$	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode zal de Bieder beslissen of hij al dan niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel.</p> <p>Indien de Bieder verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</p> <p>Indien de Bieder niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, vervalt het Bod.</p> <p>Indien de Bieder meent dat hij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen, zelfs indien hij 50% of minder van de Aandelen bezit (bijvoorbeeld gezien de beperkte aanwezigheden op de algemene vergadering), is het waarschijnlijk dat de Bieder zal verzaken aan de minimum aanvaardingsdrempel.</p> <p>In het andere geval, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.</p> <p>De Bieder behoudt zich niettemin het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen.</p>
$\geq 50\% + 1$ maar $\leq 70\%$	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</p> <p>De Bieder heeft enkel het voornemen om het Bod vrijwillig te heropenen indien hij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende aandeelhoudersbestand, meent de drempel van 95% te kunnen bereiken.</p>
$> 70\%$ maar $< 95\%$	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt, zal hij beslissen om het Bod al dan niet te heropenen (tegen de Biedprijs). Als de Bieder beslist het Bod te heropenen, zal hij alle mogelijkheden tot heropening van de Aanvaardingsperiode uitputten om zoveel mogelijk Aandelen te verwerven op de markt tegen de Biedprijs en, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot een Uitkoopbod. Indien de Bieder de drempel van 70% slechts in beperkte mate overschrijdt en het weinig waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te kunnen bereiken door een heropening van de Aanvaardingsperiode, behoudt de Bieder zich het recht voor om de Aanvaardingsperiode niet te heropenen.</p> <p>Na afsluiting van het Bod, zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van openbare GVV gedurende een overgangperiode van één jaar waarna de Bieder in zijn hoedanigheid als promotor de verplichting zal hebben erop toe te zien dat een free float van 30% bestaat.</p> <p>Indien, na afsluiting van het Bod, de Bieder het redelijk acht om de drempel van 95% te halen op basis van de uitkomst van het Bod en een analyse van de aandeelhoudersstructuur zoals het dan bestaat, dan zal de Bieder proberen de drempel van 95% te bereiken door middel van een nieuw openbaar overnamebod dat wordt uitgebracht aan het einde van de overgangperiode, desgevallend gevolgd door een (al dan niet vereenvoudigd) uitkoopbod. Indien de Bieder er niet in geslaagd is om de 95% drempel te bereiken, of hij het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen door middel van een nieuw openbaar</p>

	<p>overnamebod, dan zal de Bieder naar eigen goedgevoelen de hierna beschreven andere opties overwegen die hem ter beschikking staan.</p> <p>Onder voorbehoud van de naleving van de fiscale en reglementaire bepalingen die op dat moment van toepassing zijn, zal de Bieder één van de vier volgende alternatieve scenario's overwegen indien de 95% drempel niet is gehaald ingevolge het nieuwe openbaar overnamebod, of indien hij het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen door middel van een nieuw openbaar overnamebod: (i) opnieuw dalen tot onder de drempel van 70%, meer bepaald door een verkoop of een kapitaalverhoging aan een onafhankelijke derde overnemer, of (ii) onder voorbehoud van het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling, de overdracht van de activiteiten van de Doelvennootschap aan een nieuwe institutionele GVV gevolgd door de vereffening van de Doelvennootschap, in welk geval de Aandelen gehouden door de Aandeelhouders zullen worden omgeruild tegen aandelencertificaten met betrekking tot voornoemde nieuwe vennootschap die de activiteiten van de Doelvennootschap zal voortzetten onder het GVBF-statuut (ten gevolge van de gelijktijdige omzetting van institutionele GVV naar een GVBF), of (iii) zal de Bieder aan de Aandeelhouders voorstellen om te verzaken aan het GVV-statuut en zullen de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, worden voortgezet onder het statuut van een genoteerde vennootschap van gemeen recht, of (iv) enig andere redelijke optie waarover de Bieder beschikt.</p> <p>De uitvoering van elkeen van de alternatieve scenario's (ii) tot en met (iv) zal worden voorafgegaan door een nieuw openbaar overnamebod (desgevallend gevolgd door een uitkoopbod).</p> <p>Voor alle duidelijkheid, indien de Bieder meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit, is het mogelijk dat Intervest het GVV fiscaal statuut zal verliezen en bijgevolg een gewone genoteerde vennootschap zal worden, of dat de activiteiten van Intervest worden geherstructureerd via een overdracht naar een entiteit met het GVBF fiscaal statuut, gepaard met een ontbinding van Intervest en de uitgifte van niet-genoteerde certificaten in een private stichting aan de overblijvende aandeelhouders van Intervest. Deze scenario's kunnen de waarde en liquiditeit van de Aandelen negatief beïnvloeden.</p>
$\geq 95\%$	<p>De Bieder zal overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Aandelen van Euronext Brussels. De activiteiten van Intervest zullen worden voortgezet onder het GVBF-statuut.</p> <p>Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat indien de Bieder in de toekomst een openbaar overnamebod uitbrengt en op dat moment de drempel van 95% bereikt, hij alsdan een, al dan niet vereenvoudigd, uitkoopbod zal uitbrengen.</p>

De Bieder heeft bovendien de volgende intenties wat betreft de structuur van de Intervest Groep en het bestuur van Intervest, haar statuten, haar werknemers, haar dividendbeleid en haar financieringsbeleid:

(a) *Impact op de activiteiten van de Doelvennootschap en groepsstructuur*

(i) *Activiteiten en strategie*

Er is een aanzienlijke overlapping van de strategie van de Bieder en zijn visie op de activiteiten van de Doelvennootschap met de door de Doelvennootschap publiek aangekondigde plannen om te focussen op en te groeien in de logistieke sector. De mogelijke effecten zijn de volgende:

Verhoogde focus op groei en het nastreven van de overnamepijlijn

Samen met de Doelvennootschap zou de Bieder zich richten op het nastreven van meer overnamemogelijkheden in de pijplijn dan momenteel mogelijk is, indien extra uitbreidingsmogelijkheden zouden worden geïdentificeerd, als gevolg van de toegenomen toegang tot kapitaal. De Doelvennootschap zal kunnen genieten van het succesvolle track record van de Bieder in het implementeren van dergelijke groei in eerdere transacties.

Versnelde uitrol van ontwikkeling en mogelijkheid om meer speculatieve ontwikkeling na te streven

Naast het samen nastreven van overnamemogelijkheden, zou de strategie zich ook richten op het uitbouwen van een grotere winstgevende ontwikkelingspijplijn en het verhogen van het jaarlijkse ontwikkelingstempo van de Doelvennootschap. De sponsoring door de Bieder en de toegang tot kapitaal zou de Doelvennootschap ook toelaten om een versnelde uitrol van zonnepanelen doorheen de industriële portefeuille na te streven.

Strategische exit van de kantooractiviteiten

De nieuwe aanpak zou de Doelvennootschap toelaten om individuele activa of portefeuilles van kantoren af te stoten in een ordelijk tijdsbestek en in discrete procedures, wat de Doelvennootschap zou helpen om in het algemeen betere voorwaarden te verkrijgen.

(ii) Herstructurering met het oog op het GVBF-statuut

De activiteiten van de Doelvennootschap zouden kunnen worden uitgeoefend binnen het GVBF-statuut in plaats van het GVV-statuut in het geval van een Uitkoopbod of indien de Bieder, na afsluiting van het Bod, meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit en beslist een alternatief herstructureringscenario uit te voeren na de overgangperiode.

De reglementaire verschillen tussen beide stelsels maken een herstructurering van Intervest noodzakelijk om de continuïteit van haar activiteiten onder het GVBF-statuut te verzekeren.

Daarom zou de Bieder, onmiddellijk voorafgaand aan of onmiddellijk volgend op de overgang van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut (in voorkomend geval via een herstructurering), en om de verplichte beperking op de operationele activiteiten die kunnen worden uitgeoefend door een vennootschap die onderworpen is aan het GVBF-statuut, te kunnen naleven, een nieuwe rechtstreekse of onrechtstreekse dochtervennootschap naar Belgisch recht oprichten (niet onderworpen aan enig specifiek reglementair of fiscaal regime), om de operationele activiteiten van de huidige Intervest Groep over te nemen en verder te zetten (met inbegrip van de relevante werknemers waarbij de Bieder de Greenhouse activiteiten heeft geïdentificeerd als activiteiten die waarschijnlijk moeten worden afgesplitst van de Intervest Groep).

(b) Impact op de corporate governance van de Doelvennootschap

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft

De Bieder heeft de intentie om de duale bestuursstructuur te behouden. Bovendien, indien de Bieder ten minste 50% +1 van de Aandelen verwerft:

- (i) heeft de Bieder de intentie dat de meerderheid van de leden van de raad van toezicht van de Doelvennootschap zal worden benoemd onder kandidaten voorgedragen door de Bieder als meerderheidsaandeelhouder;
- (ii) heeft de Bieder de intentie dat de voorzitter van de raad van toezicht van de Doelvennootschap en van de verschillende adviserende comités van de raad van toezicht zal worden benoemd onder de vertegenwoordigers van de Bieder;
- (iii) heeft de Bieder momenteel niet de intentie om de samenstelling van de directieraad van de Doelvennootschap te wijzigen; en
- (iv) zal het totaal aantal onafhankelijke leden van de raad van toezicht worden teruggebracht tot drie (3).

Er wordt verduidelijkt dat de leden van de raad van toezicht en de directieraad van een openbare GVV, overeenkomstig de toepasselijke GVV-Wetgeving, permanent over de nodige professionele betrouwbaarheid en

de passende deskundigheid moeten beschikken om hun functies te kunnen uitoefenen en dat de benoeming van deze leden onderworpen is aan de voorafgaande goedkeuring van de FSMA. Er wordt bovendien verduidelijkt dat de wijzigingen in het bestuur hierboven uiteengezet reeds geïmplementeerd kunnen worden indien de Bieder ten minste 50% +1 van de Aandelen verwerft na de Initiële Aanvaardingsperiode.

Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt

De intenties van de Bieder zijn dezelfde als in de situatie waarin de Doelvennootschap een GVV blijft, met dien verstande dat de relevante vereisten van de GVV-Wetgeving (in het bijzonder de geschiktheidstoetsing onder toezicht van de FSMA) niet langer van toepassing zouden zijn.

In geval van schrapping van de notering

De Bieder heeft de intentie om de bestuursstructuur te wijzigen in overeenstemming met wat gebruikelijk is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. De Bieder zou overwegen om de duale bestuursstructuur al dan niet te behouden. In het geval van een omzetting naar een monistische bestuursstructuur zou de Bieder overwegen om de huidige leden van de directieraad te behouden als bestuurders (naast hun managementfunctie). De Bieder voorziet verder dat:

- (i) de raad van toezicht, c.q. de raad van bestuur, geen onafhankelijke leden zal hebben;
- (i) de verschillende comités van de raad van toezicht c.q. raad van bestuur, zullen worden opgeheven.
- (c) *Intenties van de Bieder met betrekking tot de statuten van de Doelvennootschap*

Indien de Doelvennootschap een openbare GVV blijft, voorziet de Bieder momenteel geen onmiddellijke wijzigingen aan de statuten.

Wanneer de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt, zullen de statuten waar nodig dienovereenkomstig worden aangepast om de verwijzingen naar de relevante GVV-Wetgeving te verwijderen.

In geval van een schrapping van de notering, zullen de statuten van de Doelvennootschap worden gewijzigd in overeenstemming met wat gebruikelijk is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen (bv. om de hierboven vermelde beoogde wijzigingen in het bestuur te weerspiegelen) en in de mate dit nodig is (in voorkomend geval om de wijzigingen te weerspiegelen die voortvloeien uit de keuze van de Doelvennootschap voor het GVBF-regime, in voorkomend geval via een herstructurering).

- (d) *Impact op de tewerkstelling binnen de Doelvennootschap*

De Bieder erkent de waarde en het belang van een toegewijd managementteam waarbij hij de intentie heeft dat het managementteam aanblijft. De vergoedingsfilosofie voor het management zal worden aangepast om hen sterker in lijn te brengen met het creëren van aandeelhouderswaarde door de invoering van een langetermijn management incentive plan.

De Bieder heeft de intentie om nauw samen te werken met het managementteam en de werknemers van de Doelvennootschap en streeft ernaar om een aantrekkelijke en competitieve werkomgeving te handhaven waarin de werknemers zich kunnen ontplooien. De Bieder beschouwt het als essentieel om de werknemers kansen te bieden voor voortdurende persoonlijke ontwikkeling en ondersteunt de cultuur en het engagement van de Doelvennootschap om zorg te dragen voor mensen, werknemers en lokale gemeenschappen.

Op de datum van dit Prospectus heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden binnen de Intervest Groep aanzienlijk te wijzigen en voorziet hij momenteel niet dat zijn Bod wezenlijke gevolgen zou hebben op het personeel van de Intervest Groep. De Bieder overweegt momenteel niet om de vestigingsplaatsen van de Venootschap te wijzigen buiten België.

Met dien verstande dat een interne vennootschapsrechtelijke reorganisatie alsook de reorganisatie ten gevolge van een mogelijke overgang van de activiteiten van de Doelvennootschap van het GVV-statuuat naar het GVBF-statuuat of een vennootschap naar gemeen recht, evenwel zal resulteren in de overdracht van arbeidsovereenkomsten van werknemers van de Intervest Groep naar bestaande of op te richten dochtervennootschappen van de

Doelvennootschap of de Bieder of naar een zusterentiteit van de Bieder, of in de overdracht van aandelen van (bestaande of toekomstige) entiteiten van de Intervest Groep (die werknemers van de Intervest Groep tewerkstellen) naar andere entiteiten van de Intervest Groep of naar een dochtervennootschap of zusterentiteit van de Bieder.

De eventuele overdracht van de operationele vennootschappen aan een zusterentiteit van de Bieder zou kunnen leiden tot de functionele scheiding van de werknemers van de operationele vennootschappen van de rest van de Intervest Groep (in de mate dat dit momenteel nog niet het geval is).

Een vennootschapsrechtelijke reorganisatie van de portefeuille van de Intervest Groep zou eveneens kunnen leiden tot de overdracht van werknemers zoals hierboven vermeld.

Op de datum van dit Prospectus heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden, zoals deze vandaag bestaan binnen de Intervest Groep, aanzienlijk te wijzigen als een gevolg van, of volgend op, de mogelijke overdracht van werknemers ingevolge de voormelde vennootschapsrechtelijke reorganisaties.

(e) *Impact op het dividendbeleid van de Doelvennootschap*

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft, zal zij dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die in dit verband worden bepaald in Artikel 13 van het GVV-KB. Een minimale dividenuitkeringsverplichting zou ook bestaan in het geval van een overgang van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut krachtens Artikel 22 van het GVBF-KB.

Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt, zal de Bieder de toekomstige dividendpolitiek van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsvereisten en -opportuniteiten van de Doelvennootschap, alsook haar financieringsbehoeften, mede in het licht van de door de Bieder beoogde strategie. Aandeelhouders mogen in dergelijk geval niet veronderstellen dat de Doelvennootschap een dividendbeleid zal voeren dat in lijn ligt met het typische dividendbeleid van een GVV.

Zelfs indien de minimale uitkeringsverplichting van toepassing zou zijn (als een GVV of GVBF), is er geen zekerheid dat het huidige niveau van het dividend in euro's (boven het wettelijke verplichte minimum waarnaar hierboven wordt verwezen) gehandhaafd zou worden bij voltooiing van het Bod. Enige schuldherfinanciering door een beroep door de Doelvennootschap op de Backstop Faciliteiten voor de financiële schulden die opeisbaar geworden zijn naar aanleiding van de implementatie van het Bod en waarvoor de betrokken schuldeisers geen afstand gedaan hebben van het recht om de vervroegde opeisbaarheid van de betrokken schuld te eisen naar aanleiding van de controlewijziging, het verlies van GVV-statuut of het verlies van notering, of enige andere schuldherfinanciering op lange termijn die de Bieder in samenwerking met de Doelvennootschap na implementatie van het Bod kan overwegen, en de herstructurering van de vastgoedportefeuille door een verkoop van de niet-kern kantooractiva, evenals de voorgenomen investeringen voor groei in de logistieke portefeuille, zijn factoren die de beschikbare nettowinst kunnen beperken, waardoor het dividend structureel zou dalen. Dit zou afhangen van de kapitaalmarktomstandigheden ten tijde van enige potentiële herfinanciering op lange termijn, de financiële schulden waarvoor geen afstand van de vervroegde opeisbaarheid werd bekomen, alsmede van de uitvoeringssnelheid van de door de Bieder beoogde strategie. De Backstop Faciliteiten bevatten ook bepaalde restricties op dividenden door de Doelvennootschap, naast het wettelijk verplichte minimum waarnaar hierboven wordt verwezen, in functie van de financiële prestaties.

De strategie van de Bieder zou gericht zijn op het herinvesteren van kasstromen in groei en andere opportuniteiten voor waardecreatie. Zijn strategie zou daarom kunnen leiden tot een vermindering van uitgekeerde dividenden ten gunste van herinvestering in de onderneming om potentiële vermogenswinsten over een langere periode na te streven.

(f) *Impact op het financieringsbeleid van de Doelvennootschap*

De Bieder heeft niet de intentie om de huidige schuldratio van de Doelvennootschap (49,4% per september 2023) proactief te verminderen, maar neemt akte van de aankondiging van de Doelvennootschap dat zij haar schuldratio zou trachten terug te brengen tot 45%-47% in 2023-2025 in de context van het GVV-statuut en de toepasselijke GVV-Wetgeving.

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft, zal zij blijven voldoen aan de vereisten die in dat verband zijn uiteengezet in de Artikelen 13 en 24 van het GVV-KB, i.e. een maximale schuldratio van 65%. Indien de

Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht of een GVBF wordt, zal niet voldaan moeten worden aan dergelijke maximale schuldratio.

In geval van een geslaagd Bod kunnen bepaalde schuldeisers van de huidige financiële schuld van de Doelvennootschap bepaalde rechten uitoefenen, waaronder mogelijks een recht op de vervroegde terugbetaling van de schuld en/of betaling van verbrekingskosten door de Doelvennootschap als gevolg van een controlewijziging, een verlies van het GVV-statuut en/of een verlies van notering. De Bieder heeft de Backstop Faciliteiten opgezet om deze mogelijkheid volledig in te dekken en werkt samen met de Doelvennootschap om te anticiperen op mogelijke acties van de belanghebbenden. Onder de Backstop Faciliteiten, zijn de betrokken banken (BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV) akkoord gegaan om hun kredietrelatie met de Doelvennootschap verder te zetten en hebben zij hun kredietverbintenissen verhoogd om enige bedragen te dekken die opeisbaar kunnen worden onder de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de kredieten verstrekt door Belfius en de kredieten verstrekt aan Genk Green Logistics NV, gezien de relevante schuldeisers reeds afstand gedaan hebben van hun recht de vervroegde opeisbaarheid van deze kredieten te eisen naar aanleiding van de implementatie van het Bod). De Backstop Faciliteiten dekken het volledige hoofdbedrag van de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de hierboven vermelde kredieten waarvoor reeds een verzaking van opeisbaarheid werd bekomen en de kredieten waarvoor de Doelvennootschap met de Bieder is overeengekomen dat zij zullen worden beëindigd en vervroegd terugbetaald met beschikbare kasmiddelen). De Backstop Faciliteit kunnen verlengd worden tot ten hoogste 36 maanden (met een initiële looptijd van 12 maanden). De Bieder kan samen met de Doelvennootschap een mogelijke herfinanciering van de Doelvennootschap op lange termijn overwegen. De interestvoet van de Backstop Faciliteiten zal waarschijnlijk, naargelang van de financiële schuld die ermee wordt geherfinancierd, hoger zijn dan de interestvoet op de betrokken bestaande financiële schuld van de Doelvennootschap, gelet op het beperkt aantal banken die de Backstop Faciliteiten onderschrijven en de korte looptijd ervan.

De Bieder zal het toekomstige financieringsbeleid van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsbehoeften en -opportuniteiten van de Doelvennootschap.

Aanvaarding van het Bod

BNP Paribas Fortis NV treedt op als de Loketinstelling in het kader van het Bod.

Aanvaarding van het Bod kan kosteloos gebeuren bij BNP Paribas Fortis NV, door indiening van het ingevulde en ondertekende Aanvaardingsformulier.

Aandeelhouders die hun aanvaarding registreren bij een financiële tussenpersoon die niet de Loketinstelling is, dienen zich te informeren over eventuele bijkomende vergoedingen die door dergelijke partijen in rekening kunnen worden gebracht en zijn verantwoordelijk voor de betaling van dergelijke bijkomende vergoedingen.

Betaling van de Biedprijs

De Bieder zal de Biedprijs betalen aan die Aandeelhouders die hun Aandelen geldig hebben aangeboden tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode ten laatste op de tiende (10^{de}) Werkdag volgend op de bekendmaking van de resultaten van het Bod tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode. Op de datum van dit Prospectus voorziet de Bieder de Biedprijs te betalen op 13 maart 2024.

De Biedprijs voor Aandelen die worden aangeboden in het kader van een heropening van het Bod, zal niet later worden betaald dan de tiende (10^{de}) Werkdag volgend op de bekendmaking van de resultaten van de betreffende Aanvaardingsperiode(n).

De fondsen die nodig zijn voor de betaling van de Biedprijs zijn beschikbaar voor de Bieder in de vorm van twee onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgaranties verstrekt door respectievelijk BNP Paribas S.A. en KBC Bank NV.

Het Prospectus

Het Prospectus is in België gepubliceerd in de officiële Nederlandstalige versie.

Het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn kosteloos verkrijgbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis NV of telefonisch bij BNP Paribas Fortis NV op het nummer +32 2 433 41 13 (in het Nederlands, Frans en Engels). Elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn ook beschikbaar op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels),

www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (<https://www.intervest.be/en>).

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse of Engelse vertaling van het Prospectus enerzijds en de officiële Nederlandstalige versie anderzijds, heeft de Nederlandstalige versie voorrang. De Bieder heeft de respectieve versies nagekeken en is verantwoordelijk voor de concordantie van alle versies.

Memorie van Antwoord

De raad van toezicht van de Doelvennootschap heeft een Memorie van Antwoord opgesteld in overeenstemming met de Overnamewet en het Overnamebesluit. De Memorie van Antwoord is goedgekeurd door de raad van toezicht van de Doelvennootschap op 11 januari 2024.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA op 16 januari 2024. De goedkeuring door de FSMA van de Memorie van Antwoord impliceert geen oordeel van de FSMA over de opportuniteit en de kwaliteit van het Bod. Een kopie van de Memorie van Antwoord is aangehecht als Bijlage 4 bij dit Prospectus.

Taks op de beursverrichtingen

De Bieder zal de taks op de beursverrichtingen voor zijn rekening nemen.

Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Het Bod en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Bieder en de Aandeelhouders worden beheerst door het Belgische recht, in het bijzonder de Overnamewet en het Overnamebesluit.

Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit dit Bod behoren tot de bevoegdheid van het Marktenhof.

2. Definities

Aandeel	Alle uitgegeven aandelen van de Doelvennootschap, met dien verstande dat op de datum van dit Prospectus, de Doelvennootschap 30.825.122 aandelen zonder nominale waarde heeft uitgegeven. Het Bod heeft echter geen betrekking op de 311.841 Aandelen die reeds in het bezit zijn van de Bieder of zijn Verbonden Personen.
Aandeelhouder	Elke houder van één of meer Aandelen.
Aanvaardingsformulier	Het formulier aangehecht als Bijlage 1 bij dit Prospectus.
Aanvaardingsperiode	De Initiële Aanvaardingsperiode en enige Bijkomende Aanvaardingsperiode.
Backstop Faciliteiten	De faciliteiten verstrekt onder de kredietovereenkomst (<i>senior facilities agreement</i>) van 15 oktober 2023 met BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV als kredietgevers.
BAW	Bruto actiefwaarde, zijnde de reële waarde van de investeringseigendommen.
Belgische Belegger	De personen waarnaar verwezen wordt in Sectie 8.3.
Betaaldatum	De Initiële Betaaldatum en enige Bijkomende Betaaldatum.
Bod	Het vrijwillige en voorwaardelijke overnamebod in contanten door de Bieder, op de Aandelen, waarvan de voorwaarden worden uiteengezet in het Prospectus.
Bieder	European Real Estate Holdings NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 1000.335.957 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling).
Biedprijs	De tegenprestatie in contanten die door de Bieder wordt geboden voor elk Aandeel dat in het kader van het Bod wordt aangeboden, zijnde EUR 21,00 per Aandeel, zoals uiteengezet in Sectie 7.2.
Bijkomende Aanvaardingsperiode	Elke andere periode gedurende welke Aandeelhouders hun Aandelen kunnen aanbieden in het Bod als gevolg van enige vrijwillige of verplichte heropening(en) van het Bod (inclusief in de context van een Uitkoopbod) anders dan de Initiële Aanvaardingsperiode.
Bijkomende Betaaldatum	De datum waarop de Biedprijs wordt betaald aan de Aandeelhouder die zijn of haar Aandelen heeft aangemeld in het Bod tijdens een Bijkomende Aanvaardingsperiode, zijnde niet later dan de tiende (10 ^{de}) Werkdag volgend op de bekendmaking van de resultaten van het Bod tijdens de Bijkomende Aanvaardingsperiode.
Controlegroep	David Bonderman, James Coulter en Jon Winkelried.
DCF	De verdisconteerde kasstromen (<i>discounted cash flows</i>).
EBITDA	Bedrijfsresultaat voor aftrek van interesten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen
EBIT	Bedrijfsresultaat voor aftrek van interesten en belastingen,
Dochtervennootschap	Een dochtervennootschap in de zin van Artikel 1:15, 2° WVV.
Doelvennootschap of Intervest	INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een naamloze vennootschap, met zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen, België en ingeschreven in de Kruispuntbank van

	Ondernemingen onder nummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
EPRA	De <i>European Public Real Estate Association</i> , die aanbevelingen publiceert inzake <i>best practices</i> wat betreft de financiële informatie van het beursgenoteerd vastgoed in Europa en welke de “EPRA prestatie-indicatoren” omvatten.
EPRA aangepast NIR	De EPRA NIR gecorrigeerd voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA Earnings	De EPRA prestatie-indicator die betrekking heeft op het recurrent inkomen van de operationele activiteiten. In het algemeen komt dit overeen met de recurrente kasstroom van een onderneming.
EPRA EPS	De EPRA Earnings per aandeel.
EPRA Net Disposal Value of EPRA NDV	De waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement of EPRA NIR	De geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA Net Reinstatement Value of EPRA NRV	Een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.
EPRA Net Tangible Assets of EPRA NTA	De EPRA prestatie-indicator die betrekking heeft op het netto vast actief en ervan uitgaat dat ondernemingen activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus aan passief van de uitgestelde belastingen worden gekristalliseerd. De berekening is weergegeven in tabel 4 op pagina 63.
EPRA huurleegstandspercentage	De geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale oppervlakte.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	De administratieve en operationele uitgaven volgens IFRS (inclusief en directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	De administratieve en operationele uitgaven volgens IFRS (exclusief en directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA Loan-to-value of EPRA LTV	De nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kasequivalenten, vormt de nettoschuld. Deze wordt afgezet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vastgoed bestemd voor verkoop) en de immateriële vaste activa die samen de totale vastgoedwaarde vormen.
Fiscale Vertegenwoordiger	De vertegenwoordiger waarnaar wordt verwezen in Sectie 8.3.
FSMA	De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Gecorrigeerde EBITDA	Gecorrigeerd bedrijfsresultaat voor aftrek van interesten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen. Aanpassingen omvatten zaken zoals correcties voor eenmalige kosten of als niet-operationeel

	beschouwde items, om een meer verfijnde maatstaf te bieden voor lopende operationele prestaties.
Gecorrigeerde EBIT	Gecorrigeerd bedrijfsresultaat voor aftrek van interesten en belastingen, Aanpassingen omvatten correcties voor zaken zoals eenmalige kosten of als niet-operationeel beschouwde items, om een meer verfijnde maatstaf te bieden voor lopende operationele prestaties.
GVBF	Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds.
GVBF-KB	Het Koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.
GVV-KB	Het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> zoals uitgevaardigd door de <i>International Accounting Standards Board</i> .
Initiële Aanvaardingsperiode	De initiële aanvaardingsperiode (verlengd indien van toepassing) gedurende welke Aandeelhouders hun Aandelen kunnen aanbieden in het kader van het Bod, beginnend op 18 januari 2024 en eindigend om 16.00 uur CET op 21 februari 2024.
Initiële Betaaldatum	De datum waarop de Biedprijs wordt betaald aan de Aandeelhouder die zijn/haar Aandelen in het kader van het Bod heeft aangeboden gedurende de Initiële Aanvaardingsperiode, zijnde uiterlijk op de tiende (10 ^{de}) Werkdag volgend op de bekendmaking van de resultaten van het Bod tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode.
Intervest Groep	De Doelvennootschap en haar Dochtervennootschappen.
KB/WIB	Het Koninklijk besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals gewijzigd.
Loketinstelling	BNP Paribas Fortis NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Warandenberg 3, 1000 Brussel, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.199.702 (RPR Brussel, Franstalige afdeling).
LR EPRA NTA	De laatst gepubliceerde EPRA NTA.
MAR	Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie, zoals gewijzigd.
Memorie van Antwoord	De memorie van antwoord aangenomen door de raad van toezicht van Intervest overeenkomstig de Artikelen 22 tot en met 30 van de Overnamewet die bij dit Prospectus is gevoegd als Bijlage 4.
Openbare GVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de zin van de GVV-Wet en het GVV-KB.
Overnamebesluit	Het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd.
Overnamewet	De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd.

PF EPRA Net Tangible Assets of PF EPRA NTA	Intervests EPRA NTA gecorrigeerd om de op 3 augustus 2023 aangekondigde kapitaalverhoging in rekening te brengen. De berekening is weergegeven in tabel 5 op pagina 64.
Prospectus	Dit Prospectus waarin de voorwaarden van het Bod zijn uiteengezet, met inbegrip van de Bijlagen en enige aanvullingen die tijdens de Aanvaardingsperiode zijn gepubliceerd overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.
Referentiedatum	De datum voorafgaand aan de schorsing van de handel in de Aandelen op Euronext Brussels (i.e. 5 oktober 2023).
Sectie	Een sectie van dit Prospectus.
TPG	TPG Inc., een vennootschap naar het recht van de Staat Delaware, met zetel te 301 Commerce Street, Suite 3300, Fort Worth, Texas, Verenigde Staten van Amerika.
Transactieovereenkomst	De transactieovereenkomst van 16 oktober 2023 afgesloten tussen de Bieder en de Doelvennootschap.
TREP	TPG Real Estate Partners, TPG's vastgoedinvesteringsplatform.
TREP IV	TPG Real Estate Partners IV, TPG's meest recente wereldwijde vastgoedfonds, aangeduid als "TPG Real Estate Partners IV L.P. and its affiliates" in het overzicht met de controlestructuur opgenomen in Part A van Bijlage 3.
Uitkoopbod	De heropening van het Bod in de vorm van een vereenvoudigd uitkoopbod krachtens Artikel 7:82, §1 WVV en de Artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit.
Verbonden Persoon	Een verbonden persoon in de zin van Artikel 1:20 WVV.
Voorwaarden	De voorwaarden uiteengezet in Sectie 7.1.3.
VWAP	De volumegewogen gemiddelde prijs.
WACC	De gewogen gemiddelde kapitaalkost.
Werkdag	Elke dag waarop de Belgische banken voor het publiek geopend zijn (met uitzondering van zaterdag en zondag), zoals gedefinieerd in Artikel 3, §1, 27° van de Overnamewet.
WIB	Het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 10 april 1992, zoals gewijzigd.
WVV	Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals gewijzigd.

3. Belangrijke mededelingen

3.1 Informatie in het Prospectus

De Bieder heeft niemand gemachtigd om aan Aandeelhouders andere informatie te verstrekken dan die welke in het Prospectus is opgenomen. De informatie opgenomen in het Prospectus is accuraat op de datum van het Prospectus. Elk belangrijk nieuw feit of elke materiële fout of onnauwkeurigheid in de informatie in het Prospectus die van invloed zou kunnen zijn op de beoordeling van het Bod en die zich voordoet of ontdekt wordt tussen de datum van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de Aanvaardingsperiode, zal openbaar worden gemaakt door middel van een aanvulling op het Prospectus, in overeenstemming met Artikel 17 van de Overnamewet.

Aandeelhouders worden verzocht het Prospectus zorgvuldig in zijn geheel te lezen en dienen hun beslissing te baseren op hun eigen analyse van de voorwaarden van het Bod, rekening houdend met de voor- en nadelen van het Bod. Elke samenvatting of beschrijving in het Prospectus van wettelijke bepalingen, vennootschapshandelingen, herstructureringen of contractuele verhoudingen wordt louter ter informatie verstrekt en dient niet te worden beschouwd als juridisch of fiscaal advies met betrekking tot

de interpretatie, toepasselijkheid of afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van de informatie in het Prospectus, dienen Aandeelhouders een erkende of professionele adviseur te raadplegen die gespecialiseerd is in advies over de aankoop en verkoop van financiële instrumenten.

Met uitzondering van de goedkeuring van het Prospectus door de FSMA, heeft geen enkele autoriteit in enig rechtsgebied het Prospectus of het Bod goedgekeurd. Het Bod wordt enkel gedaan in België en er zijn of zullen geen stappen worden ondernomen om goedkeuring te verkrijgen voor de verspreiding van het Prospectus buiten België.

3.2 Beperkingen

Het Prospectus vormt geen aanbod om effecten te kopen of te verkopen of een verzoek tot een aanbod om effecten te kopen of te verkopen (i) in enig rechtsgebied waar een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegestaan of (ii) aan enig persoon aan wie het onwettig is om een dergelijk aanbod of verzoek te doen. Het is de verantwoordelijkheid van eenieder die in het bezit is van het Prospectus om zichzelf op de hoogte te stellen van het bestaan van dergelijke beperkingen en om ervoor te zorgen dat hij/zij deze naleeft.

In geen enkel rechtsgebied buiten België zijn of zullen stappen worden ondernomen om een openbaar bod mogelijk te maken. Noch het Prospectus, noch de Aanvaardingsformulieren, noch enige reclame of andere informatie mag openbaar verspreid worden in enig rechtsgebied buiten België waar er registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen zijn of zouden zijn in verband met een aanbod om effecten te kopen of te verkopen. In het bijzonder mogen noch het Prospectus, noch de Aanvaardingsformulieren, noch enige reclame publiek verspreid worden in de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland of Japan. Niet-naleving van deze beperkingen kan leiden tot een overtreding van de wetten of financiële voorschriften van de Verenigde Staten van Amerika of andere rechtsgebieden, zoals Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland of Japan. De Bieder wijst uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid af voor enige schending van deze beperkingen door welke persoon dan ook.

3.3 Toekomstgerichte verklaringen

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Bieder en de Doelvennootschap, hun dochtervennootschappen of verbonden entiteiten en de markten waarop zij actief zijn. Sommige van deze verklaringen, vooruitzichten en ramingen worden gekenmerkt door het gebruik van woorden als (maar niet beperkt tot) “gelooft”, “denkt”, “verwacht”, “anticipeert”, “streeft”, “zou”, “is van plan”, “overweegt”, “berekent”, “kan”, “zal”, “wenst”, “begrijpt”, “vertrouwt”, “tracht”, “raamt”, evenals soortgelijke uitdrukkingen, de toekomstige tijd en de voorwaardelijke wijs.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en beoordelingen van bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het ogenblik van hun beoordeling, maar die later al dan niet accuraat kunnen blijken te zijn. Daadwerkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhankelijk zijn van factoren waarover de Bieder of de Doelvennootschap geen controle hebben.

Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Bieder en de Doelvennootschap of de resultaten van de sector wezenlijk verschillen van de toekomstgerichte resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die door dergelijke verklaringen, vooruitzichten of ramingen worden beschreven of geïmpliceerd.

Gezien deze onzekerheden dienen Aandeelhouders zich slechts in redelijke mate te baseren op dergelijke toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen. Alle toekomstgerichte verklaringen in dit document worden gekwalificeerd door middel van verwijzing naar de waarschuwendende verklaringen in dit hoofdstuk.

De verklaringen, vooruitzichten en ramingen gelden enkel op de datum van dit Prospectus en de Bieder verbindt zich er niet toe om dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen bij te werken om eventuele wijzigingen in zijn verwachtingen dienaangaande of eventuele wijzigingen in gebeurtenissen,

voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen, vooruitzichten of ramingen zijn gebaseerd, weer te geven, behalve wanneer een dergelijke aanpassing vereist wordt door Artikel 17 van de Overnamewet.

4. Algemene informatie

4.1 Goedkeuring door de FSMA

De Nederlandse versie van het Prospectus is op 16 januari 2024 goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig Artikel 19, §3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Bod, noch van de toestand van de Bieder of van de Doelvennootschap.

De Bieder heeft een formele kennisgeving van het Bod ingediend bij de FSMA overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit. De aankondiging hiervan is door de FSMA gepubliceerd op haar website (<https://www.fsma.be/nl/press-releases-opa>) op 17 oktober 2023, overeenkomstig Artikel 7 van het Overnamebesluit.

Met uitzondering van de FSMA, heeft geen enkele andere autoriteit in enig ander rechtsgebied het Prospectus of het Bod goedgekeurd. Het Bod wordt enkel in België gedaan en er zijn geen stappen ondernomen of zullen er geen worden ondernomen om toestemming te verkrijgen om het Prospectus buiten België te verspreiden.

4.2 Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

De Bieder, vertegenwoordigd door zijn bestuursorgaan, is verantwoordelijk voor (en aanvaardt de volledige verantwoordelijkheid voor) de informatie vervat in het Prospectus, met uitzondering van de Memorie van Antwoord van de raad van toezicht van de Doelvennootschap, aangehecht als Bijlage 4 bij dit Prospectus, de documenten die zijn uitgegeven door de Doelvennootschap en haar Verbonden Personen en die in dit Prospectus zijn opgenomen door middel van verwijzing, zoals uiteengezet in Bijlage 5 bij dit Prospectus, en het overzicht van de groepsstructuur van de Doelvennootschap, aangehecht als Bijlage 6 bij dit Prospectus.

De informatie in het Prospectus met betrekking tot de Doelvennootschap en haar Verbonden Personen is gebaseerd op publiek beschikbare informatie en op bepaalde niet-publiek beschikbare informatie die voorafgaand aan de datum van dit Prospectus ter beschikking werd gesteld van de Bieder en die geen voorwetenschap vormt die overeenkomstig Artikel 17 MAR openbaar moet worden gemaakt.

De Bieder bevestigt dat, voor zover hem bekend, de inhoud van het Prospectus juist, niet misleidend en in overeenstemming met de werkelijkheid is, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

4.3 Officiële versie van het Prospectus en vertalingen

Het Prospectus is in België gepubliceerd in de officiële Nederlandstalige versie.

Dit Prospectus is opgesteld in het Nederlands en vertaald in het Frans en Engels. De Bieder is verantwoordelijk voor de consistentie tussen de Nederlandstalige, Franstalige en Engelstalige versies van het Prospectus. In geval van tegenstrijdigheden tussen de verschillende versies van dit Prospectus, heeft de Nederlandstalige versie voorrang.

4.4 Praktische informatie

Het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren kunnen kosteloos worden verkregen aan de loketten van BNP Paribas Fortis NV of telefonisch bij BNP Paribas Fortis NV op het nummer +32 2 433 41 13 (in het Nederlands, Frans en Engels). Elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn ook beschikbaar op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (<https://www.intervest.be/en>).

4.5 Financiële en juridische adviseurs van de Bieder

BNP Paribas Fortis NV en KBC Securities NV, als financiële adviseurs, hebben de Bieder geadviseerd over bepaalde financiële aspecten in verband met het Bod. Deze diensten zijn uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. BNP Paribas Fortis NV en KBC Securities NV aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in het Prospectus mag worden beschouwd als een advies, een belofte of een garantie gegeven door BNP Paribas Fortis NV en KBC Securities NV.

CBRE Limited, als vastgoedadviseur, heeft de Bieder geadviseerd over bepaalde aspecten in verband met het Bod. Deze diensten zijn uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. CBRE Limited aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in het Prospectus mag worden beschouwd als een advies, een belofte of een garantie gegeven door CBRE Limited.

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP heeft de Bieder geadviseerd over bepaalde juridische aspecten in verband met het Bod. Deze diensten zijn uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. Freshfields Bruckhaus Deringer LLP aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in het Prospectus mag worden beschouwd als een advies, een belofte of een garantie gegeven door Freshfields Bruckhaus Deringer LLP.

4.6 Memorie van Antwoord

De raad van toezicht van de Doelvennootschap heeft een memorie van antwoord opgesteld goedgekeurd door de FSMA op 16 januari 2024 overeenkomstig Artikel 22 en volgende van de Overnamewet.

Een kopie van deze Memorie van Antwoord is aangehecht als Bijlage 4 bij dit Prospectus.

5. Informatie over de Bieder

5.1 Identificatie

5.1.1 Bedrijfsgegevens van de Bieder

Naam:	European Real Estate Holdings
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap (NV) die als GVBFB geregistreerd is
Zetel:	Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België
Datum van oprichting en duur:	22 september 2023, onbepaalde duur
Rechtspersonenregister:	1000.335.957 (Brussel, Nederlandstalige afdeling)
Boekjaar:	van 1 januari tot 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering:	30 juni om 15.00 uur CET, indien dit een wettelijke feestdag is, de vorige werkdag
Commissaris:	KPMG Bedrijfsrevisoren BV (B00001) BE 0419.122.548, vertegenwoordigd door Filip De Bock (IBR NR. A01913) Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België Mandaat van 6 oktober 2023 tot de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar 2026

5.1.2 Voorwerp van de Bieder

Artikel 3 van de statuten omschrijft het voorwerp van de Bieder als volgt:

De vennootschap heeft tot voorwerp de activiteiten van een GVBF en heeft bijgevolg als voorwerp, zowel in België als in het buitenland, de belegging in vastgoed zoals bedoeld in artikel 2, 4° van het GVBF-KB en onverminderd de bepalingen van artikel 7, §1 van het GVBF-KB, namelijk:

- a) onroerende goederen, zoals gedefinieerd in de artikelen 3.47 tot 3.49 van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België, en rechtstreeks aangehouden door de vennootschap alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen;*
- b) onroerende goederen, zoals gedefinieerd in de artikelen 3.47 tot 3.49 van het Burgerlijk Wetboek, die zich in het buitenland bevinden, en die rechtstreeks of onrechtstreeks in het bezit zijn van de vennootschap, alsook de zakelijke rechten op deze onroerende goederen;*
- c) aandelen of deelbewijzen uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen die in het buitenland gevestigde onroerende goederen aanhouden;*
- d) aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen;*
- e) aandelen van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen;*
- f) aandelen of deelbewijzen van GVBF's;*
- g) aandelen of rechten van deelneming in Belgische alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor de categorie van beleggingen zoals bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de Wet van 19 april 2014;*
- h) aandelen of rechten van deelneming in buitenlandse alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor een categorie van beleggingen, gelijkaardig aan de categorie bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de Wet van 19 april 2014, zoals gedefinieerd door de wet die op haar van toepassing is in haar land van herkomst;*
- i) aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid ; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit, en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen;*
- j) optierechten op vastgoed;*
- k) vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 4, 7°, van de wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;*
- l) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- m) de door een rechtspersoon van publiek recht verleende concessies; en*
- n) de kredieten en zekerheden of garanties die door de vennootschap zijn ten gunste van haar dochtervennootschappen.*

Evenals alle onroerende goederen die nog zouden worden toegevoegd ingevolge een latere wijziging van artikel 2, 4° van het GVBF-KB.

De activiteit van vastgoedontwikkeling mag plaatsvinden binnen de door het GVBF-KB voorziene grenzen.

Binnen de grenzen bepaald in de Wet van 19 April 2014 en het GVBF-KB kan de vennootschap (i) leningen toestaan ongeacht hun aard, bedrag of duur, (ii) zekerheden toestaan zowel voor haar eigen verbintenissen als voor de verbintenissen van derden, onder andere door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inbegrepen haar handelsfonds.

Binnen de grenzen van de Wet van 19 April 2014 en het GVBF-KB kan de vennootschap alle maatregelen nemen en elke handeling uitvoeren die zij nuttig acht voor de realisatie en ontwikkeling van haar voorwerp en mag zij in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, effect- of vastgoedtransacties uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp, of die de realisatie ervan zullen vergemakkelijken.

De vennootschap mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing afsluiten. Het GVBF mag, binnen de perken bepaald in het GVBF-KB, één of meer onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend.

De vennootschap mag binnen de perken bepaald in het GVBF-KB, bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van artikel 2, 4° GVBF-KB en niet toegewezen liquide middelen bezitten.

De vennootschap kan afdekkingsinstrumenten aan- of verkopen, die het risico indekken van de intrestvoet of de wisselkoers in het kader van de financiering en het beheer van haar onroerende goederen en met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Deze aan- of verkopen moeten deel uitmaken van het door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico 's.

De vennootschap kan het mandaat van bestuurder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar waarnemen in vennootschappen waarin ze rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming aanhoudt.

Onder voorbehoud van het voorgaande en van de specifieke regels die van toepassing zijn op het GVBF, mag de Vennootschap alle maatregelen nemen en alle verrichtingen uitvoeren die zij nuttig acht voor de verwezenlijking en de ontwikkeling van haar voorwerp en mag zij in het algemeen alle commerciële, financiële en effectentransacties uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of die de verwezenlijking van haar voorwerp kunnen vergemakkelijken.

5.1.3 De Bieder en de TPG Groep

De Bieder is een groepsvennootschap van TPG, die zeggenschap heeft over de Bieder. Een organigram van de groep is aan dit Prospectus gehecht als Bijlage 3. Op de datum van dit Prospectus wordt de Bieder onrechtstreeks voor 100% gehouden door TREP IV, beheerd en geadviseerd door TREP.

TPG is geregistreerd onder de *U.S. Securities Exchange Act of 1934* en is aldus onderworpen aan de resulterende rapporteringsvereisten en gerelateerde verplichtingen en staat in dat kader onder toezicht van de Amerikaanse Securities and Exchange Commission (**SEC**). TPG, als een vennootschap genoteerd op NASDAQ, is ook onderworpen aan de Nasdaq noteringsregels.

TPG is niet geregistreerd als investeringsadviseur; bepaalde Dochtervennootschappen van TPG zijn evenwel geregistreerd bij de SEC als investeringsadviseur onder de U.S. Investment Advisers Act van 1940. Als globale alternatieve vermogensbeheerder heeft TPG tevens Dochtervennootschappen die worden gereguleerd door FINRA, de FCA, SFC, MAS, etc. De verschillende regelgevende regimes die van toepassing zijn op bepaalde Dochtervennootschappen van TPG zijn beschreven in het 10-K formulier met het jaarverslag van TPG (in het Engels)(pagina's 20-23): <https://shareholders.tpg.com/static-files/6874e5eb-df4c-41a3-a117-0dddbec4b788>.

Naam:	TPG Inc.
Rechtsvorm:	<i>Corporation</i>
Zetel:	4001 Kennett Pike, Suite 302, Wilmington, DE, 19807, Verenigde Staten van Amerika
Datum van oprichting en duur:	4 augustus 2021 (onbepaalde duur)
Rechtspersonenregister:	Rechtspersonenregister Delaware nummer 6133002.
Boekjaar:	Van 1 januari tot 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering:	Laatst gehouden op 8 juni 2023.
Commissaris:	Deloitte & Touche LLP

5.2 Activiteiten

5.2.1 Activiteiten van de Bieder

De Bieder is opgericht om de verwerving van de Aandelen te voltooien. Op de datum van dit Prospectus oefent hij geen andere activiteiten uit dan de voortzetting van het Bod.

5.2.2 Activiteiten van TPG

TPG is een toonaangevende wereldwijde alternatieve vermogensbeheerder, opgericht in San Francisco in 1992, met ongeveer USD 212 miljard aan activa onder beheer (op datum van 30 september 2023 en met inbegrip van de activa onder beheer van TPG Angelo Gordon op een pro forma basis) en investeringsteams en operationele teams wereldwijd. TPG investeert over een breed gediversifieerde set van strategieën, met inbegrip van private equity, impact, krediet, vastgoed, en marktoplossingen, en haar unieke strategie steunt op samenwerking, innovatie en inclusie. De TPG-teams combineren grondige product- en sector kennis met uitgebreide capaciteiten en ervaring om gedifferentieerde inzichten te ontwikkelen en waarde te creëren voor haar fondseninvesteerders, portfoliovennootschappen, managementteams en gemeenschappen. TPG Real Estate Partners (**TREP**) is het specifieke vastgoedinvesteringsplatform van TPG. TREP heeft sinds de oprichting in 2009 ongeveer USD 10,0 miljard geïnvesteerd in en toegewezen aan vastgoedinvesteringen, verspreid over 59 investeringen in de VS en Europa. Voortbouwend op haar expertise in corporate private equity heeft TREP een specifieke voorkeur en vermogen om te investeren in vastgoedplatforms of startportefeuilles die haar mogelijkheden bieden om bedrijven op te bouwen. Eerdere investeringen vonden plaats in meerdere sectoren, waaronder industrie, kantoren, biowetenschappen, woningen, studentenhuisvesting, self-storage en datacenters.

In Bijlage 7 heeft de Bieder een presentatie opgenomen met meer informatie over TPG.

Voor meer informatie over TPG wordt verwezen naar de website van TPG: <https://www.tpg.com/>.

Voor meer informatie over TREP in het bijzonder wordt eveneens verwezen naar de website van TPG: <https://www.tpg.com/platforms/real-estate/tpg-real-estate-partners/>.

5.3 Recente gebeurtenissen

De Bieder heeft geen relevante materiële en recente gebeurtenissen te melden in het kader van dit Prospectus.

De persberichten van TPG kunnen geconsulteerd worden op de website van TPG: <https://press.tpg.com/news-releases?c=254315&nyo=0&p=irol-news>.

5.4 Kapitaal en aandeelhoudersstructuur

5.4.1 Kapitaal en aandeelhoudersstructuur van de Bieder

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het aandelenkapitaal van de Bieder EUR 4.378.715 en is het opgesplitst in 4.378.715 gewone aandelen op naam zonder nominale waarde.

Op de datum van dit Prospectus is de aandeelhoudersstructuur van de Bieder als volgt:

Aandeelhouder	Aantal gehouden aandelen	% van het totale aantal aandelen	Aantal stemrechten	% van het totale aantal stemrechten
European Share Holdings ABC S.à r.l.	4.378.715	100%	4.378.715	100%

De enige aandeelhouder wordt onrechtstreeks volledig gecontroleerd door TPG. Een overzicht van de structuur van de groep is aan dit Prospectus gehecht als Bijlage 3.

Het aandelenkapitaal van de Bieder kan door de enige aandeelhouder worden verhoogd zoals vereist en zoals het geval kan zijn in het kader van de financiering van het Bod zoals uiteengezet in Sectie 7.12.1(b).

5.4.2 Kapitaal en aandeelhoudersstructuur van TPG

TPG heeft drie soorten gewone aandelen uitgegeven: gewone aandelen van klasse A, gewone aandelen van klasse A zonder stemrecht en gewone aandelen van klasse B. De gewone aandelen van klasse A worden verhandeld op de Nasdaq Global Select Market (ticker TPG).

Op 3 november 2023 waren er 72.337.600 gewone aandelen van klasse A en 8.258.901 gewone aandelen van klasse A zonder stemrecht uitgegeven en waren er 228.652.641 gewone aandelen van klasse B uitgegeven en waren er geen preferente aandelen uitgegeven.

Elk aandeel van TPG's gewone aandelen van klasse A geeft de houder ervan recht op één stem en elk aandeel van de gewone aandelen van klasse B geeft de houder ervan recht op tien stemmen. Houders van gewone aandelen van klasse A en gewone aandelen van klasse B stemmen over het algemeen samen als één categorie over alle zaken die ter stemming of goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders van TPG (behalve dat dergelijke aandeelhouders het recht hebben om als afzonderlijke klasse te stemmen over bepaalde materies, met inbegrip van een fusie of andere transactie waarin gewone aandelen van klasse A geconverteerd of in ruil aangeboden worden, zonder conversie of ruil van gewone aandelen van klasse B, tenzij enig verschil de bedoeling heeft om het relatieve verschil in stemrecht van de gewone aandelen van klasse A ten opzichte van de gewone aandelen van klasse B te handhaven). De gewone aandelen van klasse A zonder stemrecht hebben dezelfde rechten en voorrechten als de gewone aandelen van klasse A, zijn van gelijke rang delen pro rata met, en zijn in alle opzichten met betrekking tot alle aangelegenheden identiek aan, de gewone aandelen van klasse A, behalve dat de gewone aandelen van klasse A zonder stemrecht geen andere stemrechten hebben dan de rechten die wettelijk verplicht zijn (wat het recht inhoudt voor dergelijke aandeelhouders om te stemmen over materies die de bijzondere rechten verbonden aan hun klasse van aandelen in negatieve zin wijzigen). Houders van gewone aandelen van klasse A met en zonder stemrecht hebben recht op dividenden, indien en wanneer deze door de raad van bestuur worden toegekend. Houders van gewone aandelen van klasse B hebben geen recht op dividenden met betrekking tot hun gewone aandelen van klasse B.

Op 30 september 2023 waren de bestuurders en uitvoerende leden van het bestuur van TPG als een groep de uiteindelijke begunstigden van 8.126.491 gewone aandelen van klasse A. Op 30 september 2023 waren TPG GP A, LLC en David Bonderman, James Coulter en Jon Winkelried (de *Controlegroep*) samen de uiteindelijke begunstigden van 228.652.641 gewone aandelen van klasse B, hetgeen het totaal van de bestaande gewone aandelen van klasse B is en 92,7% van de stemrechten vertegenwoordigt op 30 september 2023.

5.5 Bestuursstructuur

5.5.1 Bestuursstructuur van de Bieder

De Bieder wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, raad van bestuur genoemd (monistisch bestuursmodel), dat bestaat uit één of meer leden die worden benoemd door de enige aandeelhouder van de Bieder.

Op de datum van dit Prospectus is het bestuursorgaan van de Bieder als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Verstrijken van het mandaat
Michiel Celis	Bestuurder	Mandaat neemt een einde onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van het jaar 2029
Irène Florescu	Bestuurder	Mandaat neemt een einde onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van het jaar 2029
Christophe Tans	Bestuurder	Mandaat neemt een einde onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van het jaar 2029

Michiel Celis is partner bij TPG gevestigd in Londen en lid van het investeringscomité van TREP. Dhr. Celis is Belg en spreekt Nederlands en Engels. Dhr. Celis is lid van de raad van bestuur van de portfoliovenootschappen 4th Industrial en CT Real Estate. Dhr. Celis was ook verantwoordelijk voor TPG's voorbije investeringen in Icon Industrial, Arlington en P3 Logistics Parks. Dhr. Celis behaalde een bachelordiploma handelsingenieur van de KU Leuven (2009) en een masterdiploma in financiën van HEC Paris (2010). Dhr. Celis vervoegde het Europees investeringsteam van TPG in 2012.

Irène Florescu is verantwoordelijke voor HR en interne financiën van de vennootschappen die deel uitmaken van de Intertrust Group in België. Mevr. Florescu was voorheen een experte accountancy in Brussel en werkte voor een internationale telecommatenschap. Mevr. Florescu heeft een masterdiploma in economie van de universiteit van Boekarest (Roemenië). Mevr. Florescu werkte verscheidene jaren als econoom in de industriële sector in Roemenië. Sinds 2003 is mevr. Florescu lid van de raad van bestuur van Intertrust België.

Christophe Tans vervoegde Intertrust in 2006 na een carrière van meer dan 3 jaar als advocaat in fiscale zaken en 6 jaar als fiscaal adviseur bij een big 4 audit- en consultancykantoor. Dhr. Tans heeft een uitgebreide ervaring opgebouwd in het opzetten van internationale structuren voor private equity bedrijven, vennootschappen en (*ultra high net-worth individuals* (HNWI) binnen het Belgische kantoor van Intertrust. Dhr. Tans heeft een masterdiploma in de rechten van de KU Leuven en twee masterdiploma's in fiscaal recht (universiteit van Luik en Groep T. Leuven). Sinds 2006 is dhr. Tans lid van het directiecomité van Intertrust (België) en sinds augustus 2010 heeft hij de functie opgenomen van uitvoerend bestuurder van het kantoor van Intertrust Brussel.

5.5.2 Bestuursstructuur van TPG

TPG wordt momenteel bestuurd door een raad van bestuur (*Board of Directors*) en een uitvoerend comité (*Executive Committee*). De leden van het uitvoerend comité zetelen eveneens in de raad van bestuur als uitvoerende bestuurders.

De bestuurders van TPG worden genomineerd en aanbevolen voor benoeming door de raad van bestuur en benoemd door de aandeelhouders in overeenstemming met de organisatiedocumenten en de documenten inzake het bestuursbeleid van TPG, waaronder de oprichtingsakte, de statuten en de *limited liability company*-overeenkomst van TPG GP A, LLC (voor de positie van TPG GP A, LLC in de aandeelhoudersstructuur van de Bieder wordt verwezen naar de groepsstructuur opgenomen in Bijlage 3). TPG GP A, LLC is een entiteit die indirect gecontroleerd wordt door de Controlegroep, en TPG GP A, LLC en de Controlegroep zijn samen, op datum van 30 september 2023, de uiteindelijke begunstigden van ongeveer 4.000.000 gewone aandelen van klasse A en 228.652.641 gewone aandelen van klasse B van TPG, hetgeen overeenkwam met 92,7% van de stemrechten in TPG. De Controlegroep neemt in principe beslissingen bij unanimitieit en selecteert de kandidaten voor benoeming in de raad van bestuur

en het uitvoerend comité van TPG, en het stelt de andere comités binnen de raad van bestuur samen, in elk geval overeenkomstig de bepalingen van de *limited liability company*-overeenkomst van TPG GP A, LLC. De Controlegroep heeft ook de bevoegdheid om de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité van TPG te benoemen, gezien TPG GP A, LLC alle stemrechten verbonden aan de gewone aandelen van klasse B bezit, waarvan elk aandeel recht geeft op tien stemmen.

James Coulter en David Bonderman zijn de oprichters van TPG en zijn leden van de raad van bestuur van TPG. Zolang dhr. Coulter lid is van de raad van bestuur van TPG, wordt hij verwacht het mandaat van uitvoerend voorzitter uit te oefenen, hetgeen zijn uitvoerende functie binnen TPG weerspiegelt. Dhr. Bonderman heeft geen uitvoerende functie binnen TPG, maar zo lang hij zetelt in de raad van bestuur, wordt hij verwacht het mandaat van niet-uitvoerend voorzitter uit te oefenen. De raad van bestuur wordt geleid door de voorzitter (of uitvoerend voorzitter geheten, naargelang het geval, i.e. een functie die op dit ogenblik wordt waargenomen door dhr. Coulter). Jon Winkelried, de CEO van TPG, is bestuurder en voorzitter van het uitvoerend comité.

Naast het uitvoerend comité heeft de raad van bestuur van TPG nog drie andere comités: het auditcomité, het remuneratiecomité en het conflictcomité, waarin elk van de drie onafhankelijke bestuurders van TPG zetelen.

De raad van bestuur en de comités zijn als volgt samengesteld:

Naam	Uitvoerend comité	Auditcomité	Remuneratiecomité	Conflictcomité ³
David Bonderman (niet-uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur)	Waarnemer zonder stemrecht			
James Coulter (uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur)	Lid			
Jon Winkelried	Voorzitter			
Jack Weingart	Lid			
Todd Sisitsky	Lid			
Anilu Vazquez-Ubarri	Lid			
Maya Chorenge				
Jonathan Coslet				
Kelvin Davis	Lid			
Ganendran Sarvananthan	Lid			
David Trujillo	Lid			
Josh Baumgarten	Lid			
Jeffrey Rhodes	Lid			
Nehal Raj	Lid			
Gunther Bright*		Lid	Lid	Voorzitter
Mary Cranston*		Lid	Voorzitter	Lid
Deborah M. Messemer*		Voorzitter	Lid	Lid

* onafhankelijke bestuurder

5.6 Financiële informatie

5.6.1 Financiële informatie van de Bieder

Aangezien de Bieder recent is opgericht met het oog op het uitbrengen van het Bod en geen activiteiten heeft gehad voorafgaand aan de datum van dit Prospectus, anders dan organisatorische activiteiten, zoals

³ De voornaamste functie van het Conflictcomité van TPG is om (i) belangenconflicten te onderzoeken die naar het comité worden verwezen door de CEO, het uitvoerend comité, de *General Counsel* of de *Chief Compliance Officer*, en die betrekking hebben op een bestuurder, uitvoerend bestuurder of enige partner van TPG; (ii) uit te maken of enig besluit met betrekking tot een belangenconflict gerechtvaardigd en redelijk is; en (c) enige transactie met een verbonden partij die naar het comité verwezen is op basis van de richtlijnen van de groep met betrekking tot transacties met verbonden partijen, te onderzoeken, goed te keuren of ratificeren, naargelang het geval. Het charter van het Conflictcomité bepaalt dat elk lid een “onafhankelijk” bestuurder moet zijn in overeenstemming met de toepasselijke regels voor genoteerde vennootschappen op Nasdaq, en de raad van bestuur van TPG heeft in die zin bevestigd dat elk van dhr. Gunther Bright, mevr. Mary Cranston en mevr. Deborah M. Messemer, die lid zijn van het Conflictcomité, kwalificeren als onafhankelijke bestuurders en op die basis in het comité kunnen zetelen.

activiteiten die verband houden met haar oprichting, het aantrekken van adviseurs en de voorbereiding van het Bod, is er de beschikbare historische financiële informatie beperkt.

Dit Prospectus bevat de niet-gecontroleerde balans van de Bieder per 9 oktober 2023, zoals gehecht aan dit Prospectus als Bijlage 2. Deze balans is opgesteld in overeenstemming met Belgische GAAP. Er hebben zich geen belangrijke wijzigingen voorgedaan in de staat van activa en passiva van de Bieder sinds 9 oktober 2023.

5.6.2 Financiële informatie van TPG

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen van TPG per 31 december 2022 zijn bekendgemaakt door TPG en ingediend bij de SEC en kunnen worden geraadpleegd op de website van de SEC (<https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0001880661/000188066123000017/tpg-20221231.htm>). De jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn opgesteld in overeenstemming met U.S. GAAP en weerspiegelen, waar nodig, ramingen op basis van het oordeel van het management.

Deze jaarrekeningen zijn gecontroleerd door Deloitte & Touche LLP die geen voorbehoud heeft gemaakt.

De laatste niet-gecontroleerde geconsolideerde financiële staten van TPG per 30 september 2023 zijn bekendgemaakt door TPG en ingediend bij de SEC en kunnen worden geraadpleegd op de website van de SEC (<https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/1880661/000188066123000106/tpg-20230930.htm>).

Pagina 6 van de niet-gecontroleerde geconsolideerde financiële staten van TPG per 30 september 2023 bevatten de volgende informatie over de balans:

TPG Inc.
Condensed Consolidated Statements of Financial Condition (unaudited)
(dollars in thousands, except share data)

	September 30, 2023	December 31, 2022
Assets		
Cash and cash equivalents	\$ 1,224,484	\$ 1,107,484
Restricted cash ⁽¹⁾	13,328	13,166
Due from affiliates	209,941	202,639
Investments (includes assets pledged of \$502,005 and \$475,110 as of September 30, 2023 and December 31, 2022, respectively ⁽¹⁾)	5,308,316	5,329,868
Other assets	626,968	629,392
Assets of consolidated Public SPACs ⁽¹⁾ :		
Cash and cash equivalents	—	5,097
Assets held in Trust Accounts	—	653,635
Other assets	—	457
Total assets	\$ 7,383,037	\$ 7,941,738
Liabilities, Redeemable Equity and Equity		
Liabilities		
Accounts payable and accrued expenses	\$ 259,850	\$ 98,171
Due to affiliates	169,903	139,863
Debt obligations ⁽¹⁾	443,822	444,566
Accrued performance allocation compensation	3,245,268	3,269,889
Other liabilities	224,967	226,090
Liabilities of consolidated Public SPACs ⁽¹⁾ :		
Derivative liabilities	—	667
Deferred underwriting	—	22,750
Other liabilities	—	236
Total liabilities	4,343,810	4,202,232
Commitments and contingencies (Note 12)		
Redeemable equity attributable to consolidated Public SPACs ⁽¹⁾	—	653,635
Equity		
Class A common stock \$0.001 par value, 2,340,000,000 shares authorized (80,587,371 and 79,240,058 shares issued and outstanding as of September 30, 2023 and December 31, 2022, respectively)	80	79
Class B common stock \$0.001 par value, 750,000,000 shares authorized (228,652,641 and 229,652,641 shares issued and outstanding as of September 30, 2023 and December 31, 2022, respectively)	229	230
Preferred stock, \$0.001 par value, 25,000,000 shares authorized (0 issued and outstanding as of September 30, 2023 and December 31, 2022, respectively)	—	—
Additional paid-in-capital	542,398	506,639
Retained (deficit) earnings	(7,564)	2,724
Other non-controlling interests	2,504,084	2,576,199
Total equity	3,039,227	3,085,871
Total liabilities, redeemable equity and equity	\$ 7,383,037	\$ 7,941,738

(1) The Company's consolidated total assets and liabilities as of September 30, 2023 and December 31, 2022 include assets and liabilities of variable interest entities ("VIEs"). The assets can be used only to satisfy obligations of the VIEs, and the creditors of the VIEs have recourse only to these assets, and not to TPG Inc. These amounts include the assets and liabilities of consolidated Public SPACs, restricted cash, assets pledged of securitization vehicles, secured borrowings of securitization vehicles, and redeemable equity of consolidated Public SPACs. See Notes 2, 7, 8 and 10 to the Condensed Consolidated Financial Statements.

Behoudens andersluidende bepaling, maakt de informatie op de TPG website of de website van de SEC geen onderdeel uit van dit Prospectus en wordt zulke informatie hier niet in opgenomen door middel van verwijzing.

5.7 Personen die in onderling overleg handelen met de Bieder

Er zijn geen personen die in onderling overleg handelen met de Bieder.

5.8 Aandeelhouderschap in de Doelvennootschap

5.8.1 Rechtstreeks aandeelhouderschap van de Bieder

Op de datum van dit Prospectus houdt de Bieder 311.841 Aandelen aan in de Doelvennootschap.

5.8.2 Aandeelhouderschap van Verbonden Personen van de Bieder

Op de datum van dit Prospectus houdt geen enkele Verbonden Persoon van de Bieder, noch enige persoon die optreedt als tussenpersoon (in de zin van Artikel 1:16, §2 WVV) enige Aandelen in de Doelvennootschap.

5.8.3 Recente verwervingen

In de periode van twaalf (12) maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus, hebben de Bieder en zijn Verbonden Personen Aandelen van de Doelvennootschap verworven op de volgende data:

- European Share Holdings ABC S.à r.l. verwierf in totaal 292.351 Aandelen op Euronext Brussels tussen 20 april 2023 en 3 mei 2023, tegen de prijs per aandeel zoals vermeld in de onderstaande tabel:

Datum	Aantal Aandelen	% van Aandelen ⁴	Prijs per aandeel (in €)
20 april 2023	20.500	0,07%	17,29
21 april 2023	20.534	0,07%	17,37
24 april 2023	25.589	0,08%	17,69
25 april 2023	35.845	0,12%	17,65
26 april 2023	57.920	0,19%	18,14
27 april 2023	22.346	0,07%	18,15
28 april 2023	36.356	0,12%	18,57
2 mei 2023	35.982	0,12%	18,41
3 mei 2023	37.279	0,12%	18,52
Totaal	292.351	0,95%	18,06

- European Share Holdings ABC S.à r.l. verwierf 19.490 Aandelen op 25 mei 2023, via het keuzedividend voor boekjaar 2022, tegen een prijs per aandeel van EUR 16,06.
- European Share Holdings ABC S.à r.l. heeft 311.841 Aandelen overgedragen aan de Bieder door middel van een inbreng in natura op 9 oktober 2023.

5.8.4 Onherroepelijke verbintenissen

De Bieder heeft steun voor het Bod verkregen van bepaalde referentieaandeelhouders van de Doelvennootschap in de vorm van onherroepelijke verbintenissen om hun Aandelen in het Bod in te brengen. Deze onherroepelijke verbintenissen vertegenwoordigen in totaal 4.968.110 Aandelen (i.e. 16,12% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap), zoals hieronder uiteengezet.

Patronale Life NV is een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al haar 2.171.097 Aandelen (i.e. 7,04% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. Patronale Life NV heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

Belfius Assurances SA is een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al haar 1.852.364 Aandelen (i.e. 6,01% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. Belfius Assurances SA heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

De verkopers onder de transactie waarbij de Doelvennootschap Industrial Logistic Warehousing BV heeft verworven, zijn een onherroepelijke verbintenis aangegaan om al hun 944.649 Aandelen (i.e. 3,06% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap) in te brengen in het Bod. De betrokken

⁴ Op basis van de huidige noemer.

aandeelhouders hebben een call optie op hun Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zouden voldoen aan hun inbrengverbintenissen.

De onherroepelijke inbrengverbintenissen worden verder beschreven in Sectie 7.6.2.

6. Informatie over de Doelvennootschap

6.1 Bedrijfsgegevens van de Doelvennootschap

Naam:	INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV
Rechtsvorm:	Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een naamloze vennootschap
Zetel:	Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen, België
Datum van oprichting en duur:	8 augustus 1996, onbepaalde duur
Rechtspersonenregister:	0458.623.918 (Antwerpen, afdeling Antwerpen)
Boekjaar:	1 januari tot 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering:	Laatste woensdag van april om 15.00 uur CET of, indien dit een wettelijke feestdag is, de eerstvolgende Werkdag
Commissaris:	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV – IBR nummer 025 BE 0429.053.863, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander. Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem Mandaat van 27 april 2022 tot 24 april 2024

6.2 Voorwerp van de Doelvennootschap

Artikel 4 van de statuten omschrijft het voorwerp van de Doelvennootschap als volgt:

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- (b) binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevak;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor

collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten in de zin van de wet van 11 juli 2018;

xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

- zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

- het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstoffen en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een

overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de vennootschap zou toestaan, zal de vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van onroerende goederen, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende goederen, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de vennootschap zoals bedoeld in de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met :

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;

- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp soortgelijk of aanvullend is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

6.3 Activiteiten van de Doelvennootschap

6.3.1 Openbare GVV

De Doelvennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De aandelen van de Doelvennootschap zijn genoteerd op Euronext Brussels.

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Doelvennootschap onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

6.3.2 Vastgoedportefeuille

De Doelvennootschap is gespecialiseerd in investeringen in kantoren en logistiek vastgoed van hoge kwaliteit, met een strategische ligging buiten de stadscentra. Qua huurders richt de Doelvennootschap zich op bedrijven die toonaangevend zijn in hun sector.

De Doelvennootschap focust haar investeringen op België en Nederland.

Op 30 september 2023 bezit de Doelvennootschap rechtstreeks of via participaties in andere vennootschappen een vastgoedportefeuille met een reële waarde van EUR 1,425 miljard, bestaande uit kantoren (23%) en logistiek vastgoed (77%).

Op 30 september 2023 bedroeg de totale verhuurbare oppervlakte 1,431 miljoen m².

Vastgoedportefeuille

Het meest recente overzicht van de vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap per 31 december 2022 is opgenomen op pagina 56 tot 59 (vastgoed beschikbaar voor verhuur) en pagina 49 tot 53 (projecten en grondreserves) van het jaarverslag van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022.

Er wordt ook verwezen naar de meer recente acquisities en desinvesteringen door de Doelvennootschap in de loop van 2023, met inbegrip van de verwerving van een strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m² in Luik (<https://www.intervest.be/nl/nieuws/intervest-offices-warehouses-verwerft-strategische-logistieke-site-met-toekomstig-duurzaam>), de desinvestering van Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek (<https://www.intervest.be/nl/nieuws/intervest-desinvesteert-park-rozendal-hoeilaart-en-inter-access-park-dilbeek>), de verlenging van een bestaande huurovereenkomst en contract voor een extra nog te bouwen unit op de Genk Green Logistics site (<https://www.intervest.be/nl/nieuws/genk-green-logistics-en-nippon-express-verstevigen-de-samenwerking-met-verlenging-bestaande>), en de verwerving van een strategische site in de Gentse zeehaven via sale-and-lease-back (<https://www.intervest.be/nl/nieuws/intervest-verwerft-strategische-site-gentse-zeehaven-via-sale-and-lease-back>).

Vastgoedkerncijfers:

Onderstaande tabel bevat de vastgoedkerncijfers uit de tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023 en uit de geconsolideerde jaarresultaten voor het jaar eindigend op 31 december 2022:

in duizenden €	30.09.2023	31.12.2022
Aard vastgoedportefeuille (%)		
Logistiek vastgoed	77%	73%
Kantoren	23%	27%
Reële waarde vastgoedbeleggingen	1.425.072	1.333.418
Reële waarde logistiek vastgoed	1.095.459	975.727
Reële waarde kantoren	329.613	357.691
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.342.659	1.233.799
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	6,2%	6,0%

Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (%)	6,8%	6,7%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,5	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistiek vastgoed NL (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,9	6,5
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistiek vastgoed BE (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,7	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	3,1	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	91%	90%
Bezettingsgraad logistiek vastgoed NL (%)	100%	100%
Bezettingsgraad logistiek vastgoed BE (%)	93%	96%
Bezettingsgraad kantoren (%)	81%	76%
Totaal verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.431	1.259

6.3.3 Investerings- en financieringsstrategie

De Doelvennootschap heeft een gemengde vastgoedportefeuille van logistiek vastgoed en kantoorgebouwen. In haar tussentijdse verklaring voor Q1 2023 werd aangekondigd dat de Doelvennootschap de uitvoering van haar 2023 - 2025 strategie zou versnellen, met een doorgedreven focus voor de komende jaren op het logistieke vastgoedsegment en een geïntensifieerde assetrotatie, binnen het kader van haar ESG-ambities. Dit impliceert dat het relatief aandeel van de Doelvennootschap in het kantorensegment sterk afgebouwd zal worden. De Doelvennootschap streeft ook naar een duurzame verbetering van de operationele marge via rationalisering.

In het halfjaarverslag voor H1 2023 kondigde de Doelvennootschap een versneld asset rotatieprogramma aan weg van kantoren, die niet langer als kernactiva worden beschouwd en 19% leegstand vertoonden vanaf september 2023. De Doelvennootschap zal zich de komende twee jaar blijven richten op de desinvestering van kantoren.

Wat de financieringsstrategie betreft, kondigde de Doelvennootschap aan dat ze haar schuldratio, die momenteel 50,1% van de activa bedraagt, zou trachten te verminderen tot 45%-47% in 2023-2025.

6.4 Recente gebeurtenissen

Voor de meest recente ontwikkelingen in verband met de Doelvennootschap wordt verwezen naar de persberichten in verband met:

- de verwerving van een strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m² in Luik (Herstal);
- de desinvestering van Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek;
- de verlenging van een bestaande huurovereenkomst en contract voor een extra nog te bouwen unit op de Genk Green Logistics site;
- de verwerving van een strategische site in de Gentse zeehaven via sale-and-lease-back;
- de tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het derde kwartaal van 2023, gepubliceerd op 9 november 2023;

- de publicatie van het duurzaamheidsverslag 2022, gepubliceerd op 27 juni 2023;
- het vertrek in gezamenlijk overleg van Gunther Gielen als CEO en de benoeming van Joël Gorsele als nieuwe CEO;
- de publicatie van het halfjaarlijks financieel verslag 2023, gepubliceerd op 3 augustus 2023; en
- de tussentijdse verklaring van de raad van toezicht over het eerste kwartaal van 2023, gepubliceerd op 4 mei 2023.

Deze persberichten zijn gepubliceerd op de website van de Doelvennootschap: <https://www.intervest.be/en/news>. Deze documenten zijn middels verwijzing opgenomen in dit Prospectus, zoals uiteengezet in Bijlage 5.

6.5 Aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap

Overeenkomstig Artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, heeft de Doelvennootschap de openbaarmakingsdrempel voor belangrijke deelnemingen in haar statuten vastgelegd op 3%.

Op basis van de meest recente transparantieverklaringen vermeld op de website van de FSMA (https://www.fsma.be/sites/default/files/issuers/files/0458623918_nl.pdf) en de informatie gepubliceerd op de website van de Doelvennootschap (<https://www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur>), is de aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap zoals hieronder aangegeven.⁵ Hierbij dient opgemerkt dat het aantal aandelen (en de resulterende percentages) niet noodzakelijk overeenstemt met het huidige aandeelhouderschap, gezien slechts een transparantieverklaring vereist is bij het bereiken of een onder- of overschrijding van de relevante drempels.

Aandeelhouder	Aantal Aandelen	Datum van de transparantie-verklaring	Percentage op de datum van kennisgeving ⁽¹⁾	Huidig percentage ⁽²⁾
FPIM/SFPI (inclusief Belfius groep)	2.439.890	20/08/2019	9,90%	7,92%
Allianz Benelux NV	1.541.253	24/11/2023	4,99%	5,00%
Patronale Group NV	1.251.112	12/03/2020	5,07%	4,06%
Degroof Petercam Asset Management SA	921.516	14/11/2023	2,99%	2,99%
BlackRock	1.716.360	19/12/2023	5,57%	5,57%
European Real Estate Holdings NV ⁶	311.841	10/11/2023	1,01%	1,01%
JP Morgan Chase & Co	2.277.819	22/12/2023	7,39%	7,39%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	20.365.331			67,54%
Totaal Aantal Aandelen	30.825.122			100%

⁵ Informatie op datum van 11 januari 2024.

⁶ De Bieder is houder van 1,01% stemrechten en is ook houder van 16,12% gelijkwaardige financiële instrumenten op de datum van de kennisgeving.

⁽¹⁾ Op basis van de noemer op het moment van de kennisgeving.

⁽²⁾ Op basis van het huidige aantal uitgegeven aandelen.

In verband met de transparantieverklaringen van de Bieder wordt er verwezen naar de onherroepelijke verbintenissen met back-up call opties die de Bieder van bepaalde referentieaandeelhouders van de Doelvennootschap heeft verkregen, zoals uiteengezet in sectie 5.8.4 van dit Prospectus.

6.6 Bestuursstructuur van de Doelvennootschap

Overeenkomstig Artikel 7:104 en volgende WVV heeft de Doelvennootschap gekozen voor een duale bestuursstructuur bestaande uit een raad van toezicht en een directieraad.

Ten minste eenmaal om de vijf jaar evalueert de raad van toezicht of de gekozen governance structuur nog steeds geschikt is, en zo niet, stelt de raad van toezicht een nieuwe governance structuur voor aan de algemene vergadering.

De Doelvennootschap heeft op haar website een Corporate Governance Charter gepubliceerd (https://www.intervest.be/sites/default/files/uploads/Risicobeheer/2021/Corporate%20governance%20charter/Corporate%20Governance%20en%20remuneratiebeleid_DEF.pdf).

6.6.1 Raad van toezicht

Zoals blijkt uit de publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op de datum van dit Prospectus, is de raad van toezicht van de Doelvennootschap als volgt samengesteld:

Naam	Verstrijken van het mandaat	Functie	Deelname aan comités
Ann Smolders	Na de gewone algemene vergadering van 2024	Voorzitter, onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Lid van het audit- en risicocomité; voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité; lid van het investeringscomité
Marleen Willekens	Na de gewone algemene vergadering van 2025	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Voorzitter van het audit- en risicocomité; lid van het benoemings- en remuneratiecomité
Johan Buijs	Na de gewone algemene vergadering van 2024	Lid van de raad van toezicht	Lid van het audit- en risicocomité; voorzitter van het investeringscomité
Marc Peeters	Na de gewone algemene vergadering van 2025	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Lid van het investeringscomité
Patricia Laureys	Na de gewone algemene vergadering van 2026	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Lid van het investeringscomité
Dirk Vanderschrick	Na de gewone algemene vergadering van 2026	Lid van de raad van toezicht	Lid van het benoemings- en remuneratiecomité; lid van het investeringscomité

Overeenkomstig Artikel 13 van de GVV-Wet moet de raad van toezicht van een Openbare GVV bestaan uit ten minste drie onafhankelijke leden die voldoen aan de onafhankelijkheidsvereisten onder het WVV en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

De raad van toezicht is bevoegd voor het algemeen beleid en de strategie van de Doelvennootschap, voor alle handelingen die op grond van het WVV en de statuten specifiek worden voorbehouden aan hem. Daarnaast houdt hij toezicht op de directieraad

De raad van toezicht vergadert telkens als het belang van de Doelvennootschap dit vereist, ten minste viermaal per jaar of telkens als de voorzitter van de raad van toezicht of elk ander lid daarom verzoekt.

De raad van toezicht heeft als hoofddoel te streven naar een duurzame waardecreatie door de Doelvennootschap, rekening houdend met zowel de legitieme belangen van de aandeelhouders als van andere stakeholders, middels (i) het bepalen van de strategie van de Doelvennootschap, (ii) het tot stand brengen van een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap, en (iii) het houden van toezicht op de prestaties van de Doelvennootschap.

Het Corporate Governance Charter geeft nadere toelichting over onder andere de rol van de raad van toezicht, de verantwoordelijkheden en de samenstelling van de raad van toezicht, het profiel van de leden, de wijze van vergaderen en beraadslagen, het voorzitterschap, de taken, de vertegenwoordiging en de evaluatiemethode.

6.6.2 Directieraad

Zoals blijkt uit de publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op de datum van dit Prospectus, is de directieraad van de Doelvennootschap als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Joël Gorsele	Chief Executive Officer en voorzitter van de directieraad
Vincent Macharis	Chief Financial Officer
Kevin De Greef	Chief Legal Officer

De leden van de directieraad zijn de personen belast met de effectieve leiding van de Doelvennootschap in de zin van de GVV-Wet.

De directieraad bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Doelvennootschap, behoudens die waarvoor volgens de wet of de statuten van de Doelvennootschap de algemene vergadering of de raad van toezicht bevoegd zijn.

De directieraad vergadert minstens eenmaal per maand en wordt bijeengeroepen door de voorzitter, die op eigen initiatief of op verzoek van minstens twee leden van de directieraad een vergadering kan bijeenroepen.

Het Corporate Governance Charter geeft nadere toelichting over onder andere de rol en bevoegdheden van de directieraad, de samenstelling ervan, het voorzitterschap, de wijze van vergaderen, beraadslagen en stemmen, de rapporteringsplicht en de evaluatiemethode.

In het Corporate Governance Charter staan specifieke onderwerpen die de directieraad vooraf ter goedkeuring moet voorleggen aan de raad van toezicht.

De leden van de directieraad zijn benoemd voor onbepaalde duur.

6.6.3 Comités

Overeenkomstig Artikel 7:118 WVV heeft de raad van toezicht van de Doelvennootschap gespecialiseerde comités van adviserende aard opgericht, voornamelijk samengesteld uit onafhankelijke

leden van de raad van toezicht, namelijk (i) een audit- en risicocomité, (ii) een benoemings- en remuneratiecomité en (iii) een investeringscomité.

(a) Het audit- en risicocomité

Overeenkomstig Artikel 7:119 WVV staat het audit- en risicocomité de raad van toezicht bij in de uitoefening van zijn toezicht en controleverantwoordelijkheden en formuleert aanbevelingen met betrekking tot het toezicht op de interne controle (risicobeheer en compliance), bestudering en beoordeling van de interne audit, beoordeling en monitoring van de externe audit, monitoring van de financiële verslaggeving en monitoring van de wettelijke bepalingen en administratieve procedures.

Het audit- en risicocomité vergadert minstens viermaal per jaar voorafgaand aan de vergadering van de raad van toezicht. Het comité brengt bij de raad van toezicht geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken, en in ieder geval wanneer de raad van toezicht de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Alle vergaderingen van het audit- en risicocomité worden bijgewoond door de CEO en de CFO. In overleg met de CFO stelt de voorzitter van het audit- en risicocomité de agendapunten op van elke vergadering van het audit- en risicocomité. De directieraad is verplicht om alle nodige informatie te leveren. De directieraad of een van zijn leden kan aan de voorzitter van het audit- en risicocomité vragen om een punt op de agenda van het comité te zetten.

Op basis van de informatie beschikbaar op de website van de Doelvennootschap op de datum van dit Prospectus, is het audit- en risicocomité samengesteld uit de volgende leden:

Naam	Functie
Marleen Willekens	Voorzitter, onafhankelijk lid van de raad van toezicht
Johan Buijs	Lid van de raad van toezicht
Ann Smolders	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Het audit- en risicocomité bestaat uit minstens drie leden van de raad van toezicht, waarvan minstens één onafhankelijk lid.

(b) Het benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité doet aanbevelingen op het vlak van de benoeming en de remuneratie van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, met inbegrip van de voorzitter en de CEO. Het comité doet meer in het bijzonder voorstellen aan de raad van toezicht omtrent het remuneratiebeleid voor leden van de raad van toezicht en de directieraad, de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de directieraad en de verwezenlijking van de ondernemingsstrategie op basis van overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen. Het benoemings- en remuneratiecomité leidt het (her)benoemingsproces van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad.

Het benoemings- en remuneratiecomité komt samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste tweemaal per jaar. De vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen

Op basis van de informatie beschikbaar op de website van de Doelvennootschap op de datum van dit Prospectus, is het benoemings- en remuneratiecomité samengesteld uit de volgende leden:

Naam	Functie
Ann Smolders	Voorzitter, onafhankelijk lid van de raad van toezicht
Dirk Vanderschrick	Lid van de raad van toezicht
Marleen Willekens	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit minstens drie leden van de raad van toezicht, waarvan een meerderheid onafhankelijke leden zijn.

(c) Het investeringscomité

De raad van toezicht heeft een investeringscomité opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers. Het investeringscomité bereidt de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van toezicht voor en adviseert de raad van toezicht en de directieraad inzake de verwerving en de vervreemding van vastgoed en/of overnames van vastgoedvennootschappen

Het investeringscomité komt zo vaak samen als zijn doeltreffende werking dit vereist en minstens een maal per kwartaal. De vergaderingen van het investeringscomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het investeringscomité. Elk lid van het investeringscomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen. Leden van de directieraad (die geen lid zijn van het comité) zullen steeds uitgenodigd worden om comitévergaderingen bij te wonen om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheid

Op basis van de informatie beschikbaar op de website van de Doelvennootschap op de datum van dit Prospectus, is het investeringscomité samengesteld uit de volgende leden:

Naam	Functie
Johan Buijs	Voorzitter, lid van de raad van toezicht
Patricia Laureys	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht
Marc Peeters	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht
Dirk Vanderschrick	Lid van de raad van toezicht
Ann Smolders	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Het Investeringscomité bestaat uit minstens twee leden van de raad van toezicht, waarvan minstens één onafhankelijk lid.

6.7 Financiële informatie

De enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022, evenals het jaarverslag van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022, kunnen geraadpleegd worden op de website van de Doelvennootschap.

De enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap werden goedgekeurd door de raad van toezicht op 20 maart 2023 en door de algemene vergadering op 26 april 2023.

De enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening voor het jaar eindigend op 31 december 2022 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen, zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

De enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022 werden gecontroleerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Kathleen De Brabander. De commissaris heeft geen voorbehoud gemaakt ten aanzien van de enkelvoudige jaarrekening of de geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap.

Op 4 mei 2023 publiceerde de Doelvennootschap haar tussentijdse verklaring voor het eerste kwartaal van het jaar 2023.

Op 3 augustus 2023 publiceerde de Doelvennootschap haar halfjaarlijks financieel verslag voor de periode van 1 januari 2023 tot 30 juni 2023.

Op 9 november 2023 publiceerde de Doelvennootschap haar tussentijdse verklaring voor het derde kwartaal van het jaar 2023.

De bovenvermelde documenten zoals opgesomd in de tabel hieronder, die eerder werden gepubliceerd door de Doelvennootschap, zijn in dit Prospectus opgenomen door middel van verwijzing, overeenkomstig Artikel 13, §3 van de Overnamewet:

Document	Hyperlink
Jaarverslag van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022, voor de volgende secties: <ul style="list-style-type: none"> • Financiële staten, p. 163; • Verslag van de commissaris, p. 226 • Verkorte enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, p. 232 	https://www.intervest.be/sites/default/files/2023-03/JV2022_WEB_NL_Volledig.pdf
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2023	https://www.intervest.be/sites/default/files/2023-05/PB_Q1%202023_FIN.pdf
Halfjaarverslag 2023	https://www.intervest.be/sites/default/files/2023-08/HALFJAARLIJKS%20FINANCIEEL%20VERSLAG%202023.pdf
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023	https://www.intervest.be/sites/default/files/2023-11/2023_Q3_NL_FIN.pdf

De informatie die aldus door middel van verwijzing is opgenomen, maakt integraal deel uit van dit Prospectus, met dien verstande dat elke verwijzing in een document dat aldus door middel van verwijzing is opgenomen, voor de doeleinden van dit Prospectus geacht wordt te zijn gewijzigd of vervangen telkens wanneer een bepaling van dit Prospectus een dergelijke verwijzing wijzigt of vervangt (hetzij uitdrukkelijk, hetzij impliciet of anderszins). Elke aldus gewijzigde verklaring maakt alleen in de gewijzigde of vervangen vorm deel uit van dit Prospectus.

Een lijst van documenten die door middel van verwijzing zijn opgenomen, is als Bijlage 5 aan dit Prospectus gehecht. De delen van de documenten die niet door middel van verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, zijn naar de mening van de Bieder ofwel niet relevant voor de Aandeelhouders in het kader van het Bod of worden elders in het Prospectus behandeld.

De onderstaande tabellen bevatten de kerncijfers van de tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023 en van de geconsolideerde jaarresultaten voor het jaar eindigend op 31 december 2022 en het jaar eindigend op 31 december 2021:

Financiële kerncijfers:

in duizenden €	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Geconsolideerde resultatenrekening			
Huurinkomsten	60.293	71.474	65.056
Met verhuur verbonden kosten	-72	-19	-148
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	653	559	1.051
Vastgoedresultaat	60.874	72.014	65.959
Vastgoedkosten	-8.387	-8.566	-8.383
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.670	-4.862	-4.146
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47.816	58.586	53.430
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.123	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.134	-26.106	66.020
Ander portefeuilleresultaat	-3.066	3.920	-11.205
Operationeel resultaat	53.762	36.878	108.443
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-13.969	-10.877	-7.085
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.234	32.257	4.217
Belastingen	-975	-978	-834
Nettoresultaat	37.584	57.280	104.741
Derden	4.643	5.566	6.641
Nettoresultaat – aandeel van de Groep	32.941	51.714	98.100
Toelichting:			
EPRA resultaat	31.858	45.467	45.176
Portefeilleresultaat	2.317	-26.010	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.234	32.257	4.217

Geconsolideerde balans			
in duizenden €	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Activa			
Vaste activa	1.470.751	1.381.476	1.219.621
Vlottende activa	51.367	47.304	29.229
Totaal activa	1.522.118	1.428.780	1.248.850
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen	734.382	721.410	636.535
Kapitaal	278.316	264.026	237.930
Uitgiftepremies	228.247	219.354	189.818
Reserves	164.196	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	32.941	51.714	98.100

Minderheidsbelangen	30.682	28.059	14.023
Verplichtingen	787.736	707.370	612.315
Langlopende verplichtingen	655.914	564.849	468.409
Kortlopende verplichtingen	131.822	142.521	143.906
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.522.118	1.428.780	1.248.850

Kerncijfers aandelen:

Aantal aandelen	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen op einde periode	30.825.122	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	29.750.018	26.664.878	25.983.006
Resultaat per aandeel – aandeel van de Groep			
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,11	1,94	3,78
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,07	1,71	1,74
Uitkeringspercentage (%)*	Nvt	100%	88%
Brutodividend	Nvt	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing	Nvt	30%	30%
Nettodividend (€)	Nvt	1,0710	1,0710
Balansgegevens per aandeel – aandeel van de Groep			
Nettowaarde (reële waarde) (€)	22,83	23,72	23,67
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	niet gerapporteerd	23,51	24,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	13,70	29,24	28,20
Premie/korting t.o.v. reële nettowaarde (%)	-40,0%	-18,9%	19%

*De Doelvennootschap is een Openbare GVV met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

EPRA kerncijfers:

	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel van de Groep)	1,07	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (in €/aandeel)	22,71	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (in €/aandeel)	24,91	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (in €/aandeel)	23,45	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,0%	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,3%	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	8,7%	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	20,7%	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,5%	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	49,3%	47,9%	43,9%

6.8 Kapitaalstructuur van de Doelvennootschap en effecten

6.8.1 Kapitaal

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het kapitaal van de Doelvennootschap EUR 280.891.486,69 vertegenwoordigd door 30.825.122 gewone aandelen zonder nominale waarde.

6.8.2 Toegestaan kapitaal

Krachtens besluiten van een buitengewone algemene vergadering van 24 mei 2023, en zoals uiteengezet in artikel 7 van de statuten van de Doelvennootschap, is de raad van toezicht gemachtigd om het kapitaal van de Doelvennootschap in één of meerdere malen te verhogen voor een totaal bedrag van maximaal EUR 266.402.236,24, gedurende een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de besluiten van de aandeelhouders in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 21 juni 2023 en aflopend, behoudens tijdige hernieuwing, op 21 juni 2028.

Krachtens voornoemde machtiging kan de raad van toezicht het kapitaal van de Doelvennootschap verhogen voor een maximumbedrag van:

- (a) 50% van het bedrag van het kapitaal van de Doelvennootschap op de datum van de besluiten (i.e. 50% van EUR 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent,
 - (i) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Doelvennootschap betreft; of
 - (ii) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de Doelvennootschap betreft;
- (b) 20% van het bedrag van het kapitaal van de Doelvennootschap op de datum van de besluiten (i.e. 20% van EUR 266,402,236.24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- (c) 10% van het bedrag van het kapitaal van de Doelvennootschap op de datum van de besluiten (i.e. 10% van EUR 266.402.236,24), afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor alle vormen van kapitaalverhogingen anders dan deze gevisieerd en goedgekeurd onder (a) en (b) hierboven,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 221.331.564,48 over een periode van vijf jaar.

Sinds toekenning van de machtiging werd eenmalig gebruik gemaakt van de machtiging ten belope van een bedrag van EUR 8.609.039.31 in het kader van een kapitaalverhoging in natura (i.e. categorie © hierboven).

De raad van toezicht is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, mits naleving van de regels voorgeschreven door het WVV, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (i.e. de GVV-Wet en het GVV-KB).

In het kader van elke kapitaalverhoging waarbij de raad van toezicht gebruik heeft gemaakt van deze machtiging, stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie, en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

De raad van toezicht kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 10.2 van de statuten van de Doelvennootschap.

De kapitaalverhoging kan de uitgifte inhouden van aandelen met of zonder stemrecht.

Indien de kapitaalverhogingen waartoe de raad van toezicht beslist met gebruik van het toegestaan kapitaal een uitgiftepremie bevatten, dan moet het bedrag van deze uitgiftepremie geboekt worden op een daartoe bestemde onbeschikbare rekening, “uitgiftepremies” genaamd, die samen met het kapitaal de waarborg tegenover derden vormt en die niet kan worden verminderd of geannuleerd, tenzij een algemene vergadering, bijeengeroepen in overeenstemming met de quorum- en meerderheidsvoorwaarden voor een kapitaalvermindering, anders beslist, met uitzondering van een omzetting van dergelijke premies in kapitaal.

Krachtens Artikel 7:202 WVV, mag, vanaf het moment dat de Doelvennootschap een kennisgeving van de FSMA heeft ontvangen van een overnamebod op de effecten van de Doelvennootschap, de raad van toezicht het kapitaal van de Doelvennootschap niet langer verhogen door gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, behalve om te voldoen aan verplichtingen die geldig zijn aangegaan vóór de ontvangst van de kennisgeving van de FSMA overeenkomstig Artikel 7 van het Koninklijk Besluit.

6.8.3 Eigen Aandelen

De buitengewone algemene vergadering van de Doelvennootschap gehouden op 18 mei 2020 heeft de raad van toezicht van de Doelvennootschap gemachtigd om de eigen Aandelen van de Doelvennootschap te verwerven of in pand te nemen (zelfs buiten de beurs), met dien verstande dat (i) de eenheidsprijs niet lager mag zijn dan 85% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en niet hoger mag zijn dan 115% van voornoemde slotkoers, en (ii) als gevolg hiervan, de Doelvennootschap niet meer dan 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van de besluiten in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 2 juni 2020 en loopt, behoudens tijdige hernieuwing, af op 2 juni 2025.

Krachtens besluiten van een buitengewone algemene vergadering van 24 mei 2023, is de raad van toezicht gemachtigd om over te gaan tot de verwerving van de eigen Aandelen van de Doelvennootschap in geval van een ernstig en dreigend nadeel (een openbaar overnamebod niet inbegrepen), gedurende een periode van drie jaar vanaf de publicatie van de besluiten van de aandeelhouders in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 21 juni 2023 en aflopend, behoudens tijdige hernieuwing, op 21 juni 2026.

Op basis van het jaarverslag voor 2022 van de Doelvennootschap, gepubliceerd op de website van de Doelvennootschap op 24 maart 2023, hielden noch de Doelvennootschap noch één van haar dochtervennootschappen eigen Aandelen van de Doelvennootschap aan op 31 december 2022.

De Doelvennootschap bezit momenteel geen eigen Aandelen.

6.8.4 Andere effecten met stemrecht of die toegang kunnen geven tot stemrecht, inschrijvingsrechten

De Doelvennootschap heeft geen andere effecten met stemrecht of die toegang kunnen geven tot stemrecht uitgegeven dan de Aandelen.

6.9 Groepsstructuur

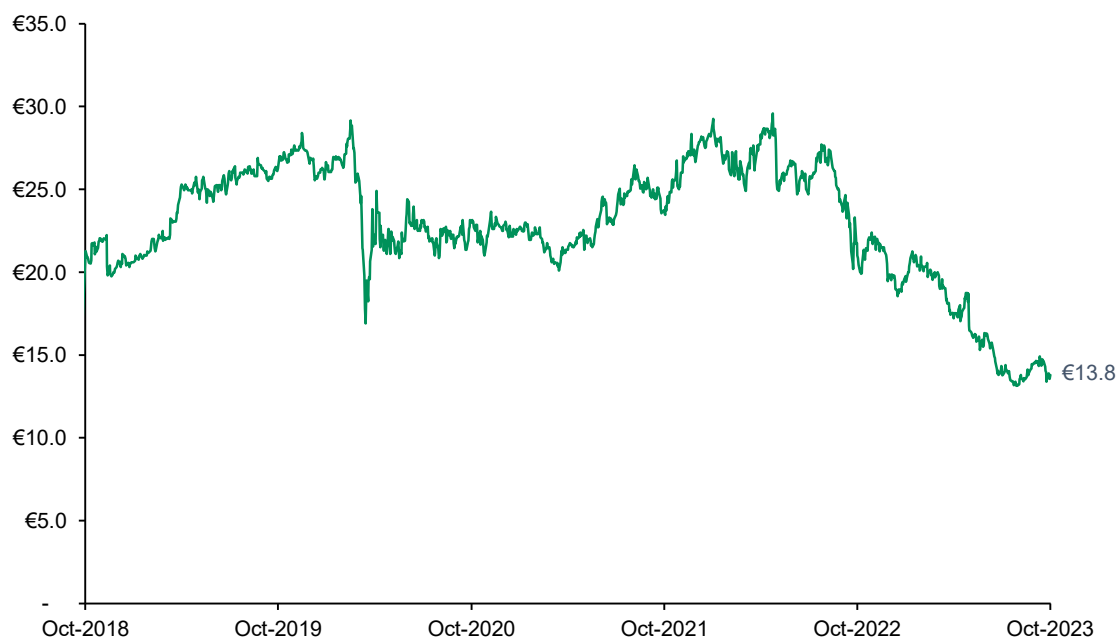
Een lijst van de vennootschappen die deel uitmaken van de Doelvennootschap kan geraadpleegd worden op de website van de Doelvennootschap: <https://www.intervest.be/sites/default/files/uploads/Groepsstructuur/vennootschaps%20structuur%202023%2008%2007.pdf> en is opgenomen in Bijlage 6.

6.10 Personen die in onderling overleg handelen met de Doelvennootschap

Er zijn geen personen die in onderling overleg handelen met de Doelvennootschap.

6.11 Evolutie van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels

De onderstaande grafiek toont de evolutie van de koers van het Aandeel op Euronext Brussels over de periode van 5 oktober 2018 tot de Referentiedatum (d.i. 5 oktober 2023, welke de laatste verhandelingsdag was voorafgaand aan de opschorting van de verhandeling van de Aandelen op Euronext Brussels op 6 oktober 2023):



7. Het Bod

7.1 Kenmerken van het Bod

7.1.1 Aard van het Bod

Het Bod is een voorwaardelijk vrijwillig overnamebod dat wordt uitgebracht overeenkomstig hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Bod wordt in contanten gedaan.

7.1.2 Voorwerp van het Bod

Het Bod heeft betrekking op alle Aandelen die de Doelvennootschap heeft uitgegeven en die nog niet door de Bieder en zijn Verbonden Personen worden gehouden. Het Bod heeft derhalve betrekking op 30.513.281 Aandelen van de Doelvennootschap, die 98,99% vertegenwoordigen van het totaal aantal Aandelen uitgegeven door de Doelvennootschap.

De Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder de ISIN-code BE0003746600.

De Doelvennootschap heeft geen effecten met stemrecht of die toegang kunnen geven tot andere stemrechten uitgegeven dan de Aandelen. De Doelvennootschap heeft geen rechten uitgegeven die de houder ervan het recht verlenen om Aandelen van de Doelvennootschap te verwerven.

7.1.3 Voorwaarden van het Bod

Het Bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- (i) als gevolg van het Bod, houdt de Bieder ten minste 50% van het totale aantal Aandelen plus één Aandeel aan op het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode, met inbegrip van, voor alle duidelijkheid, (i) de Aandelen die reeds eigendom zijn van de Bieder en personen die in onderling overleg met hem handelen, en (ii) die zijn verworven door de uitoefening van back-up callopties in het kader van onherroepelijke verbintenissen tot inschrijving door bestaande aandeelhouders van de Vennootschap;
- (ii) goedkeuring door de BMA in fase 1; op de datum van dit prospectus is deze voorwaarde echter reeds vervuld, gezien de goedkeuring was bekomen op 13 december 2023;
- (iii) vanaf 16 oktober 2023, zijnde de datum van formele kennisgeving van het Bod aan de FSMA overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit (de **Kennisgevingsdatum**), en gedurende de periode voorafgaand aan de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode,
 - (a) (i) is de slotkoers van de BEL-20 index (ISIN: BE0389555039) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de BEL-20 index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de BEL-20 index is niet lager dan 2.981,26 punten) (de **BEL-20 Drempel**) of (ii) is de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (de **EPRA Index**) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de EPRA Index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de EPRA Index is niet lager dan 1.182,25 punten) (de **EPRA Index Drempel**); en/of
 - (b) hebben er zich geen feiten, gebeurtenissen of omstandigheden (met inbegrip van enig geval van overmacht) voorgedaan die tot gevolg hebben, of die redelijkerwijze tot gevolg kunnen hebben (in voorkomend geval, zoals bevestigd door een onafhankelijke deskundige), alleen of tezamen genomen, dat er een negatief effect is van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van de Doelvennootschap (i.e. een EPRA NTA per aandeel die niet lager is dan EUR 20,01 (of meer dan EUR 2,22 gelet op een pro forma aangepaste EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23 op 30 juni 2023)), berekend overeenkomstig de methode toegepast in de laatste geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023, vergeleken met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023 (i.e. EUR 22,49), pro forma aangepast voor de meest recente kapitaalsverhoging met uitgifte van nieuwe aandelen op 2 augustus 2023 (met als gevolg een pro forma EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23).

Indien de Bieder het Bod niet intrekt binnen de vijf (5) Werkdagen vanaf het ogenblik waarop de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan de BEL-20 Drempel, of de slotkoers van de EPRA Index lager is dan de EPRA Index Drempel (en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode), en de slotkoers vervolgens weer boven de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel stijgt, zal de Bieder deze eerdere en tijdelijke verlaging van de slotkoers niet meer kunnen inroepen. De mogelijke beslissing van de Bieder om het Bod te handhaven gedurende een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder de BEL-20 Drempel is gedaald, of de slotkoers van de EPRA Index tijdelijk onder de EPRA Index Drempel is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om zich alsnog op de voorwaarde te beroepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index of EPRA Index, na een herstel, vervolgens opnieuw daalt onder respectievelijk de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel. In voorkomend geval zal de Bieder opnieuw vijf (5) Werkdagen de tijd hebben om het Bod in te trekken, en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode.

De Bieder kan het Bod intrekken indien niet is voldaan aan één van de opschortende voorwaarden zoals beschreven onder (i) tot en met (iii) hierboven (samen, de **Voorwaarden**). Deze Voorwaarden worden uitsluitend bedongen tot voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om er geheel of gedeeltelijk afstand van te doen.

Indien aan één van de Voorwaarden niet is voldaan, zal de Bieder zijn beslissing om er al dan niet aan te verzaken ten laatste bekendmaken op het tijdstip van de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, door middel van een persbericht dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende

websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

7.2 Biedprijs

De prijs die wordt geboden voor elk Aandeel dat wordt ingebracht in het Bod bedraagt EUR 21,00.

Een rechtvaardiging van de Biedprijs is opgenomen in Sectie 7.3.

Indien de Doelvennootschap een uitkering aan haar aandeelhouders goedkeurt of uitbetaalt (ongeacht of dergelijke uitkering de vorm aanneemt van een jaarlijks dividend of interim dividend, een kapitaalvermindering, een aflossing van kapitaal of enige andere vorm (in contanten of in natura)) in verband met de aandelen, waarbij het recht op dergelijke uitkering valt voor de verwerving van de aandelen door de Bieder door middel van het Bod, dan zal de biedprijs verminderd worden met het totale bedrag van dergelijke uitkering (voorafgaand aan de inhouding van enige belastingen). De Aandeelhouders zullen op de hoogte worden gesteld van elke wijziging van de Biedprijs als gevolg van een dergelijke uitkering via een persmededeling die beschikbaar zal worden gesteld op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

Krachtens Artikel 15, §2 en Artikel 31, §2 van het Overnamebesluit zal, indien de Bieder na aankondiging van het Bod maar voorafgaand aan de bekendmaking van de resultaten van het Bod Aandelen verwerft of overeenkomt te verwerven buiten het kader van het Bod tegen een hogere prijs dan de Biedprijs, de Biedprijs worden aangepast aan die hogere prijs. In een dergelijk geval zal de Initiële Aanvaardingsperiode worden verlengd om de Aandeelhouders in staat te stellen het Bod te aanvaarden tegen de gewijzigde Biedprijs gedurende een periode van vijf (5) Werkdagen volgend op de bekendmaking van de verhoging van de Biedprijs. De verhoging van de Biedprijs zal ook ten goede komen aan de Aandeelhouders die het Bod op dat moment reeds hebben aanvaard.

Krachtens Artikel 45 van het Overnamebesluit zullen, in geval van een rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van Aandelen door de Bieder of zijn Verbonden Personen in een periode van één jaar volgend op het einde van de biedperiode, tegen voor de overdragers gunstiger voorwaarden dan de voorwaarden van het Bod, de Aandeelhouders die op het Bod zijn ingegaan recht hebben op toekenning van het prijsverschil.

7.3 Rechtvaardiging van de Biedprijs

De Bieder biedt een Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel.

De Bieder heeft een multicriteria-benadering gehanteerd die steunt op onderstaande waarderingsmethoden en referentiepunten om de Biedprijs te bepalen:

Primaire waarderingsmethode:

- Verdisconteerde kasstroom (**DCF**) analyse

Secundaire waarderingsmethoden:

- Analyse van marktmultiples van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen
- Analyse van premies geboden in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector

Referentiepunten die context geven aan de Biedprijs:

- Laatst gepubliceerde EPRA NTA

- Analyse van de historische prestaties van de aandelenkoers
- Analyse van de koersdoelen van financiële analisten

7.3.1 Primaire waarderingsmethode

(a) *Analyse van de verdisconteerde kasstromen gebaseerd op analistenconsensus*

Deze methode bestaat erin de waarde van de activa van de Doelvennootschap (intrinsieke waarde) te berekenen door de verdiscontering van de verwachte kasstromen exclusief schuldfinanciering die door deze activa gegenereerd zullen worden op basis van de consensus zoals gepubliceerd door de financiële analisten die de Doelvennootschap volgen, i.e. KBC Securities, Kepler Cheuvreux, Degroof Petercam, Oddo en Van Lanschot Kempen⁷. De eigen vermogenswaarde toerekenbaar aan de Aandeelhouders van Intervest wordt verkregen door de laatst gepubliceerde (30 juni 2023) nettoschuldpositie af te trekken van de impliciete ondernemingswaarde.

De verdisconteerde kasstroomanalyse werd berekend op 30 juni 2023. De waarderingsperiode omvat de boekjaren 2023 (voor 50% inbegrepen) tot 2030 (i.e. 30 juni 2023 tot 31 december 2030). De kasstromen exclusief schuldfinanciering werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar. Deze waarderingsmethode werd toegepast over de boekjaren 2023 (voor 50%) tot 2030, met een berekening van de terminale waarde, gebruik makend van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde kasstroom exclusief schuldfinanciering om de waarde weer te geven van toekomstige kasstromen exclusief schuldfinanciering die gegenereerd zullen worden na het jaar 2030. De terminale waarde werd ook verdisconteerd aan de hand van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar.

(i) Aannames in het businessplan

Zoals vermeld, zijn de belangrijkste elementen van het businessplan gebaseerd op de analistenconsensus van de Doelvennootschap gebaseerd op de laatst beschikbare toelichtingen van KBC Securities, Kepler Cheuvreux, Degroof Petercam, Oddo en Van Lanschot Kempen. De eerste 4 analisten geven slechts prognoses tot 2025, met een beperkte mate van detail, vandaar dat enkele redelijke extrapolerende veronderstellingen werden gemaakt door de Bieder:

- Zoals hierboven vermeld geven de analisten prognoses tot 2025, waarbij de consensus CAGR (in het Engels: *Compounded Annual Growth Rate*, zijnde het samengesteld jaarlijks groeipercentage) voor de inkomsten van 2023 tot 2025 ongeveer 4,6% bedraagt (na desinvesteringen). Voor 2026 tot 2030, met de consensus van 2025 als basis, werd aangenomen dat de groei voor 2026 5,0% zou bedragen, lineair afnemend over 2026 tot 2030 om te eindigen in onze veronderstelde terminale waardegroei van 2,0%. Er werd ook een veronderstelling gemaakt met betrekking tot bijkomende inkomsten gerelateerd aan het netto groeicapex bedrag vanaf 2025 voor de toekomst, aangezien men zou verwachten dat de impact van de groeicapex zichtbaar is in het volgende jaar. In lijn met de richtlijnen van de Doelvennootschap doorheen haar huidige ontwikkelingen, wordt verondersteld dat deze groeicapex 5,9% zal opbrengen vanaf 2026 en vanaf dan zal groeien in lijn met de bovenvermelde groei van de bestaande brutohuuropbrengsten. Onder de bovengenoemde aannames zullen de brutohuuropbrengsten over de gehele prognose naar verwachting groeien van EUR 79 miljoen naar EUR 120 miljoen, wat een CAGR van 6,1% betekent over de gehele prognoseperiode;
- De nettohuuropbrengsten tot 2025 zijn afgestemd op de analistenconsensus. Voor 2026 tot 2030 is de nettohuuropbrengstenmarge verondersteld 95,3% van de brutohuuropbrengsten te zijn, gebaseerd op het laatste jaar van de prognose op basis van de analistenconsensus, wat het beste de veranderende mix van huuropbrengsten weerspiegelt die voornamelijk het gevolg is van de verkoop van kantoren;
- De gecorrigeerde EBITDA-marge (i.e. EBITDA vóór het resultaat van herwaardering op de portefeuille) is ook afgestemd op de analistenconsensus, wat resulteert in een gemiddelde EBITDA-marge van 82,0% voor de periode 2023 tot 2025. Voor de periode van 2026 tot 2030 is de marge

⁷ VFB werd niet weerhouden gezien deze geen gedetailleerde vooruitzichten nog een koersdoel bekendmaakt.

gelijk gehouden aan het laatste jaar van de analistenprognose, namelijk 83,5% in 2025, opnieuw om de veranderende mix van brutohuuropbrengsten zo goed mogelijk weer te geven;

- Afschrijvingsniveaus werden vastgesteld op nul, in lijn met de analistenconsensus en zoals gebruikelijk binnen het wettelijk kader van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België;
- Een totale netto investeringsuitgaven (netto capex) aanname van ongeveer EUR 118 miljoen over de door de analisten vooropgestelde periode van 2023 tot 2025. Het is belangrijk om op te merken dat drie van de vijf analisten netto investeringsuitgaven hebben bekendgemaakt zonder een gedetailleerde uitsplitsing te geven van de overeenkomstige in- (i.e. ontwikkelingsuitgaven, aankoop van bestaande activa) en uitstromen (i.e. verkoop van activa). Kepler Cheuvreux geeft specifiek aan dat ze desinvesteringen hebben opgenomen voor een totaalbedrag van ongeveer EUR 200 miljoen over 2023 en 2024 (EUR 68 miljoen en EUR 124 miljoen voor respectievelijk 2023 en 2024). Vanaf 2026 omvatten de extrapolaties jaarlijkse logistieke investeringsuitgaven voor groei van EUR 50 miljoen, wat ESG initiatieven omvat⁸. Investeringsuitgaven voor groei renderen 5,9% van de bijkomende BHO voor het jaar na uitgave. De vooruitzichten voor netto investeringsuitgaven van 2026 tot 2030 bedragen EUR 261 miljoen. Het totale netto investeringsbedrag is opgesplitst in investeringsuitgaven voor groei en investeringsuitgaven voor onderhoud;

Tabel 1: samenvatting DCF businessplan gebaseerd op de analistenconsensus

€m	Analistenconsensus			Extrapolaties						Som '23-'25	Som '26-'30
	2023e	2024e	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e	TJ ⁹		
Bijkomende BHO	-	-	-	2,8	5,8	9,0	12,2	15,5	18,8	-	45,3
Huidige BHO – Analisten	79,4	81,3	86,9	91,3	95,3	98,9	102,1	104,7	106,8	247,7	492,2
BHO	79,4	81,3	86,9	94,0	101,1	107,9	114,3	120,2	125,6	247,7	537,6
EBITDA	64,1	66,5	72,6	78,5	84,5	90,1	95,5	100,4	104,9	203,2	449,0
<i>EBITDA marge</i>	80,7%	81,8%	83,5%	83,5%	83,5%	83,5%	83,5%	83,5%	83,5%		
Inkomstenbelastingen	(1,1)	(1,1)	(1,2)	(1,3)	(1,4)	(1,5)	(1,6)	(1,7)	(1,8)	(3,4)	(7,5)
Investeringsuitgaven voor onderhoud	(1,6)	(1,6)	(1,7)	(1,9)	(2,0)	(2,2)	(2,3)	(2,4)	(2,5)	(5,0)	(10,8)
<i>Investeringsuitgaven voor onderhoud (% BHO)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>		
Investeringsuitgaven voor groei	(29,4)	(37,0)	(46,7)	(50,0)	(50,0)	(50,0)	(50,0)	(50,0)	-	(113,2)	(250,0)
Totaal investeringsuitgaven	(31,0)	(38,7)	(48,4)	(51,9)	(52,0)	(52,2)	(52,3)	(52,4)	(2,5)	(118,1)	(260,8)
Schuldenvrije vrije kasstromen	32,0	26,7	22,9	25,3	31,0	36,5	41,6	46,3	100,6	81,7	180,7

⁸ Op basis van het beperkte niveau van openbaarmakingen door financiële analisten wordt aangenomen dat ESG-gerelateerde beleggingen worden opgenomen in de projecties van de totale kapitaalinvesteringen, in lijn met het ESG-raamwerk van de Doelvennootschap.

⁹ Terminaal jaar.

- Voor de volledige prognoseperiode van 2023 tot 2030 zijn de investeringsuitgaven voor onderhoud vastgesteld op ongeveer 2% van de brutohuuropbrengsten, in lijn met het historisch gemiddelde onderhoudsbudget overeenkomstig het laatste jaarverslag van de Doelvennootschap;
- De investeringsuitgaven voor groei voor 2023 tot 2025 werden berekend als de totale netto investeringsuitgaven volgens de analistenconsensus, verminderd met de veronderstelde investeringsuitgaven voor onderhoud. Voor 2026 tot 2030 omvatten de investeringsuitgaven voor groei jaarlijkse logistieke investeringsuitgaven van EUR 50 miljoen;
- Cash belastingen bedragen gemiddeld ongeveer EUR 1,4 miljoen per jaar van 2023 tot 2030, wat een gemiddeld belastingtarief impliceert van ongeveer 1,7% van de gecorrigeerde EBIT (zijnde de gecorrigeerde EBITDA mits aftrek van afschrijvingen en afboekingen), in lijn met het belastingtarief van het laatst beschikbare aanslagjaar;
- Verandering in werkkapitaal wordt verondersteld nul te zijn gedurende de prognoseperiode, aangezien er normaal gesproken binnen de REIT-sector geen materiële netto werkkapitaalbehoeften zijn;
- Een genormaliseerde kasstroom exclusief schuldfinanciering van EUR 101 miljoen in het laatste jaar is afgeleid op basis van de volgende veronderstellingen: brutohuuropbrengsten van EUR 126 miljoen in het laatste jaar, wat het genormaliseerde stabiele niveau weerspiegelt; gecorrigeerde EBITDA-marge van 83,5%, wat de assumptie weerspiegelt van het stabiele niveau in het laatste jaar van de analistenconsensus; netto investeringsuitgaven die enkel onderhoudskosten omvatten, berekend als 2,0% van de brutohuuropbrengsten in het laatste jaar; tarief van de cash belastingen van 1,7% van de aangepaste EBIT, wat het genormaliseerde stabiele niveau weerspiegelt zoals de analistenconsensus; geen verandering in werkkapitaal.

(ii) Assumpties voor WACC en het terminaal groeipercentage

Er werd een gewogen gemiddelde kapitaalkost (*WACC*) van 7,45% weerhouden. De WACC is een gewogen gemiddelde van de logistieke WACC van 7,63% (met de kosten van eigen vermogen (CoE) van 10,1% en de kosten van schulden (CoD) vóór belastingen van 4,7%) en de WACC voor kantoren van 6,91% (met CoE van 8,6% en CoD van 5,0%), wat overeenstemt met de twee sectoren van de activiteiten van de Doelvennootschap. Het gewicht voor iedere sector is gebaseerd op de bijdrage aan de BAW van elk segment, 75% en 25% voor respectievelijk logistiek en kantoren. De volgende assumpties werden toegepast:

- Een schuldvrije beta (β_U) van 0,55 en 0,40 voor respectievelijk logistiek en kantoren, consistent met het gemiddelde van beta's geïmpliceerd door de respectievelijke steekproeven van vergelijkbare ondernemingen¹⁰ (Bron: Barra)¹¹;
- Een gearing ratio (L_r) van 81,8%, in lijn met het minimum van de verwachtingen van de Doelvennootschap, voor zowel logistiek als kantoren. Dit resulteert in een schuldenvrije beta (β_L) van respectievelijk 1,00 en 0,73 voor logistiek en kantoren;
- Een risicovrije rentevoet (R_f) van 2,49%, wat overeenkomt met het gemiddelde over 3 maanden vanaf 4 september 2023 van de Europese risicovrije rentevoet berekend door Bloomberg, voor zowel logistiek als kantoren;
- Een risicopremie op aandelen (ERP) van 5,68%, overeenkomend met een gemengd tarief met een weging van 75% voor België en 25% voor Nederland volgens Damodaran op 14 juli 2023, voor zowel logistiek als kantoren. Dit cijfer omvat een landenrisicopremie (CRP) van respectievelijk 0,91% voor België en 0,00% voor Nederland;

¹⁰ Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van logistiek: Montea en Argan, Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van kantoren: NSI en INEA.

¹¹ De Bieder acht het gebruik van een voorspellende beta een nauwkeurigere methode gezien deze beter de verwachte risico's reflecteert gerelateerd aan het businessplan van Intervest.

- Een omvangpremie (SP) van 1,93% werd toegepast, in lijn met Ibbotson voor bedrijven met een aandelenwaarde tussen EUR 543 miljoen en EUR 835 miljoen wat overeenkomt met de gemiddelde marktkapitalisatie over 1 jaar;
- Een country default spread (CDS) van 0,48%, voor zowel logistiek als kantoren, is toegevoegd aan de risicovrije rente (Rf), gebaseerd op Damodaran. De default spread voor België wordt geschat op 0,64% en voor Nederland op 0,00%, met een weging van respectievelijk 75% en 25%;
- Een streefcijfer voor de bedrijfsspread (Sp) van 1,75% en 2,00% voor respectievelijk logistiek en kantoren (Bron: schattingen BNPP);
- Een normatief belastingtarief (T) van 1,7%, voor zowel logistiek als kantoren, in lijn met het effectieve belastingtarief van de Doelvennootschap voor 2022, rekening houdend met de specifieke fiscale kenmerken van het GVV-statuut van de Doelvennootschap.

De WACC werd berekend op basis van volgende formules:

- $WACC = [Lr \times CoD \times (1 - T) + CoE] / (1 + Lr)$
- Kosten van Eigen Vermogen (CoE) = $Rf + \beta L \times ERP + SP$
- Kosten van Schuld vóór Belastingen (CoD) = $Rf + CDS + Sp$
- $\beta L = \beta U \times [1 + Lr \times (1 - T)]$

Het terminaal groeipercentage is vastgesteld op 2,0%, in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (Bron: Europese Centrale Bank).

(iii) Samenvatting van de DCF-waardering

Op basis van de hierboven beschreven analistenconsensus werd een genormaliseerde kasstroom exclusief schuldfinanciering van EUR 101 miljoen in het laatste jaar bekomen voor de berekening van de terminale waarde. De terminale waarde, berekend volgens de Gordon Growth-formule, vertegenwoordigt 85,8% van de ondernemingswaarde van de Doelvennootschap, terwijl de netto huidige waarde van de kasstromen exclusief schuldfinanciering van midden 2023 tot 2030 14,2% van de ondernemingswaarde vertegenwoordigt. Met 85,8% van de totale ondernemingswaarde toegeschreven aan de terminale waarde, ligt een groot deel van de economische significantie in de verwachte kasstromen na de prognoseperiode, en dienovereenkomstig kunnen wijzigingen in assumpties met betrekking tot de terminale waarde, zoals WACC en de groei van de terminale waarde, een grote impact hebben op de waardering.

Tabel 1: Samenvatting van de DCF-waardering op basis van analistenconsensus

<u>Samenvatting van de DCF-waardering (mediaanwaarde)</u>		
Net Present Value (NPV) van UFCF voor midden 2023 tot 2030 (€m)	14,2%	182
NPV van de Terminale Waarde (€m)	85,8%	1,097
Ondernemingswaarde (€m)	100%	1,279
Brug Ondernemingswaarde – Eigen vermogenswaarde (€m)		(727)
Waarde eigen vermogen (€m)		551
Aantal uitgegeven aandelen op volledig verwaterde basis (miljoenen)		30,8
Prijs per aandeel (€)		17,89

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de brug Ondernemingswaarde – Eigen vermogenswaarde gebruikt in de DCF-waardering. De brug Ondernemingswaarde – Eigen vermogenswaarde geeft de gerapporteerde financiële schulden op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar weer, alsook de gerapporteerde geldmiddelen en kasequivalenten op 30 juni 2023. Daarnaast zijn correcties gemaakt voor met schulden vergelijkbare posten, die de gerapporteerde waarde weergeven van minderheidsbelangen en de kredietlijnen voor de Herstal acquisitie, aangekondigd op 3 augustus 2023, waarbij de nettoschuld in de brug dienovereenkomstig is verhoogd.

Tabel 2: Brug Ondernemingswaarde – Eigen vermogenswaarde

Brug Ondernemingswaarde – Eigen vermogenswaarde op 30 juni 2023 (in €m)	
(+) Gerapporteerde financiële verplichtingen op meer dan één jaar	573
(+) Gerapporteerde financiële verplichtingen op ten hoogste één jaar	120
(-) Gerapporteerde geldmiddelen en kasequivalenten	2
(+) Kredietlijnen Herstal acquisitie aangekondigd op 3 augustus 2023	6
Nettoschuld	696
(+) Gerapporteerde waarde van minderheidsbelangen	32
Totale Nettoschuld en overige EV-EQ aanpassingen	727

De Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel impliceert een premie van 17,4% ten aanzien van de mediaanwaarde van de DCF van EUR 17,89 per Aandeel op basis van de analistenconsensus (met inbegrip van de bovenvermelde extrapolaties) van de Doelvennootschap.

Ten slotte werd een gevoeligheidsanalyse van de impliciete waarde per Aandeel uitgevoerd uitgaande van een afwijking van de WACC en het terminaal groeipercentage. In de onderstaande tabel is een bandbreedte van de WACC weergegeven van 6,45% tot 8,45% in stappen van 50 basispunten ten opzichte van de mediaan van de WACC van 7,45%, en een bandbreedte van het terminaal groeipercentage van 1,50% tot 2,50% in stappen van 25 basispunten ten opzichte van de mediaan van het terminaal groeipercentage van 2,00%.

Tabel 3: Gevoeligheidsanalyse van de waarde per Aandeel

Gevoeligheidsanalyse van de waarde per aandeel (€ per aandeel)						
		WACC				
		6,45%	6,95%	7,45%	7,95%	8,45%
Terminaal groei-percentage	2,50%	35,84	28,16	22,06	17,11	13,02
	2,25%	32,31	25,41	19,87	15,33	11,55
	2,00%	29,17	22,94	17,89	13,71	10,20
	1,75%	26,37	20,71	16,07	12,21	8,95
	1,50%	23,85	18,68	14,41	10,83	7,78

7.3.2 Secundaire waarderingsmethoden

(a) *Analyse van marktmultiples van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen*

Deze methodologie bepaalt de waarde van Intervest door de *multiples* die worden waargenomen bij een steekproef van vergelijkbare ondernemingen die toegelaten zijn tot de handel op gereguleerde markten, toe te passen op Intervests gerapporteerde halfjaarcijfers per 30 juni 2023 (voor wat de premie/(korting) betreft ten aanzien van de Laatst gepubliceerde EPRA Net Tangible Assets per aandeel) aangepast voor de recente kapitaalverhoging met betrekking tot de Herstal acquisitie aangekondigd op 3 augustus 2023, en op de financiële ramingen volgens de vooruitzichten op basis van de cijfers van de analistenconsensus (voor wat het rendement betreft op de 2023E EPRA Earnings).

De selectie van de vergelijkbare ondernemingen is voornamelijk gebaseerd op de kenmerken van de activiteiten en de portefeuille – i.e. gefocust op de vastgoedvennootschappen die voornamelijk actief zijn in de logistieke sector en in de kantoorvastgoedsector in West-Europese landen – en die dus actief zijn in een vergelijkbare economische omgeving en blootgesteld zijn aan gelijkaardige trends op het vlak van inflatie en rentedynamiek, en met vergelijkbare portefeuilles voor elke sector. Er dient opgemerkt te worden dat geen enkele vennootschap in de geselecteerde steekproef volledig vergelijkbaar is met de Doelvennootschap omwille van verschillen in het type van activa waaruit de portefeuille is samengesteld, de omvang van de operationele portefeuille en pijplijn, de variërende blootstelling aan specifieke geografische gebieden, het al dan niet aanhouden van een REIT-statuut en de verschillen in REIT-regime tussen de verschillende landen.

Er dient te worden opgemerkt dat de Tier 1 en Tier 2 vergelijkbare ondernemingen hun investeringseigendommen waarden aan reële waarde, welke op 6-maandelijks basis wordt bepaald door een externe, onafhankelijke deskundige – met de recentste waardering per 30 juni 2023¹², in overeenstemming met die van Intervest.

Ondanks de strikte selectiecriteria en het beperkt aantal sectorgenoten van Tier 1, bestaat er een aanzienlijk verschil tussen de beoordelingsmaatstaven van de sectorgenoten die werden gebruikt voor de waardering, wat deze waarderingsmethode minder pertinent maakt.

Gezien de verdeling van de sectorfocus van de Doelvennootschap tussen logistiek en kantoren, werd een ‘sum-of-the-parts’-benadering gebruikt. Daarom werden de vergelijkbare ondernemingen opgesplitst in logistiek en kantoren op basis van hun sectorfocus.

De vergelijkbare ondernemingen op het gebied van logistiek en kantoren werden ook in twee niveaus opgesplitst op basis van de gelijkheid van hun bedrijfskenmerken met die van de Doelvennootschap:

- Tier 1: bestaat uit de best vergelijkbare ondernemingen, geselecteerd op basis van gelijkheden van portefeuillekenmerken met die van de Doelvennootschap. Ze zijn blootgesteld aan vergelijkbare economische omstandigheden en trends op het gebied van inflatie en rentedynamiek als Intervest. Tier 1 vergelijkbare ondernemingen werden gebruikt voor de waardering;
- Tier 2: weergegeven ter referentie en niet gebruikt voor de waardering omdat de bedrijfskenmerken niet vergelijkbaar zijn met die van de Doelvennootschap.

De Tier 1 steekproef van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen is samengesteld uit de volgende ondernemingen:

Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van logistiek

- Montea NV (Montea): zuivere Belgische logistieke REIT, met een BAW¹³ van de portefeuille van EUR 2,3 miljard verspreid over België (44,8%), Nederland (42,2%), Frankrijk (11,4%) en Duitsland (2,6%). Met een oppervlakte van 171.000 m² hebben de lopende ontwikkelingsprojecten een reële

¹² Met uitzondering van Sirius Real Estate, met de recentste waardering per 31 maart 2023.

¹³ Bruto Actiefwaarde, i.e. de reële waarde van de investeringseigendommen.

waarde van EUR 86,2 miljoen. De vennootschap bezit ook een grondreserve van 2.345.000 m², wat leidt tot een verwachte ontwikkelde oppervlakte van 1.170.000 m². Montea is genoteerd op Euronext Brussels en heeft een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 1,2 miljard op 5 oktober 2023;

- Argan: zuivere Franse logistieke REIT, met een BAW van de portefeuille van EUR 3,9 miljard gespreid over Frankrijk (100%). Argan is genoteerd op Euronext Paris en heeft een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 1,5 miljard op 5 oktober 2023.

Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van kantoren

- NSI NV (NSI): zuivere Nederlandse kantoren-REIT, met een BAW van de portefeuille van EUR 1,3 miljard, gevestigd in Nederland (ongeveer 100% van de totale portefeuille). NSI is genoteerd op Euronext Amsterdam en heeft een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 0,3 miljard op 5 oktober 2023;
- INEA: in Frankrijk gevestigde REIT die zich richt op kantooractiva (85%) en stedelijke logistieke parken (15%). Met een BAW van de portefeuille van EUR 1,2 miljard verspreid over belangrijke regionale gebieden en grootstedelijke regio's in Frankrijk. INEA is genoteerd op Euronext Paris met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 0,4 miljard op 5 oktober 2023.

De Tier 2 steekproef van beursgenoteerde ondernemingen is samengesteld uit de volgende ondernemingen:

Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van logistiek

- WDP: In België gevestigde REIT die zich richt op de ontwikkeling en verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed. Met een BAW van EUR 6,9 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit algemene magazijnen (55%), big box (23%), productie (7%), high bay (6%) en overige (9%) activa verspreid over Nederland (44%), België (34%), Roemenië (17%), Frankrijk (3%) en andere landen (2%). WDP is genoteerd op Euronext Brussels en heeft een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 4,8 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar sterk afwijkende omvang (ca. 6x groter);
- Segro: In het VK gevestigde REIT die zich richt op het verwerven, beheren en ontwikkelen van stedelijke magazijnen (66%), big box magazijnen (32%) en andere (2%). De onderneming heeft een BAW van EUR 22,9 miljard, verspreid over het Verenigd Koninkrijk (55%), Duitsland (13%), Frankrijk (12%), Italië (8%), Polen (6%) en andere landen (6%). Segro is genoteerd op de London Stock Exchange en Euronext Paris met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 10,1 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse omwille van haar sterk verschillende omvang, geografische blootstelling en blootstelling aan last mile logistics vs big box voor Intervest;
- Tritax EuroBox: In het VK gevestigde REIT die zich richt op het verwerven, beheren en ontwikkelen van grootschalige logistieke activa. Met een BAW van EUR 1,6 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit big box (63%) en algemene magazijnen (37%) verspreid over belangrijke Europese landen zoals Duitsland (46%), Spanje (13%), Italië (12%), Nederland (9%), België (9%) en andere landen (11%). Tritax EuroBox is genoteerd op de London Stock Exchange met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 0,5 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar aanzienlijk verschillende pan-Europese blootstelling en beursnotering;
- Sirius real estate: In het VK gevestigde eigenaar, ontwikkelaar en uitbater van bedrijventerreinen, industriële complexen en kantoren in Duitsland. Met een BAW van EUR 2,1 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit opslag (34%), kantoren (34%), productie (22%) en overige (9%). Sirius is genoteerd op de London Stock Exchange en JSE main market met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 1,1 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar verschillende geografische blootstelling en beursnotering.

Vergelijkbare ondernemingen op het gebied van kantoren

- DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Demire): In Duitsland gevestigde investeerder in commercieel vastgoed die zich richt op middelgrote steden en opkomende regio's die grenzen aan grootstedelijke gebieden in heel Duitsland. Met een BAW van ongeveer EUR 1,3 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit kantoren (58%), retail (ongeveer 26%), logistiek en andere activa (ongeveer 16%). Demire is genoteerd op de Frankfurt Stock Exchange met een marktkapitalisatie van ongeveer 150 miljoen op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar gebrekkige *free float*;
- Gecina: In Frankrijk gevestigde REIT die actief is in het ontwerpen, bouwen en beheren van vastgoed waarvan ongeveer 97% zich in Île-de-France bevindt. Met een BAW van EUR 19,4 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit kantoren (79%) en particuliere/studentenwoningen (21%). Gecina is genoteerd op Euronext Paris en heeft een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 7,2 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar verschillende geografische blootstelling en omvang;
- Covivio: in Frankrijk gevestigde REIT die actief is in het bezitten, uitbaten en beheren van vastgoed. Met een BAW van EUR 17,3 miljard bestaat de portefeuille van de onderneming voornamelijk uit kantoren (54%), woningen (30%) en hotels (16%), voornamelijk verspreid over Duitsland (42%), Frankrijk (36%), Italië (16%) en andere landen (6%). Covivio staat genoteerd op Euronext Paris met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 4,0 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar verschillende geografische blootstelling, omvang en sectorfocus;
- ICADE: in Frankrijk gevestigde vastgoedbeleggingsmaatschappij die zich richt op kantoor- en tertiair vastgoed en waarvan de meeste kantooractiva zich in de regio Parijs bevinden. ICADE is genoteerd op Euronext Paris met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 2,3 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar verschillende geografische blootstelling en omvang;
- CA Immobilien Anlagen AG: In Oostenrijk gevestigde onderneming die actief is in het verhuren, beheren en ontwikkelen van kantoorgebouwen. Haar activiteiten zijn geografisch gesegmenteerd in Duitsland (57%), Polen (11%), Tsjechië (10%), Oostenrijk (7%) en andere Europese regio's. CA Immo heeft een BAW van EUR 4,3 miljard en is genoteerd op de Vienna Stock Exchange, met een totale marktkapitalisatie van ongeveer EUR 3,3 miljard op 5 oktober 2023. De onderneming werd uitgesloten van de analyse vanwege haar verschillende geografische blootstelling en omvang;

Zoals reeds vermeld heeft Intervest, net zoals Montea, het GVV-statuut, terwijl Argan en INEA het Franse REIT-statuut hebben, en NSI het Nederlandse REIT-statuut. In de onderstaande beschrijving wordt een overzicht gegeven van de REIT-statuten (*real estate investment trust*) in deze drie landen, waarbij de belangrijkste overeenkomsten en verschillen aan bod komen¹⁴:

- Het REIT-statuut in België: De GVV¹⁵ is een facultatief fiscaal statuut. Alleen naamloze vennootschappen komen in aanmerking en geen enkele individuele aandeelhouder mag meer dan 70% van het totale aandelenkapitaal houden. Het minimumkapitaal bedraagt EUR 1,2 miljoen, maar noteringsvereisten zullen waarschijnlijk een hoger minimum opleggen. De vennootschap moet een financieel plan opstellen voor de eerste drie jaar na de registratie, met een balans, een resultatenrekening en het minimuminvesteringsbudget dat nodig is om haar strategie te verwezenlijken. De schuldenlast is beperkt tot 65% van de waarde van de activa en de rentelasten mogen niet meer bedragen dan 80% van de totale operationele en financiële inkomsten. De vennootschap moet uitsluitend tot doel hebben onroerend goed ter beschikking te stellen van de gebruikers, maar onroerend goed wordt ruim gedefinieerd en er zijn geen beperkingen inzake buitenlandse activa. Maximaal 20% mag worden geïnvesteerd in één risicovol actief en de vennootschap mag niet optreden als louter projectontwikkelaar of bouwonderneming. Minimaal 80% van de nettowinst en gerealiseerde meerwaarde op verkopen moet als dividend worden uitgekeerd.

¹⁴ Bron: "Worldwide Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes", publicatie van PWC van juni 2021.

¹⁵ Zie Sectie 7.5.3(a) voor meer informatie over de GVV.

Vermogenswinsten en periodieke inkomsten zijn vrijgesteld van belasting, maar op dividenden wordt een bronbelasting van 30% geheven;

- Het REIT-statuut in Frankrijk: De SIIC (“*Société d’Investissement Immobilier Cotée*”) is een facultatief fiscaal statuut. De vennootschap moet de vorm hebben van een *société anonyme* of een andere beursgenoteerde vorm en beschikken over een maatschappelijk kapitaal van ten minste EUR 15 miljoen. Haar aandelen moeten genoteerd zijn op een Franse gereguleerde markt of op een buitenlandse effectenmarkt die onder de MiFID (*Markets in Financial Instruments Directive*) valt. Geen enkele (niet-SIIC) individuele aandeelhouder mag meer dan 60% van het totale aandelenkapitaal houden. De vennootschap moet onderworpen zijn aan de Franse inkomstenbelasting en haar hoofdactiviteit moet beperkt zijn tot de verhuur van onroerend goed. Er is geen minimuminkomen of schuldvereiste. Bovendien is er geen vereiste inzake activaniveau, maar de vastgoedontwikkeling mag niet meer bedragen dan 20% van de brutoboekwaarde. Een SIIC moet ten minste 95% van de huuropbrengsten, 70% van de gerealiseerde vermogenswinsten en 100% van de gereserveerde dividenden van haar Franse dochterondernemingen die voor 95% of meer in handen zijn, uitkeren. In aanmerking komende inkomsten en vermogenswinsten worden belast aan 0%;
- Het REIT-statuut in Nederland: De FBI (*‘Fiscale Beleggings Instelling’*) is een optionele belastingregeling. De FBI-regeling staat open voor Nederlandse naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen, gemeenschappelijke beleggingsfondsen en soortgelijke entiteiten uit de EU-lidstaten. Nederlandse naamloze vennootschappen moeten een minimum aandelenkapitaal van EUR 45.000 hebben. Er is geen minimumvereiste voor Nederlandse vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid of beleggingsfondsen. Voor de FBI-regeling is geen beursnotering vereist. De activiteiten van de vennootschap mogen uitsluitend bestaan uit passieve investeringen in om het even welk type belegging, met inbegrip van onroerend goed of andere financiële beleggingen zoals obligaties, aandelen of andere effecten. Handel in onroerend goed of ontwikkeling van onroerend goed is niet toegestaan. De schuldenlast is beperkt tot 60% van de boekwaarde voor vastgoedbeleggingen en tot 20% voor andere beleggingen. Er is een minimumaantal investeerders voor beursgenoteerde FBI’s, aangezien geen enkele entiteit of verbonden entiteiten samen 45% of meer van de FBI mogen bezitten en geen enkele natuurlijke persoon 25% of meer. Voor niet-genoteerde FBI’s moet 75% of meer in handen zijn van natuurlijke personen, niet aan inkomstenbelasting onderworpen entiteiten of beursgenoteerde FBI’s, en geen enkele natuurlijke persoon mag 5% of meer in handen hebben. Een FBI is verplicht al haar belastbare winst binnen acht maanden na het einde van het boekjaar uit te keren. Meerwaarden hoeven niet te worden uitgekeerd als zij in een herbeleggingsreserve worden gestort. De FBI is onderworpen aan een vennootschapsbelastingtarief van 0%, maar dividenden die door een FBI worden uitgekeerd, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.

In de onderstaande waardering wordt herhaaldelijk verwezen naar EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets). Het moet worden opgemerkt dat in de vastgoedsector de waarderingsbenchmarks (zoals de premie of korting op de aandelenkoers) over het algemeen worden vastgesteld op basis van de EPRA *Net Tangible Assets* per aandeel, en niet op basis van het IFRS eigen vermogen per aandeel. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (optellingen en aftrekkingen) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die consequent worden toegepast in de Europese vastgoedsector, voor alle ondernemingen die EPRA NTA publiceren. EPRA *Net Tangible Assets* (NTA) is bedoeld om de materiële activa van een onderneming weer te geven en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingverplichtingen kristalliseren. Onderstaande tabel laat zien hoe het IFRS eigen vermogen wordt omgerekend naar EPRA NTA.

Tabel 4: Omrekening van IFRS eigen vermogen naar EPRA NTA¹⁶

IFRS Eigen vermogen van aandeelhouders
Aftrekken:
Hybride instrumenten die niet bijdragen tot het kapitaal dat toerekenbaar is aan de eigenaars van de moedermaatschappij

¹⁶ EPRA Net Tangible Assets. Bron: Richtsnoeren van de European Public Real Estate Association (EPRA): aanbevelingen voor beste praktijken vanaf februari 2022.

= Aangepaste NAW (Netto Actiefwaarde)
Toevoegen:
Herwaardering van vastgoedbeleggingen (indien de kostprijsoptie van IAS 40 wordt gebruikt)
Herwaardering van vastgoedbeleggingen in aanbouw (indien de kostprijsoptie van IAS 40 wordt gebruikt)
Herwaardering van overige financiële vaste activa
Herwaardering van leasingcontracten gehouden als financiële leasing
Herwaardering van vastgoed aangehouden voor verkoop
= NAW (Netto Actiefwaarde) aangepast aan Reële Waarde
Aftrekken:
Uitgestelde belasting op reële waardewinsten op vastgoedbeleggingen (op regels gebaseerde benadering met drie opties om een bepaald percentage van de uitgestelde belastingen terug toe te voegen)
Reële waarde van financiële instrumenten
Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen
Goodwill volgens de IFRS-balans
Immateriële activa volgens de IFRS-balans
Toevoegen:
Belasting op de overdracht van vastgoed (aanbeveling om IFRS-waarden te gebruiken of om de geoptimaliseerde netto-vastgoedwaarde te gebruiken)
= EPRA NTA

De marktkapitalisatie en de ondernemingswaarde van de vergelijkbare ondernemingen zijn gebaseerd op het aantal aandelen en de slotkoers op 5 oktober 2023. De EPRA NTA is gebaseerd op de meest recente rapporteringsdatum van 30 juni 2023 voor alle vergelijkbare ondernemingen. Intervests EPRA NTA werd echter gecorrigeerd, overeenkomstig de onderstaande tabel, om de op 3 augustus 2023 aangekondigde kapitaalverhoging in rekening te brengen.

Tabel 5: Intervests EPRA NTA correctie voor kapitaalverhoging

	Waarde per Aandeel (€)	Aantal Aandelen (eenheden)	Waarde (€m)
EPRA NTA	22,49	29.880.473	672
Kapitaalverhoging	13,78	944.649	13
PF EPRA NTA	22,23	30.825.122	685

Er moet ook worden op gewezen dat alle in de steekproef opgenomen vergelijkbare ondernemingen hun vastgoedbeleggingen tegen reële waarde waarden, en dat de waarde van de vastgoedbeleggingen van alle in de steekproef opgenomen vergelijkbare ondernemingen door een externe, onafhankelijke expert wordt bepaald – waarbij de laatste waardering dateert van 30 juni 2023, zoals het geval is voor Intervest. De EPRA NTA per aandeel weerspiegelt derhalve de waarde per aandeel van de vastgoedportefeuilles van de respectieve ondernemingen, zoals beoordeeld door een externe, onafhankelijke expert, na aftrek van eventuele passiva.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste financiële gegevens van vergelijkbare ondernemingen alsook van Intervest.

Tabel 6: Belangrijkste financiële gegevens¹⁷

Onderneming	Bruto Actief Waarde (€m)	LTV ¹⁸ H1 2023	Huur-opbrengsten H1'23 ¹⁹ (€m)	EPRA Earnings H1'23 ¹⁹ (€m)	Huur-opbrengsten 20 - H1'23 CAGR	EPRA Earnings 20 - H1'23 CAGR	EPRA NTA H1 2023 (€m)	Datum van het laatste rapport ²⁰
Intervest	1.474	50,2%	68	42	5,8%	1,3%	685 ³³	3-aug-23
Tier 1								
Montea	2.326	40,5%	108	86	14,4%	15,4%	1.286	18-aug-23
Argan	3.949	49,0%	180	126 ²¹	8,5%	6,8%	1.802	19-jul-23
Sectorgenoten logistiek - Gemiddelde (excl. Intervest)	3.137	44,8%	144	106	11,5%	11,1%	1.544,3	
NSI	1.316	31,5%	57	41	(1,6%)	(2,9%)	770	13-jul-23
INEA	1.163	47,2%	53	25	16,8%	4,6%	585	26-jul-23
Sectorgenoten kantoren - Gemiddelde (excl. Intervest)	1.240	39,4%	55	33	7,6%	0,9%	678	
Gewogen gemiddelde (excl. Intervest)	2.663	43,4%	114	81	10,2%	7,6%	1.328	
Tier 2								
WDP	6.870	38,9%	331	294	11,6%	19,0%	4.059	28-jul-23
Segro	22.187	36,1%	728	454	11,1%	11,2%	13.400	27-jul-23
Tritax EuroBox	1.597	44,9%	79	52	26,1%	55,4%	845	19-jul-23
Sirius Real Estate ²²	2.107	41,5%	178	88	25,5%	16,2%	1.279	17-apr-23

¹⁷ Bron: Laatste financiële gegevens van de onderneming.

¹⁸ EPRA Loan-to-value berekend als het aandeel van de netto schuld van de groep (aan nominale waarde) gedeeld door het aandeel van de activa van de groep (aan reële waarde).

¹⁹ Cijfers op jaarbasis door de H1'23 cijfers te vermenigvuldigen met twee.

²⁰ Op de Referentiedatum.

²¹ Recurrente netto-inkomsten gebruikt als benadering voor EPRA EPS.

²² Resultaten per FY 2023 (eindigend maart 2023).

Sectorgenoten logistiek – Gemiddelde (excl. Intervest)	8.190	40,4%	329	222	18,5%	25,5%	4.896	
Demire	1.259	65,3%	69	58	(2,8%)	27,9%	441	4-sep-23
Gecina	19.402	34,5%	590	414	0,2%	0,7%	11.950	21-jul-23
Covivio	17.269	42,1%	608	477	1,1%	7,4%	9.173	20-jul-23
ICADE ²³	7.700	29,0%	552	374	(5,6%)	2,2%	6.011	24-jul-23
CA Immo	4.229	33,1%	168	115	(3,2%)	(4,9%)	3.787	23-aug-23
Sectorgenoten kantoren – Gemiddelde (excl. Intervest)	9.972	40,8%	398	288	(2,0%)	6,6%	6.272	
Gewogen gemiddelde (excl. Intervest)²⁴	8.636	40,5%	352	244	11,5%	19,0%	5.240	
Totaal gemiddelde (excl. Intervest)	5.649	41,9%	233	163	10,8%	13,3%	3.284	

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste waarderingsparameters van de vergelijkbare ondernemingen.

Tier 1 vergelijkbare ondernemingen worden vervolgens bestudeerd in vergelijking met Intervest. Deze cijfers vormen de basis voor de waardering op basis van marktmultiples:

- De Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel betekent een korting van (5,5%) ten opzichte van Intervests PF EPRA NTA van EUR 22,23 per Aandeel op 3 augustus 2023;
- Tier 1 vergelijkbare ondernemingen op het vlak van logistiek worden verhandeld tegen een lagere korting ten opzichte van de laatst gepubliceerde EPRA NTA met een gemiddelde korting van 13,9%²⁵. Tier 1 vergelijkbare ondernemingen op het gebied van kantoren worden verhandeld tegen een aanzienlijke korting ten opzichte van de laatst gepubliceerde EPRA NTA met een gemiddelde korting van 42,7%²⁵. De impliciete waarde per Aandeel voor Intervest van EUR 17,53 is gebaseerd op een weging van 75,0% logistiek en 25,0% kantoren, wat de verdeling van Intervests vastgoedportefeuille tussen kantoren en logistiek weerspiegelt;
- De Biedprijs impliceert een rendement van 7,0% op de 2023E EPRA Earnings van Intervest. Voor tier 1 vergelijkbare ondernemingen op het gebied van logistiek bedraagt het gemiddelde 2023E EPRA Earnings rendement 7.6%²⁶ terwijl het gemiddelde voor tier 1 vergelijkbare ondernemingen op het gebied van kantoren 9.2%²⁶ bedraagt. De impliciete waarde per aandeel voor Intervest van EUR 18,16 is gebaseerd op een weging van 65,8% logistiek en 34,2% kantoren, wat de verdeling

²³ Omvat ICADE Santé dat werd verkocht in 2023.

²⁴ Gewogen gemiddelde voor BAW, LTV en EPRA NTA op basis van de reële waarde van de verdeling van Intervests portefeuille (75% logistiek; 25% kantoor); gewogen gemiddelde voor huurinkomsten en EPRA EPS op basis van contractuele huurbijdrage aan het totaal (66% logistiek; 34% kantoor).

²⁵ Bron: Laatste financiële gegevens van de onderneming, FactSet per 5 oktober 2023.

²⁶ Bron: Gemiddelde van makelaarsrapporten op 5 oktober 2023.

van de contractuele huur van Intervest tussen kantoren en logistiek weerspiegelt.

Tabel 7: Marktwaardering van vergelijkbare ondernemingen^{25,26}

Onderneming	PA ²⁷ (€)	Markt-kapitalisatie ²⁸ (€m)	EV ²⁹ (€m)	LR EPRA NTA pa ³⁰ (€)	EPRA EPS 2023E ³¹ (€)	P / (K) ten opzichte van LR EPRA NTA ³²	EPRA EPS rendement 2023E
Intervest aan PA op de Referentiedatum	13,80	425	1.166	22,23³³	1,47³⁰	(37,9%)	10,7%
Intervest aan Biedprijs	21,00	647	1.388	22,23³³	1,47³⁰	(5,5%)	7,0%
Tier 1							
Montea	63,80	1.169	2.111	70,22	4,31	(9,1%)	6,8%
Argan	63,50	1.466	3.400	78,10	5,41	(18,7%)	8,5%
Sectorgenot en logistiek - Gemiddelde (excl. Intervest)		1.317	2.756			(13,9%)	7,6%
NSI	17,26	348	763	38,19	1,95	(54,8%)	11,3%
INEA	37,50	407	955	54,10	2,70 ³⁴	(30,7%)	7,2%
Sectorgenot en kantoren - Gemiddelde (excl. Intervest)		377	859			(42,7%)	9,2%
Gewogen gemiddelde		1.082	2.281			(21,1%)	8,2%

²⁷ Prijs van het Aandeel op 5 oktober 2023, behalve voor “Intervest aan Biedprijs”, die de Biedprijs van EUR 21,00 weergeeft.

²⁸ Marktkapitalisaties op 5 oktober 2023, behalve voor “Intervest aan Biedprijs”, die de impliciete marktkapitalisatie weergeeft op basis van de Biedprijs van EUR 21,00.

²⁹ Ondernemingswaarde, berekend als Marktkapitalisatie op 5 oktober 2023 (behalve “Intervest aan Biedprijs”, die de marktkapitalisatie weergeeft berekend aan de Biedprijs) plus Nettoschuld en overige EV-EQ aanpassingen per tabel 2.

³⁰ Laatste gepubliceerde EPRA Net Tangible Assets per aandeel. Per 30 juni 2023 behoudens Sirius Real Estate waarbij data per 31 maart 2023 werd gebruikt.

³¹ Schattingen van de EPRA Earnings per aandeel (EPS) gebaseerd op de gemiddelde analistenconsensus op 5 oktober 2023.

³² Premie / (korting) op laatste gepubliceerde EPRA Net Tangible Assets per aandeel, behalve voor Intervest, die was berekend op basis van PF EPRA NTA.

³³ PF EPRA NTA; H1'23 EPRA NTA gecorrigeerd door de Herstal acquisitie (kapitaalverhoging voor EUR 13,8m met uitgifte van 944.000 aandelen).

³⁴ Omdat er geen EPRA EPS-gegevens beschikbaar zijn, is het cijfer gebaseerd op schattingen voor 2023E van recurrente FFO (Kepler Cheuvreux) en recurrente cash earnings (Degroof Petercam).

(excl. Intervest)							
Tier 2							
WDP	22,98	4.764	7.436	19,60	1,38	17,2%	6,0%
Segro	8,20	10.061	17.999	10,92	0,38	(24,2%)	4,6%
Tritax EuroBox	0,56	452	1.169	1,05	0,05	(46,6%)	9,5%
Sirius Real Estate ²²	0,97	1.143	2.018	1,08	0,09	(10,1%)	9,3%
Sectorgenot en logistiek - Gemiddelde (excl. Intervest)		4.105	7.155			(15,9%)	7,4%
Demire	1,33	143	966	4,16	n.a. ³⁵	(68,0%)	n.a.
Gecina	94,00	7.203	13.896	161,40	5,92	(41,8%)	6,3%
Covivio	39,92	4.032	11.302	91,10	4,40	(56,2%)	11,0%
ICADE	30,12	2.296	4.529	79,30	4,31	(62,0%)	14,3%
CA Immo	31,10	3.312	4.710	38,65	0,87	(19,5%)	2,8%
Sectorgenot en kantoren - Gemiddelde (excl. Intervest)		3.397	7.081			(49,5%)	8,6%
Gewogen gemiddelde (excl. Intervest)		3.928	7.137			(24,3%)	7,8%
Totaal Gemiddelde (excl. Intervest)		2.505	4.709			(22,7%)	8,0%

Onderstaande tabel geeft de impliciete waarden per Aandeel voor Intervest weer, afgeleid uit het gewogen gemiddelde van de marktmultiples van de tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op het gebied van logistiek en kantoren. De impliciete waarde werd steeds berekend door het gewogen gemiddelde van de meeteenheden van de vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen toe te passen op de relevante meeteenheid van Intervest. De Biedprijs impliceert een premie van 19,8% op basis van de PF EPRA NTA en 15,6% op basis van de 2023E EPRA Earnings per Aandeel. Voor alle ondernemingen is de gebruikte 2023E EPRA Earnings per Aandeel gebaseerd op het gemiddelde van de vork van de vooruitzichten van de financiële analisten.

³⁵ Geen EPRA Earnings, FFO of andere alternatieve raming beschikbaar voor Demire.

Tabel 8: Impliciete waardering per Aandeel voor Intervest, afgeleid uit de gemiddelde marktmetriek van de tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen per vastgoedsector

Parameters	Intervest (€ pa)	Logistiek		Kantoren		Impliciete waarde per Aandeel (€) ³⁶	Biedprijs premie / (korting) ³⁶
		Gewicht	Tier 1 sector- genoten - Gemiddel- de	Gewicht	Tier 1 sector- genoten - Gemiddel- de		
PF EPRA NTA	22,23	75,0% ³⁷	(13,9%)	25,0% ³⁷	(42,7%)	17,53	19,8%
2023E EPRA Earnings	1,47 ³⁸	65,8% ³⁹	7,6%	34,2% ³⁹	9,2%	18,16	15,6%

(b) *Analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector*

De analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector omvat het identificeren van de geselecteerde reeks eerdere transacties in de publieke ruimte, die relevant kunnen zijn in de context van het Bod. Deze waarderingsbenadering heeft een aantal beperkingen aangezien verschillende voorafgaande transacties werden uitgevoerd in verschillende markten op het vlak van geografie, plaatsvonden op verschillende tijdstippen op het vlak van macro-economische en vastgoedcycli, elke transactie bedrijfsspecifieke idiosyncratische omstandigheden en marktomstandigheden met zich meebrengt die een impact hebben op de waardering van de doelvennootschap, en de overnameprijs ook beïnvloed kan worden door bepaalde transactiedynamieken.

In de analyse is een selectie gemaakt van eerdere publieke transacties in de Europese vastgoedsector, gericht op vrijwillige overnamebiedingen in contanten voor logistieke en kantoorvastgoedondernemingen in de afgelopen vier jaar – met de bedoeling de meest relevante transacties weer te geven op basis van de kenmerken van de portefeuille en de timing van de transacties. Daarnaast zijn er ook twee transacties opgenomen waarbij ondernemingen betrokken waren die actief zijn in het industriële segment in het Verenigd Koninkrijk (Industrials REIT en St Modwen Properties), hoewel dit segment over het algemeen profiteert van sterkere onderliggende factoren in vergelijking met logistieke activa in grote steden zoals die van Intervest.

De geselecteerde reeks eerdere publieke transacties in de Europese vastgoedsector die voor de analyse werd gebruikt, omvat alleen succesvolle openbare aanbiedingen (i.e. transacties waarbij aan de voorwaarde voor de minimale aanvaardingsdrempel werd voldaan). De analyse werd uitgevoerd over twee dimensies: 1. Analyse van de premies die werden geboden in de geselecteerde eerdere publieke transacties in de Europese vastgoedsector: premie / (korting) geboden ten opzichte van de laatste

³⁶ Als we WdP zouden opnemen in Tier 1, zou de impliciete waarde per aandeel op basis van EPRA NTA € 19,26 zijn (biedprijspremie van 9,0%), en de impliciete waarde per aandeel op basis van EPRA-winst per aandeel € 19,13 (biedprijspremie van 9,8%).

³⁷ Gewicht gebaseerd op de reële waarde van de verdeling van Intervests portefeuille gebaseerd op het H1 2023 rapport (75% logistiek; 25% kantoren).

³⁸ Gebaseerd op het gemiddelde van de EPRA Earnings 2023E makelaarsconsensus van EUR 1,41, EUR 1,44, EUR 1,52, EUR 1,48 en EUR 1,52. Bron: Respectievelijk KBC Securities (04/08/2023), Kepler Cheuvreux (07/08/2023), Degroof Petercam (04/08/2023), VFB (12/08/2023) en Kempfen (04/09/2023).

³⁹ Gewicht gebaseerd op bijdrage van contractuele huren aan het totaal gebaseerd op het H1 2023 rapport (66% logistiek; 34% kantoor).

aandelenkoers voorafgaand aan het bod⁴⁰ en EPRA NTA; 2: Analyse van het EPRA Earnings rendement in de geselecteerde eerdere publieke transacties in de Europese vastgoedsector, wat rekening houdt met de verwachte inkomsten van de doelvennootschappen.

De selectie van eerdere publieke transacties in de Europese vastgoedsector van 2021 tot 2023, met een focus op vrijwillige overnamebiedingen in contanten voor vastgoedvennootschappen in de sector van logistiek en kantoren, omvat 7 transacties in het kantorenssegment, 1 transactie in logistiek en 2 transacties in de sector van industriële multi-verhuur. Deze mengeling maakt de aanpak minder pertinent als waarderingmethode.

Onderstaande tabel geeft, in chronologische volgorde, de biedpremie weer die werd betaald in de weerhouden eerdere openbare transacties in vergelijking met de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod⁴⁰, EPRA NTA en EPRA earnings rendement van de Doelvennootschap.

Het valt te noteren dat:

1. Waar EPRA Net Tangible Assets gebaseerd is op waarderingssompties op activa-niveau, het kan achterophinken vergeleken met de laatste marktvoorwaarden op een ogenblik van versnelde bewegingen in de waardering zoals deze die nu waargenomen wordt als gevolg van de verhoogde rentevoeten;
2. Premie op de laatste marktprijs voorafgaand aan het bod geïmpliceerd door de voorgestelde biedprijs aan +52,2% is de hoogste van de geïdentificeerde precedent transacties (29,6% gemiddeld).

⁴⁰ Laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod verwijst naar de aandelenkoers de dag vóór de vooraankondiging/aankondiging van het Bod.

Tabel 9: Geselecteerde eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector⁴¹

Datum van aankondiging	Overnemer	Doelvennoot-schap	Belangrijkste activaklasse Doelvennoot-schap	Land Doelvennoot-schap	Valuta land Doelvennoot-schap	Biedprijs pa (€)	Resultierend belang ⁴²	Aandelenkoers voorafgaand aan het bod ⁴⁰ (€)	P / (K) ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod ^{40,43}	EPRA NTA pa (€)	P / (K) ten opzichte van EPRA NTA	Raming EPRA EPS Doelvennoot-schap ⁴⁴ (lokale valuta)	EPRA Earnings rendement ⁴⁵
		Intervest	Logistiek / Kantoren	België	EUR	21,0	n.a.	13,8	52,2%	22,2	(5,5%)	1,5⁴⁶	7,0%
Apr-23	Blackstone	Industrials Reit	Multi-verhuur industrieel	Verenigd Koninkrijk	GBP	1,9	100,0%	1,3	42,4%	1,7	12,0%	0,1	4,2%
Apr-22	Qatar Holding	COIMA Res	Kantoren	Italië	EUR	10,0	100,0%	8,1	23,5%	12,8	(21,6%)	0,3	2,8%
Mar-22	Brookfield	Hibernia REIT	Kantoren	Ierland	EUR	1,6	100,0%	1,2	35,6%	1,6	(5,7%)	0,1	3,1%
Feb-22	Brookfield	Befimmo SA	Kantoren	België	EUR	47,5	96,9%	31,3	51,8%	60,3	(21,3%)	2,4	5,1%
Jan-22	DIC Asset	VIB Vermoegen	Logistiek	Duitsland	EUR	51,0	60,0%	49,1	3,9%	26,3	94,0%	2,5	4,9%
Dec-21	CPI Property Group	Immofinanz	Kantoren	Oostenrijk	EUR	23,0	53,3%	21,2	8,5%	30,8	(25,3%)	1,0	4,4%
May-21	Brookfield	Alstria office REIT	Kantoren	Duitsland	EUR	19,5	92,0%	14,5	34,5%	18,3	6,8%	0,6	3,3%
May-21	Blackstone	St. Modwen Properties	Multi-verhuur industrieel	Verenigd Koninkrijk	GBP	6,5	100,0%	5,2	25,1%	5,4	21,1%	0,2	3,1%

⁴¹ Bron: Persberichten, Biedingsdocumenten, Mergermarket, FactSet op 5 oktober 2023.

⁴² Vertegenwoordigt het totale belang dat de overnemer aanhield in de doelvennootschap na het bod.

⁴³ De relevante parameters werden berekend op basis van lokale valuta data, waardoor deze niet werden beïnvloed door enige wisselkoerseffecten ten gevolge van de omzetting van de verscheidene elementen op een verschillende datum.

⁴⁴ Raming EPRA Earnings per aandeel voor het lopende jaar op het ogenblik van aankondiging van elke transactie. De relevante parameters werden berekend op basis van lokale valuta data, waardoor deze niet werden beïnvloed door enige wisselkoerseffecten ten gevolge van de omzetting van de verscheidene elementen op een verschillende datum.

⁴⁵ Berekend als (raming EPRA Earnings per aandeel voor het lopende jaar op het ogenblik van aankondiging van elke transactie) / (biedprijs transactie). Ramingen EPRA Earnings per aandeel voor de doelvennootschappen in de geselecteerde vergelijkbare transacties gebaseerd op de analistenconsensus voor het lopende jaar op het ogenblik van de aankondiging van elke transactie. De relevante parameters werden berekend op basis van lokale valuta data, waardoor deze niet werden beïnvloed door enige wisselkoerseffecten ten gevolge van de omzetting van de verscheidene elementen op een verschillende datum.

⁴⁶ Ramingen EPRA Earnings per aandelen (EPS) per het gemiddelde van de analistenconsensus op 5 Oktober 2023.

Feb-21	Starwood Capital	RDI REIT	Kantoren	Verenigd Koninkrijk	GBP	1,4	100,0%	1,1	33,1%	1,7	(16,8%)	0,1	4,1%
Jan-21	Starwood Capital	CA Immobilien	Kantoren	Oostenrijk	EUR	37,0	58,8%	26,9	37,7%	33,9	9,2%	1,4	3,8%
Gemiddelde						19,9		16,0	29,6%	19,3	5,2%	0,9	3,9%
Mediaan						14,8		11,3	33,8%	15,5	0,6%	0,5	3,9%

De geselecteerde steekproef van eerdere transacties heeft betrekking op de volgende doelvennootschappen⁴⁷:

1. Industrials REIT: In het VK gevestigde Real Estate Investment Trust (REIT) met hoofdnotering en secundaire notering op respectievelijk de London Stock Exchange en de Johannesburg Stock Exchange. De kernactiviteit is het bezit en de uitbating van een gediversifieerde portefeuille van in het VK gelegen purpose-built multi-verhuur industriële (MLI) gebouwen, die 95% van de activa uitmaken, met een minderheidsbelang in Duitsland bestaande uit verzorgingstehuizen (5%). De onderneming heeft 104 activa met een BAW van in totaal EUR 566 miljoen⁴⁸ en een jaarlijkse brutohuuropbrengst van ongeveer EUR 40 miljoen⁴⁸;

2. COIMA Res SpA SIIQ: In Italië gevestigde onderneming die gespecialiseerd is in vastgoedbeheer, voornamelijk commercieel vastgoed. Noemenswaardige eigendommen in de portefeuille zijn onder andere Vodafone Village, Corso Como Place en Tocqueville. De onderneming werd in juni 2015 opgericht door Manfredi Catella en beheert activa met een waarde van meer dan EUR 10,5 miljard en heeft in de afgelopen vijf jaar voor meer dan EUR 4,5 miljard geïnvesteerd;

3. Hibernia REIT Plc: Ierse vastgoedbeleggingsvennootschap gericht op het verwerven en maximaliseren van het rendement uit Iers vastgoed, met een sterke focus op het creëren van duurzame kantoren in Dublin. De onderneming geeft prioriteit aan het clusteren van onroerend goed en streeft ernaar om in 2030 CO2-neutraal te zijn. Met een BAW van ongeveer EUR 2,7 miljard beheert Hibernia REIT een portefeuille van 40 kantoorgebouwen en gebouwen voor gemengd gebruik, 10 coworking spaces;

4. Befimmo SA: In België gevestigde gereguleerde GVV. Met een BAW van meer dan EUR 2,7 miljard richt het zich op de ontwikkeling en het beheer van werkomgevingen in groeiende Belux-stadscentra. De portefeuille van Befimmo bestaat uit 40 kantoorgebouwen en gebouwen voor gemengd gebruik, samen met 10 coworking spaces, met een totale oppervlakte van ongeveer 830.000 m²;

5. VIB Vermoegen: In Duitsland gevestigde vastgoedonderneming die gespecialiseerd is in het ontwikkelen, verwerven en bezitten van commercieel vastgoed in Zuid-Duitsland. De portefeuille van de onderneming omvat voornamelijk logistiek vastgoed (ca. 70%), maar ook industrieel vastgoed, winkelcentra, retailparken en commerciële en dienstencentra, met een BAW van EUR 2,2 miljard;

6. Immofinanz AG: In Oostenrijk gevestigde vastgoedonderneming die investeert in commercieel vastgoed in Centraal- en Oost-Europese landen. De onderneming beheert een portefeuille van ongeveer 200 eigendommen met een BAW van EUR 5,0 miljard, goed voor ongeveer 2 miljoen m² verhuurbare oppervlakte;

7. Alstria: In Duitsland gevestigde Real Estate Investment Trust (REIT) gespecialiseerd in het verwerven, bezitten en beheren van kantoorvastgoed in heel Duitsland. De onderneming bezit een portefeuille van ongeveer 111 eigendommen met een BAW van EUR 4,7 miljard, verspreid over verschillende belangrijke steden in Duitsland;

8. St. Modwen Properties Ltd.: In het VK gevestigde vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsonderneming, met een primaire focus op stedelijke magazijnen, die 54% van de portefeuille van St. Modwen Logistics vertegenwoordigen. De onderneming is actief via twee kerndivisies met een totale BAW van EUR 1,6 miljard⁴⁸: St. Modwen Homes en St. Modwen Logistics, goed voor ongeveer 50% van de totale portefeuille.

9. RDI REIT: In het VK gevestigde Real Estate Investment Trust met een diverse portefeuille voornamelijk in het VK en enkele belangen in Duitsland. De portefeuille van de onderneming vertegenwoordigt een totale BAW van EUR 1,3 miljard⁴⁸ en omvat verschillende segmenten, zoals commercieel vastgoed in het VK, hotels in het VK, winkels in het VK en Europese activa;

⁴⁷ Beschrijvingen en financiële gegevens van de doelvennootschappen zijn gebaseerd op de meest recente rapportering van de onderneming op het moment van de aankondiging van elke respectieve transactie.

⁴⁸ Gebaseerd op een wisselkoers GBP/EUR van 1,15.

10. CA Immobiliën: In Oostenrijk gevestigde holding die actief is in de vastgoedsector en gespecialiseerd is in het verhuren, beheren en ontwikkelen van kantoorgebouwen. De portefeuille van de onderneming heeft betrekking op regio's in Oostenrijk, Duitsland en Oost-Europa, met een totale verhuurbare oppervlakte van ongeveer 1,4 miljoen m² en een portefeuillewaarde van EUR 5,6 miljard;

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste financiële gegevens van de doelvennootschappen binnen de geselecteerde steekproef van eerdere transacties.

Tabel 10: Belangrijkste financiële gegevens van de doelvennootschappen binnen de geselecteerde steekproef van eerdere transacties op de transactiedatum⁴⁹

Onderneming	Huuropbrengsten (€m)	BAW van de portefeuille (€m)	EPRA NTA (€m)
Intervest	68	1.474	685
Industrials Reit	41	775	507
COIMA Res	29	687	461
Hibernia REIT	64	1.450	1.152
Befimmo SA	128	2.836	1.629
VIB Vermoegen	100	1.384	729
Immofinanz	266	5.046	3.793
Alstria office REIT	203	4.701	3.251
St. Modwen Properties	33	1.844	1.210
RDI REIT	60	1.344	641
CA Immobiliën	243	4.442	3.381
Gemiddelde (excl. Intervest)	117	2.451	1.675
Mediaan (excl. Intervest)	82	1.647	1.181

De onderstaande tabel geeft de vork van de impliciete waarden per aandeel voor Intervest weer die zijn afgeleid uit het gemiddelde en de mediaan van de premie / (korting) die werd geboden in geselecteerde eerdere publieke transacties en uit het gemiddelde en de mediaan van het EPRA Earnings rendement in geselecteerde eerdere publieke transacties, evenals de resulterende premie / (korting) van de Biedprijs ten opzichte van die impliciete waarden per Aandeel. De vork van de impliciete waarden is berekend door het gemiddelde en de mediaan van de metriek van de vergelijkbare transacties toe te passen op de relevante metriek van Intervest. De Biedprijs vertegenwoordigt een premie van 13,8% - 17,4% ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel op basis van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod⁴⁰, een korting van (10,2%) - (6,1%) ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel op basis van EPRA NTA en een korting van (44,7%) - (43,9%) ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel gebaseerd op het EPRA Earnings rendement.

⁴⁹ Bron: Laatste gepubliceerde financiële gegevens van de onderneming op het moment van de aankondiging van elke respectieve transactie.

Tabel 11: Impliciete waardering per Aandeel voor Intervest, afgeleid uit de analyse van geselecteerde eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector

Parameters	Intervest (€ pa)	Gemiddelde metriek van vergelijkbare transacties	Mediaan metriek van vergelijkbare transacties	Impliciete waarde pa (€)	Premie / (korting) op de Biedprijs
P / (K) tov de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod ⁴⁰	13,80	29,6%	33,8%	17,88 – 18,46 ⁵⁰	13,8% - 17,4%
P / (K) tov EPRA NTA	22,23	5,2%	0,6%	22,35 – 23,39 ⁵¹	(10,2%) – (6,1%)
EPRA Earnings rendement	1,47 ³⁸	3,9%	3,9%	37,43 – 37,99 ⁵²	(44,7%) – (43,9%)

7.3.3 Referentiepunten die context geven aan de Biedprijs

(a) *Laatst gepubliceerde EPRA Net Tangible Assets*

De EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) per aandeel is een gangbare maatstaf in de vastgoedsector, die gewoonlijk wordt aangeduid als een referentiepunt die het aangepaste IFRS eigen vermogen per aandeel weergeeft. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (optellingen en aftrekkingen) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die consequent worden toegepast in de gehele Europese vastgoedsector, voor alle ondernemingen die EPRA NTA publiceren. De EPRA NTA is gericht op het weergeven van de materiële activa van een onderneming en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingverplichtingen kristalliseren. In tabel 4 hierboven werd aangegeven hoe het IFRS eigen vermogen wordt omgezet in EPRA NTA. In feite weerspiegelt de EPRA NTA per aandeel de waarde per aandeel van de vastgoedportefeuilles van de respectieve ondernemingen, zoals gewaardeerd door een externe deskundige, na aftrek van alle schulden.

Intervest's laatste gerapporteerde EPRA NTA bedraagt EUR 22,49 per aandeel per 30 juni 2023. PF EPRA NTA verwijst naar Intervests laatst gepubliceerde EPRA NTA gecorrigeerd voor de kapitaalverhoging uitgevoerd op 3 augustus 2023 en bedraagt EUR 22,23 per Aandeel zoals weergegeven in tabel 5. De Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel impliceert dus een korting van (5,5%) ten opzichte van Intervests PF EPRA NTA.

De Bieder is van mening dat een Biedprijs met een korting ten opzichte van Intervest's PF EPRA NTA gerechtvaardigd is om meerdere redenen, waaronder:

- De vraag naar logistiek vastgoed in Europa nam toe in 2021 toen COVID (e-commerce) en de verstoring van de leveranciersketens aanhielden. In de eerste helft van 2022 groeide de vraag nog steeds maar heeft de oorlog in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende economische bezorgdheden over Europa de verwachtingen drastisch bekoeld, wat leidt tot een afname van de vraag in 2023 en 2024.
- Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden veel Europese vastgoedbedrijven in de kantorensector voortdurend verhandeld tegen grote structurele kortingen op de EPRA NTA – wat de blijvende impact van de COVID-19 pandemie op het kantoorvastgoedsegment weerspiegelt en de daaruit voortvloeiende bezorgdheden rond thuiswerk / nieuwe hybride werkmodellen.

⁵⁰ Berekend door het gemiddelde en de mediaan van de premie betaald in geselecteerde eerdere transacties toe te passen op Intervest's laatste koers van EUR 13,80 per aandeel op de Referentiedatum.

⁵¹ Berekend door het gemiddelde en de mediaan van de premie betaald in geselecteerde eerdere transacties toe te passen op Intervest's PF EPRA NTA van EUR 22,23.

⁵² Berekend door Intervest's geraamde EPRA Earnings per aandeel 2023E te delen door het gemiddelde en de mediaan van het EPRA Earnings rendement in geselecteerde eerdere transacties.

- Gedurende het afgelopen jaar heeft de Europese economie een milde recessie doorgemaakt, die naar verwachting in de komende maanden zal aanhouden, en de daaruit voortvloeiende stijging van de rentevoeten hebben Intervest aanzienlijk beïnvloed, wat ertoe geleid heeft dat de vennootschap tijdens de zomer van 2022 een kans heeft gemist om aandelen uit te geven aan een premie en later tot de uitgifte van aandelen aan een korting op de laatste gerapporteerde EPRA NTA, waarbij het opgehaalde bedrag echter onvoldoende was om de LTV te verlagen.

De recente afname in de vraag naar logistiek vastgoed in Europa, de blijvende impact van de COVID-19 pandemie op het kantorenssegment, en de stijging van de rentevoeten werden in rekening genomen in de aandelenkoers van Intervest, welke met een aanhoudende korting ten opzichte van de NTA werd verhandeld (een korting van ca. 0%-49% in de periode vanaf augustus 2022) tot aan de schorsing van de handel in de Aandelen op 5 oktober 2023, toen het Intervest aandeel werd verhandeld met een korting van ca. 38% ten opzichte van EPRA NTA.

(b) *Analyse van de historische prestaties van de koers van het Aandeel*

De Aandelen van Intervest worden verhandeld op Euronext Brussels. Er is een analyse gemaakt van de koers van het Aandeel en van het handelsvolume van Intervest over een periode van 12 maanden vóór de Referentiedatum. Tijdens deze twaalf maanden werden ongeveer 8,0 miljoen aandelen van Intervest verhandeld op Euronext Brussels, wat ongeveer 26% van de Aandelen van Intervest vertegenwoordigt.

Op 5 oktober 2023 (i.e. de datum voorafgaand aan de schorsing van de handel in de Aandelen volgend op de koersstijging in de ochtend van 6 oktober 2023), (de **Referentiedatum**), bedroeg de laatste prijs per Aandeel EUR 13,80 op Euronext Brussels. Tijdens de twaalf maanden die aan de Referentiedatum voorafgingen, schommelde de koers van het Aandeel van Intervest tussen EUR 13,14 en EUR 24,40 per Aandeel.

De volumegegewogen gemiddelde prijs (**VWAP**) is een nauwkeuriger referentieprijs dan de gemiddelde prijs op basis van slotkoersen. Voor de bepaling van de VWAP wordt rekening gehouden met alle transacties in Intervest op Euronext Brussels. De VWAP van de Aandelen gedurende één, drie, zes en twaalf maanden voor de periodes eindigend op de Referentiedatum, bedroeg respectievelijk EUR 14,21, EUR 13,78, EUR 15,12 en EUR 17,47.

De tabel hieronder toont de relatieve premie/(korting) van de Biedprijs ten opzichte van de Aandelenkoersen over verschillende referentieperiodes.

Tabel 12: Premie/(Korting) van de Biedprijs ten opzichte van de historische handelsniveaus

		Prijs van het Aandeel (€) ⁵³	Premie / (korting) op de Biedprijs
Referentiedatum	Prijs startdatum	13,80	52,2%
1 maand voor de Referentiedatum	Prijs startdatum	14,52	44,6%
	Laag	13,38	57,0%
	Hoog	14,92	40,8%
	Gemiddelde	14,25	47,3%
	VWAP	14,21	47,8%
3 maanden voor de Referentiedatum	Prijs startdatum	13,78	52,4%
	Laag	13,14	59,8%
	Hoog	14,92	40,8%
	Gemiddelde	13,92	50,9%

⁵³ Bron: Factset. Op de Referentiedatum.

	VWAP	13,78	52,3%
6 maanden voor de Referentiedatum	Prijs startdatum	17,52	19,9%
	Laag	13,14	59,8%
	Hoog	18,74	12,1%
	Gemiddelde	15,06	39,4%
	VWAP	15,12	38,9%
12 maanden voor de Referentiedatum	Prijs startdatum	20,85	0,7%
	Laag	13,14	59,8%
	Hoog	22,40	(6,2%)
	Gemiddelde	17,58	19,4%
	VWAP	17,47	20,2%

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de koers van het Aandeel van Intervest op Euronext Brussels voor de periodes beginnend op 5 oktober 2018, zijnde voorafgaand aan de COVID-19 pandemie, tot het moment van de schorsing van de handel in Intervest Aandelen op 5 oktober 2023. De Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel vertegenwoordigt een korting van 27,2% op de aandelenkoers van Intervest per 21 februari 2020 van EUR 28,85 per aandeel, die conventioneel wordt aangeduid als de laatste aandelenkoers van vóór COVID-19, i.e. de aandelenkoers voorafgaand aan een sterke negatieve marktreactie op 21 februari 2020 na een wereldwijde COVID-19-piek. Na de start van de COVID-19 pandemie daalde de aandelenkoers van Intervest aanzienlijk, zoals blijkt uit onderstaande grafiek. De vraag naar Europees logistiek vastgoed versnelde echter in 2021 en de eerste helft van 2022, waardoor de aandelenkoers van Intervest op 28 april 2022 een piek op 5 jaar bereikte van EUR 29,60 per aandeel. De oorlog in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende economische bezorgdheden, de Europese economie die een milde recessie doormaakt, die naar verwachting de komende maanden zal aanhouden, en de daaruit voortvloeiende stijging van de rentevoeten hebben er echter toe geleid dat de aandelenkoers van Intervest voortdurend is gedaald tot de schorsing van de handel in het Aandeel op 5 oktober 2023. De Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel vertegenwoordigt een premie van 52,3% ten opzichte van de volumegewogen gemiddelde prijs van de Aandelen over drie maanden van EUR 13,78 per Aandeel voor de periode eindigend op de Referentiedatum, en een korting van (6,2%) ten opzichte van de hoogste prijs van het Aandeel over 12 maanden van EUR 22,40 per Aandeel voor de periode eindigend op de Referentiedatum.

Evolutie van de koers van het Intervest Aandeel op Euronext Brussels (5 oktober 2018 - 5 oktober 2023)



(c) *Analyse van de koersdoelen van financiële analisten*

Op de Referentiedatum, op basis van de informatie verstrekt door Factset⁵⁴, zijn er zes financiële analisten die regelmatig Intervest bespreken: KBC Securities, Kepler Cheuvreux, Degroof Petercam, Oddo BHF, Kempen & Co, en VFB. VFB publiceert geen koersdoel voor Intervest, reden waarom deze niet werd weerhouden voor de analyse van de koersdoelen. De financiële analisten passen een reeks verschillende waarderingmethoden toe om tot hun respectieve prijsdoelstellingen voor Intervest te komen, waaronder DCF (Discounted Cash Flows), vergelijking van waarderingmultiples, historisch en met sectorgenoten, analyse van het impliciete rendement en het NAW-model (Netto Actiefwaarde).

De tabel hieronder toont de koersdoelen van financiële analisten op 5 oktober 2023.

Tabel 13: Analyse van de prijsdoelstellingen van financiële analisten voor Intervest

Financieel analist	Datum van het verslag	Koersdoel (€ per Aandeel)	Premie / (korting) op de Biedprijs
KBC Securities	3 augustus 2023	21,00	-
Oddo BHF	3 augustus 2023	17,00	23,5%
Kempen & Co	4 augustus 2023	20,00	5,0%
Degroof Petercam	4 augustus 2023	16,50	27,3%
Kepler Cheuvreux	7 augustus 2023	15,00	40,0%
Mediaan		17,00	23,5%
Gemiddelde		17,90	17,3%

⁵⁴ Bron: Factset op de Referentiedatum. De informatie die Factset op de verslagdatum verstrekt met betrekking tot de koersdoelen van financiële analisten is gebruikt, omdat dit een conventionele benadering is voor het afleiden van dit soort informatie, die de meest recente en volledige reeks gegevens biedt die ook beschikbaar is voor marktdeelnemers op dezelfde verslagdatum.

De Biedprijs vertegenwoordigt een premie van 17,3% ten aanzien van het gemiddelde van de koersdoelen van financiële analisten, namelijk EUR 17,90 per Aandeel.

7.3.4 Conclusie

De onderstaande tabel geeft een samenvatting van de impliciete waarden per Aandeel, op basis van de waarderingmethoden en referentiepunten in de sectie hierboven, alsook van de resulterende premie / (korting) die de Biedprijs weerspiegelt ten opzichte van elk van de impliciete waarden per Aandeel.

Tabel 14: Samenvatting van de impliciete waarden per Aandeel volgens de verschillende waarderingmethoden en referentiepunten

Waarderingmethoden / referentiepunten			Impliciete waarde(n) per aandeel (€) ⁵⁵	Premie / (korting) op de Biedprijs
Primaire waarderingmethode	Verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse op basis van het makelaarsconsensus businessplan van de Doelvennootschap	Minimum op basis van een WACC van 8,45% en een terminaal groeipercentage van 1,5%	7,78	169,8%
		Mediaan op basis van een WACC van 7,45% en een terminaal groeipercentage van 2,0%	17,89	17,4%
		Maximum op basis van een WACC van 6,45% en een terminaal groeipercentage van 2,5%	35,84	(41,4%)
Secundaire waarderingmethoden	Marktmultiples van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen (Tier 1 sectorgenoten)	Premie / (korting) ten opzichte van PF EPRA Net Tangible Assets ³³	17,53	19,8%
		2023E EPRA Earnings rendement	18,16	15,6%
	Analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector	Premie / (korting) ten aanzien van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod	17,88 – 18,46	13,8% – 17,4%
		Premie / (korting) versus EPRA NTA ³³	22,35 – 23,39	(10,2%) – (6,1%)
		EPRA Earnings rendement	37,43 – 37,99	(44,7%) – (43,9%)
	Referentiepunten	PF EPRA Net Tangible Assets		22,23
Analyse van de historische prestaties van de aandelenkoers		Aandelenkoers op de Referentiedatum	13,80	52,2%
		VWAP over 1 maand vóór de Referentiedatum	14,21	47,8%
		VWAP over 3 maanden vóór de Referentiedatum	13,78	52,3%
		VWAP over 12 maanden vóór de Referentiedatum	17,47	20,2%
Analyse van de gemiddelde koersdoelen van financiële analisten		17,90	17,3%	

⁵⁵ Waarderingsvorken berekend op basis van de gemiddelden en de mediaan van de ijkingspunten. Zie tabel 11 voor een gedetailleerde berekening.

Kortom, na afweging van de verschillende waarderingsmethoden, is de Bieder ervan overtuigd dat de Biedprijs een aantrekkelijk Bod vertegenwoordigt voor de Aandeelhouders van de Doelvennootschap aangezien het een weerspiegeling is van:

- primaire waarderingsmethode:
 - een premie van 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,89 per Aandeel op basis van het middelpunt van de verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse op basis van de analistenconsensus;
- secundaire waarderingsmethoden:
 - een premie van 19,8% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,53 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van premie / (korting) ten aanzien van de PF EPRA Net Tangible Assets;
 - een premie van 15,6% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 18,16 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van het rendement op 2023E EPRA Earnings; **deze methode van de marktmultiples is minder relevant als waarderingsmethode door significante verschillen in waarden van deze sectorgenoten;**
 - een premie van 13,8% - 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,88 – EUR 18,46 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod³⁸ in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;
 - een korting van (10,2%) - (6,1%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 22,35 – EUR 23,39 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van EPRA NTA in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;
 - een korting van (44,7%) - (43,9%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 37,43 – EUR 37,99 per Aandeel op basis van de analyse van EPRA Earnings rendement in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector; **deze methode van de eerdere openbare transacties is als waarderingsmethode minder relevant omdat de mix van transacties voornamelijk transacties in het kantorenssegment omvat;**
- referentiepunten:
 - een korting van (5,5%) ten opzichte van de EUR 22,23 PF EPRA Net Tangible Assets;
 - een premie van 20,2% - 52,2% ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod en de gemiddelde aandelenkoersen over de periode van de laatste 12 maanden; en
 - een premie van 17,3% ten opzichte van de gemiddelde koersdoelen van de financiële analisten.

Hoewel de geselecteerde groep van vergelijkbare ondernemingen vergelijkbaar is met de Doelvennootschap, hanteren we, gezien de kleine steekproef van vergelijkbare ondernemingen en de mix van voorgaande transacties, de marktwaardering van vergelijkbare ondernemingen en de analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector als secundaire waarderingsmethoden.

7.4 Verloop van het Bod

7.4.1 Indicatief tijdschema

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Formele kennisgeving van het Bod aan de FSMA (overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit)	16 oktober 2023
Bekendmaking van het Bod door de FSMA (overeenkomstig Artikel 7 van het Overnamebesluit)	17 oktober 2023

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA	16 januari 2024
Goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA	16 januari 2024
Publicatie van het Prospectus	17 januari 2024
Opening van de Initiële Aanvaardingsperiode	18 januari 2024
Afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode	21 februari 2024
Bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode (en melding door de Bieder of aan de Voorwaarden van het Bod is voldaan of, indien dit niet het geval is, of de Bieder afstand heeft gedaan van deze Voorwaarde(n))	28 februari 2024
Initiële Betaaldatum	13 maart 2024
In geval van vervulling van of verzaking aan de Voorwaarden en indien, na de Initiële Aanvaardingperiode: <ul style="list-style-type: none"> • de Bieder ten minste 95% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: heropening van het Bod als een Uitkoopbod; • de Bieder ten minste 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: verplichte heropening van het Bod (overeenkomstig Artikel 35 van het Overnamebesluit); • de Bieder minder dan 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: vrijwillige heropening van het Bod indien de Bieder daartoe besluit. 	28 februari 2024
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	28 maart 2024
Bekendmaking van de resultaten van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	4 april 2024
Bijkomende Betaaldatum van de vrijwillige of verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	18 april 2024
Indien na de Bijkomende Aanvaardingsperiode van een vrijwillige of verplichte heropening: <ul style="list-style-type: none"> • de Bieder ten minste 95% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: heropening van het Bod als een Uitkoopbod; • de Bieder ten minste 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap bezit: verplichte heropening van het Bod (overeenkomstig Artikel 35 van het Overnamebesluit). 	4 april 2024
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	25 april 2024
Bekendmaking van de resultaten van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	2 mei 2024
Bijkomende Betaaldatum van de verplichte heropening van het Bod of het Uitkoopbod (indien van toepassing)	16 mei 2024
Opening van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod (op voorwaarde dat de Bieder ten minste 95% van de Aandelen in de	16 mei 2024

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Doelvennootschap bezit en indien een eerdere heropening niet reeds heeft geleid tot een Uitkoopbod)	
Afsluiting van de Bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod	6 juni 2024
Bekendmaking van de resultaten van het Uitkoopbod	13 juni 2024
Bijkomende Betaaldatum van het Uitkoopbod	27 juni 2024
Schrapping van de notering van de Aandelen die zijn toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder ISIN-code BE0003746600 (handelssymbool: INTO)	28 maart 2024, 25 april 2024 of 6 juni 2024

Indien enige van de data vermeld in het tijdschema worden gewijzigd, zullen de Aandeelhouders op de hoogte worden gebracht van deze wijziging(en) door middel van een persbericht dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en het Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

De Initiële Aanvaardingsperiode zoals uiteengezet in bovenstaande tabel is vastgesteld op vijf weken. De Bieder behoudt zich de mogelijkheid voor om de Initiële Aanvaardingsperiode te verlengen tot maximaal tien weken overeenkomstig het Overnamebesluit. Aandeelhouders zullen van een dergelijke beslissing op de hoogte worden gebracht door middel van een aanvulling op het Prospectus.

7.4.2 Verwerving van Aandelen buiten het kader van het Bod

De Bieder mag te allen tijde Aandelen verwerven buiten het kader van het Bod om zijn aandelenparticipatie in de Doelvennootschap te verhogen. Indien dergelijke verwervingen plaatsvinden tijdens de periode van het Bod, is de Bieder gehouden, dagelijks na sluiting van Euronext Brussel, kennis te geven aan de FSMA van dergelijke verwervingen en zullen zij door de FSMA gepubliceerd worden op haar website: <https://www.fsma.be/en/transactions-opa>.

Wat betreft de mogelijke impact van dergelijke verwervingen op de prijs van het Bod, wordt verwezen naar Sectie 7.2.

7.4.3 Aanvaardingsperiode

(a) *Initiële Aanvaardingsperiode*

De Initiële Aanvaardingsperiode vangt aan op 18 januari 2024 en eindigt op 21 februari 2024 om 16.00 uur (CET).

(b) *Verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode*

Overeenkomstig Artikel 31 van het Overnamebesluit kan de Initiële Aanvaardingsperiode worden verlengd. Dit zou het geval zijn indien, op enig moment tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode, de Bieder (of enige persoon die in onderling overleg met de Bieder handelt) Aandelen verwerft of overeenkomt te verwerven anders dan door middel van het Bod, tegen een prijs die hoger is dan de Biedprijs. In dat geval zal de Biedprijs worden aangepast aan die hogere prijs en zal de Initiële Aanvaardingsperiode worden verlengd met vijf (5) Werkdagen vanaf de bekendmaking van die hogere prijs om Aandeelhouders toe te laten het Bod tegen die hogere prijs te aanvaarden. De Initiële Aanvaardingsperiode zal eveneens verlengd worden indien een algemene vergadering van aandeelhouders van de Doelvennootschap wordt bijeengeroepen om te beraadslagen over het Bod en in het bijzonder over enige handeling die het Bod zou kunnen tegenhouden. In dergelijk geval zou de Initiële Aanvaardingsperiode verlengd worden met twee weken vanaf de datum van genoemde algemene vergadering.

De Bieder behoudt zich de mogelijkheid voor om de Initiële Aanvaardingsperiode te verlengen tot de maximale periode van tien weken onder het Overnamebesluit. In dat geval zullen Aandeelhouders

hierover op de hoogte worden gebracht door middel van een aanvulling op het Prospectus. Er wordt verwezen naar de intenties van de Bieder met betrekking tot een mogelijke verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode, zoals uiteengezet in Sectie 7.5.3(c).

7.4.4 Heropening van het Bod

Overeenkomstig Artikelen 32 en 33 van het Overnamebesluit zal de Bieder binnen vijf (5) Werkdagen na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode de resultaten van het Bod gedurende de Initiële Aanvaardingsperiode bekendmaken en daarbij aangeven of aan de voorwaarden beschreven in Sectie 7.1.3 is voldaan en, indien dat niet het geval is, of de Bieder afstand heeft gedaan van deze voorwaarden.

Deze aankondiging zal worden gedaan door middel van een persbericht, dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

Op voorwaarde dat aan alle Voorwaarden is voldaan (of, in voorkomend geval, dat daarvan afstand is gedaan naar goeddunken van de Bieder), zal (of moet) het Bod worden heropend in de volgende omstandigheden (zie ook Sectie 7.5.3(c) waar de intenties van de Bieder verder worden verduidelijkt, evenals de omstandigheden waarin een heropening kan plaatsvinden):

- (a) *De Bieder en zijn Verbonden Personen verwerven minder dan 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap – Mogelijkheid tot vrijwillige heropening van het Bod*

De Bieder behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, het Bod te heropenen. In dit geval moet de Bieder zijn voornemen eveneens aankondigen binnen vijf (5) Werkdagen na het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode. Indien het Bod vrijwillig wordt heropend na de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het worden heropend binnen tien (10) Werkdagen na de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode voor een Bijkomende Aanvaardingsperiode van niet minder dan vijf (5) Werkdagen en niet meer dan vijftien (15) Werkdagen. Enige vrijwillige heropening van het Bod zal beperkt zijn tot de maximale periode van tien weken vanaf het begin van de Initiële Aanvaardingsperiode onder het Overnamebesluit.

- (b) *De Bieder en zijn Verbonden Personen verwerven minstens 90% van de Aandelen van de Doelvennootschap – Verplichte heropening van het Bod*

Indien de Bieder en zijn Verbonden Personen gezamenlijk minstens 90% van alle effecten met stemrecht (i.e. de Aandelen) van de Doelvennootschap aanhouden op het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode, dan moet het Bod heropend worden overeenkomstig Artikel 35, 1° van het Overnamebesluit.

De verplichte heropening van het Bod overeenkomstig Artikel 35, 1° van het Overnamebesluit zal eveneens van toepassing zijn indien de bovenvermelde drempel van 90% niet onmiddellijk wordt bereikt aan het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode, maar enkel na een vrijwillige heropening, zoals bedoeld in Sectie 7.4.4(a).

Indien het Bod verplicht heropend wordt ingevolge Artikel 35, 1° van het Overnamebesluit, zal het heropend worden binnen tien (10) Werkdagen na de bekendmaking van de resultaten van de laatste Aanvaardingsperiode voor een bijkomende aanvaardingsperiode van niet minder dan vijf (5) Werkdagen en niet meer dan vijftien (15) Werkdagen.

- (c) *De Bieder en zijn Verbonden Personen verwerven minstens 95% van de Aandelen van de Doelvennootschap – Heropening van het Bod als een vereenvoudigd Uitkoopbod*

Indien na de Initiële Aanvaardingsperiode of een Bijkomende Aanvaardingsperiode (al naargelang het geval), de Bieder en zijn Verbonden Personen meer dan 95% bezitten van alle

effecten met stemrecht (i.e. de Aandelen) van de Doelvennootschap⁵⁶, zal de Bieder gerechtigd zijn (en is voornemens) om een vereenvoudigd Uitkoopbod uit te brengen op grond van Artikel 7:82, §1 WVV en de Artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, teneinde de Aandelen te verwerven die op dat moment nog niet zijn verworven door de Bieder en/of de personen die met hem in onderling overleg handelen, onder dezelfde voorwaarden als het Bod. De procedure van het Uitkoopbod zal worden gestart binnen drie (3) maanden na afloop van de Aanvaardingsperiode, voor een Bijkomende Aanvaardingsperiode van ten minste vijftien (15) Werkdagen.

Als een Uitkoopbod effectief wordt uitgevoerd, dan zullen, na voltooiing daarvan, alle Aandelen die niet zijn aangeboden als onderdeel van het Uitkoopbod geacht worden van rechtswege te zijn overgedragen aan de Bieder met consignatie van de fondsen nodig voor de betaling van hun prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

De notering van de Aandelen zal automatisch worden geschrapt van Euronext Brussels bij de afsluiting van het Uitkoopbod overeenkomstig Artikel 43, lid 4 van het Overnamebesluit.

(d) *Schrapping van de notering en mogelijke verplichte heropening van het Bod*

Na de afsluiting van het Bod, zelfs indien de voorwaarden voor een verplichte heropening of Uitkoopbod niet vervuld zouden zijn, zal de Bieder overwegen en behoudt hij zich het recht voor om de schrapping van de notering van de Aandelen van de gereguleerde markt van Euronext Brussels te vragen in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving.

Overeenkomstig Artikel 26, §1 van de wet van 21 november 2017, kan Euronext Brussels de notering van financiële instrumenten schrappen indien (i) zij van mening is dat, omwille van uitzonderlijke omstandigheden, een normale en regelmatige markt voor deze financiële instrumenten niet langer kan worden gehandhaafd, of (ii) deze financiële instrumenten niet zouden voldoen aan de regels van de gereguleerde markt, tenzij een dergelijke maatregel de belangen van de beleggers aanzienlijk zou kunnen schaden of afbreuk zou kunnen doen aan de goede werking van de markt. Euronext Brussels moet de FSMA op de hoogte brengen van elke voorgestelde schrapping. De FSMA kan zich, in voorkomend geval, in overleg met Euronext Brussels, verzetten tegen de voorgestelde schrapping in het belang van de bescherming van de beleggers.

Indien een Uitkoopbod, zoals uiteengezet in Sectie 7.4.4(c) van het Prospectus, wordt uitgebracht, zal de schrapping automatisch plaatsvinden na de afsluiting van het Uitkoopbod. Dit zou eveneens automatisch gebeuren na de vereffening van de Doelvennootschap.

Indien de Bieder een verzoek tot schrapping van de notering indient binnen drie (3) maanden na afsluiting van de laatste Aanvaardingsperiode en indien op dat moment het Uitkoopbod, zoals uiteengezet in Sectie 7.4.4(c) van het Prospectus, nog niet is gelanceerd, moet de Bieder het Bod heropenen binnen tien (10) Werkdagen na deze indiening voor een Bijkomende Aanvaardingsperiode van ten minste vijf (5) Werkdagen en niet meer dan vijftien (15) Werkdagen, overeenkomstig Artikel 35, 2° van het Overnamebesluit.

(e) *Recht om te verkopen*

Indien de Bieder en zijn Verbonden Personen, na het Bod, ten minste 95% van de Aandelen aanhouden en, als gevolg van het Bod, Aandelen die ten minste 90% vertegenwoordigen van de Aandelen waarop het Bod betrekking heeft (m.a.w. de 311.841 Aandelen of 1,01% van de Aandelen die de Bieder en zijn Verbonden Personen op datum van dit Prospectus reeds bezitten niet meegerekend)⁵⁷, en indien de Bieder geen Uitkoopbod uitbrengt, zoals uiteengezet in Sectie

⁵⁶ In dergelijk geval zal de Bieder, door aanvaarding van het Bod, ook effecten verworven hebben die minstens 90% vertegenwoordigen van de effecten met stemrecht (i.e. de Aandelen) die het voorwerp uitmaken van het Bod, aangezien op de dag van dit Prospectus, de Bieder en zijn Verbonden Personen samen 311.841 Aandelen aanhouden, wat 1,01% vertegenwoordigt van het totale aandelenkapitaal van de Doelvennootschap.

⁵⁷ Zie secties 5.8.1 en 5.8.2 van dit Prospectus.

7.4.4(c), kan elke Aandeelhouder de Bieder verzoeken om zijn Aandelen te kopen, onder de voorwaarden van het Bod, overeenkomstig Artikel 44 van het Overnamebesluit.

Aandeelhouders die hun recht om te verkopen willen uitoefenen, moeten hun verzoek binnen drie (3) maanden na afloop van de laatste Aanvaardingsperiode indienen bij de Bieder door middel van een aangetekende brief met ontvangstbevestiging.

7.5 Intenties van de Bieder

7.5.1 Doelstellingen van de Bieder

Het onmiddellijke doel van het Bod is de verwerving door de Bieder van alle aandelen van de Doelvennootschap en de daaropvolgende schrapping van de notering van het aandeel van de Doelvennootschap van de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

7.5.2 Redenen om het Bod te doen

De positie van de Doelvennootschap op heden wordt gekenmerkt door (i) een aantrekkelijke maar ten opzichte van sectorgenoten relatief kleinere logistieke portefeuille in de competitieve logistieke sector waar schaalgrootte belangrijk is, (ii) een kantorenportefeuille (goed voor 23% van de totale activa op basis van de BAW, met 19% gerapporteerde leegstand per september 2023) die door de Doelvennootschap als niet-kernactiviteit wordt beschouwd, en (iii) een relatief hogere schuldratio dan sectorgenoten van 49,4% per september 2023.

Deze drie voornaamste factoren, in combinatie met de beperkingen die de GVV-Wetgeving oplegt aan de schuldratio van de Venootschap, zetten de beurswaardering onder druk en beperken de Venootschap in het aantrekken van betekenisvol groeikapitaal tegen aanvaardbare voorwaarden. Zoals aangetoond door de recente acquisitie in Herstal die door de Doelvennootschap werd aangekondigd in augustus 2023, verwateren opportuniteiten om groei te financieren via constructies anders dan in geld ook de aandeelhouders en komen ze met een aanzienlijke korting op de netto vaste activawaarde per aandeel (EUR 13,8 uitgifteprijs tegenover EUR 22,5 EPRA NTA gerapporteerd per juni 2023).

Om deze uitdagingen aan te pakken, kondigde de Doelvennootschap onlangs haar intentie aan om haar niet-kern kantooractiva te verkopen, haar portefeuille verder uit te breiden naar de logistieke sector en haar schuldratio te verlagen tot 45-47% over 2023-2025. De structurele uitdagingen om een dergelijke belangrijke strategische verschuiving uit te voeren, verder bemoeilijkt door een veel zwakkere vastgoedmarkt (stijgende rentevoeten en aanzienlijk lagere transactievolume, vooral in de kantorensector), maken het behalen van deze doelstellingen op korte termijn onzeker in haar huidige structuur.

Hoewel de Doelvennootschap momenteel niet in staat is om deze status quo te doorbreken gezien haar gelimiteerde balans, gelooft de Bieder dat het Bod de Doelvennootschap zal toelaten om efficiënter haar exit strategie voor kantoren uit te voeren ondanks de ongunstige marktomstandigheden, toegang te krijgen tot vers kapitaal, en de Doelvennootschap in staat zal stellen om haar proactieve groeistrategie uit te voeren. Het Bod biedt een unieke opportuniteit om een partner te worden van de Doelvennootschap en samen te werken met het managementteam om het groeipotentieel van het platform te ontsluiten, en tegelijkertijd de Doelvennootschap toe te laten om haar kantooractiva op termijn te verkopen, wat toelaat om geoptimaliseerde voorwaarden te bekomen.

De Doelvennootschap wordt vandaag beschouwd als kleinschalig (in vergelijking met zijn logistieke sectorgenoten). De Bieder zou overwegen om na verloop van tijd schaalgrootte in het logistieke platform op te bouwen, als de Bieder en de Doelvennootschap extra uitbreidingsmogelijkheden zien binnen haar bestaande en nieuwe regio's (zoals de Doelvennootschap deed in 2017 toen het uitbreidde naar Nederland). Elke toekomstige uitbreiding zou afhankelijk zijn van de kapitaal- en bezettingsmarktcondities op dat moment, de specifieke kansen die zich aandienen voor de Doelvennootschap, en de beschikbaarheid van financiering voor ontwikkelingen en nieuwe overnames. De Bieder meent dat de Doelvennootschap een aanzienlijk groeipotentieel heeft, zowel nationaal als internationaal.

Momenteel heeft de Bieder geen specifieke plannen om bijkomend kapitaal te verstrekken aan de Doelvennootschap. Echter, na een succesvolle uitkomst van het Bod, zouden de Bieder en de Doelvennootschap gezamenlijk de opportuniteiten op de markt evalueren. Afhankelijk van de kapitaalvereisten van de Doelvennootschap in de toekomst, zou de Bieder kapitaalverhogingen van de Doelvennootschap kunnen doorvoeren, met of zonder inschrijvingsrechten voor bestaande aandeelhouders.

7.5.3 Intenties van de Bieder met betrekking tot de Doelvennootschap

De specifieke intenties van de Bieder zullen afhangen van het aantal Aandelen dat de Bieder bezit na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode alsook na afsluiting van het Bod.

De Bieder kan niet uitsluiten dat Intervest niet onder een transparant fiscaal regime zou kunnen voortbestaan en bijgevolg een gewone vennootschap zou worden.

Voor een beter begrip van zijn intenties legt de Bieder eerst uit (Sectie (a)) wat de belangrijkste verschillen zijn tussen een openbare GVV, een GVBF en een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht. Daarnaast moet de Bieder, in het kader van zijn intenties en de verschillende opties, rekening houden met de wettelijke verplichting om erop toe te zien dat een minimumpercentage van de aandelen van een openbare GVV in handen is van het publiek, welke verplichting hierna eveneens zal worden toegelicht (Sectie (b)).

Na in meer detail de voormelde elementen te hebben toegelicht, zal de Bieder (Sectie (c)) de verschillende scenario's uiteenzetten op basis van de drempel van de Aandelen in bezit van de Bieder bij sluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode alsook bij sluiting van het Bod. Het aantal Aandelen dat zal worden ingebracht in het Bod zal immers het toekomstig reglementair en fiscaal statuut van Intervest beïnvloeden.

Vervolgens zal de Bieder zijn intenties uiteenzetten wat de interne herstructurering betreft (Sectie (d)) en het bestuur van Intervest (Sectie (e)), haar statuten (Sectie (f)), haar werknemers (Sectie (g)), haar dividendbeleid (Sectie (h)) en haar financieringsbeleid (Sectie (i)), welke allen onafhankelijk zijn van het aantal Aandelen gehouden door de Bieder bij sluiting van het Bod tenzij anders aangegeven.

(a) *Belangrijkste verschillen tussen een openbare GVV, een GVBF en een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht*

Op de datum van dit Prospectus is Intervest een openbare GVV en is de Bieder een GVBF. Beide vehikels zijn gericht op directe of indirecte (via andere rechtspersonen) investeringen in onroerend goed.

Beiden moeten zich houden aan bepaalde beperkingen gerelateerd aan hun statuut. Beiden genieten echter van een zogenaamd "transparant" fiscaal statuut, in die zin dat hun inkomsten (op enkele uitzonderingen na) in het algemeen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht is, zoals de naam al aangeeft, alleen onderworpen aan de financiële en vennootschapsrechtelijke voorschriften die voor alle beursgenoteerde ondernemingen gelden, hetgeen een minder restrictief regime is. Daarentegen is zij ook onderworpen aan het gewone vennootschapsbelastingregime en is haar fiscaal statuut bijgevolg in het algemeen minder aantrekkelijk.

Zonder te beogen exhaustief te zijn, worden de belangrijkste verschillen tussen deze drie regelingen op de volgende bladzijde uiteengezet. Aandeelhouders worden erop gewezen dat een vergelijking in tabelvorm inherent de reglementaire en fiscale complexiteit op vereenvoudigde wijze weergeeft en niet toelaat alle vereiste nuances weer te geven. Aandeelhouders dienen hun eigen adviseurs te raadplegen voor nadere informatie dienaangaande.

Enkele van de fiscale kenmerken van de verschillende statuten worden hieronder nader besproken in de Secties 8.4, 8.5 en 8.6.

	Openbare GVV	GVBF	Beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht
Rechtsvorm	NV	NV of CommV	NV of BV
Voorwerp	<p>Aankoop of constructie van gebouwen met het doel ze ter beschikking te stellen van de gebruikers, rechtstreeks of onrechtstreeks bezit van aandelen in vennootschappen met soortgelijke activiteiten.</p> <p>Een openbare GVV werkt op basis van actief beheer (hertoe beschikt het over operationele teams die een aanzienlijk deel van zijn personeel uitmaken).</p>	<p>De belegging van zijn activa in vastgoed (Belgische of buitenlandse gebouwen, aandelen in een GVV of GVBF, vastgoedcertificaten, rechten uit financiële leasing, concessies van overheidsinstanties, toekenning van leningen of waarborgen aan dochtervennootschappen, optierechten op vastgoed), alsmede, onder bepaalde voorwaarden, het houden van afdekkingsinstrumenten of effecten die geen vastgoed zijn.</p> <p>Een GVBF mag geen andere activiteiten ontwikkelen dan die welke verband houden met haar activa en het beheer daarvan. Als beleggingsvennootschap moeten de operationele activiteiten derhalve worden beperkt.</p>	<p>Elk voorwerp dat niet in strijd is met de openbare orde of de goede zeden. In het bijzonder in een vastgoedcontext: eigendom en ontwikkeling van onroerend goed.</p>
Aandelenparticipaties in vastgoedvennootschappen	<p>Ja.</p> <p>Limiet van 20% van de geconsolideerde activa voor bepaalde passieve investeringen (een investeringsactiviteit kan nooit de hoofdactiviteit zijn van een operationele vennootschap zoals een openbare GVV).</p>	<p>Ja.</p> <p>Een GVBF kan onrechtstreeks een in België gelegen onroerend goed bezitten op voorwaarde dat zij dit onroerend goed bezit (i) via een vorm van vastgoedvennootschap of (ii) via een dochtervennootschap waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks alle aandelen of deelbewijzen bezit, en dit voor een periode van ten hoogste twee jaar.</p>	<p>Ja.</p>
Vastgoedpromotie	Neen.	Neen.	Ja.

Duur	Onbeperkt.	Maximaal 10 jaar (te verlengen met periodes van maximaal 5 jaar).	Onbeperkt.
Aandeelhouders	Geen andere beperkingen dan een <i>free float</i> van 30%.	In aanmerking komende beleggers (geen gevolgen voor het statuut indien, door tussenkomst van derden, andere beleggers in het bezit zijn van financiële instrumenten, voor zover de GVBF passende maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende beleggers van de houders van zijn financiële instrumenten te waarborgen, en zij niet bijdraagt tot het bezit van zijn financiële instrumenten door beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert).	Geen beperkingen.
Minimumkapitaal	EUR 1.200.000.	Minimumkapitaal of eigen vermogen zoals bedoeld in het WVV, indien van toepassing (EUR 61.500 voor een NV). Aan het eind van het tweede boekjaar volgend op de inschrijving op de GVBF-lijst moet de totale waarde van het vastgoed dat door het GVBF wordt gehouden minstens EUR 10.000.000 bedragen.	Minimumkapitaal of eigen vermogen zoals bedoeld in het WVV, indien van toepassing (EUR 61.500 voor een NV).
Verplichting tot diversificatie van de activa	Ja.	Neen.	Neen.
Verplichting tot beursnotering	Ja.	Neen (verbod om aandelen tot de handel toe te laten op een MTF of een gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is).	Neen.
Vergunning en reglementair toezicht	Goedkeuring en toezicht door de FSMA.	Inschrijving op een lijst gehouden door de FOD Financiën. Wanneer een GVBF kwalificeert als een alternatieve instelling voor collectieve belegging, is zij ook onderworpen aan het toezicht van de FSMA.	Toezicht op bepaalde aspecten van het financieel recht en het vennootschapsrecht door de FSMA.

Inschrijving bij de FOD Financiën	Neen.	Ja.	Neen.
Schuldratio (schuldlimiet)	Ja, maximale schuldratio van 65%.	Neen.	Neen.
Betaalratio (Verplichting tot uitkering van dividenden aan aandeelhouders)	Minimum 80% van het netto-inkomen.	Minimum 80% van het netto-inkomen.	Geen wettelijk minimum.
Boekhouding	IFRS.	IFRS.	IFRS voor geconsolideerde rekeningen. BE GAAP voor enkelvoudige rekeningen.
Audit	Bedrijfsrevisoren of bedrijfsrevisorenkantoren erkend door de FSMA.	Bedrijfsrevisoren of bedrijfsrevisorenkantoren erkend door de FSMA.	Bedrijfsrevisoren of bedrijfsrevisorenkantoren, al dan niet erkend door de FSMA.
Waardering	Onafhankelijke waarderingsdeskundige. Jaarlijkse waardering, die elk kwartaal wordt bijgewerkt, en ad hoc-waardering voor aandelentransacties of de verwerving of verkoop van activa.	Jaarlijkse waardering van de netto-inventariswaarde van de GVBF-aandelen. Aanstelling van een onafhankelijke deskundige om de reële waarde van gebouwen te bepalen (jaarlijks, in geval van herstructurering, verwerving of vervreemding).	Geen wettelijke verplichting om een waarderingsdeskundige aan te wijzen.
Vennootschapsbelasting	Vrijgesteld behoudens uitzonderingen. Vrijstelling van huur en meerwaarden op vastgoed. Belastbare grondslag beperkt tot ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen, niet-aftrekbare beroepskosten, en de eventuele bijdrage op geheime commissielonen.	Vrijgesteld behoudens uitzonderingen. Vrijstelling van huur en meerwaarden op vastgoed. Belastbare grondslag beperkt tot ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen, niet-aftrekbare beroepskosten, en de eventuele bijdrage op geheime commissielonen.	Onderworpen aan de gewone regeling.
Fiscaliteit van de meerwaarden op door de vennootschap uitgegeven aandelen voor Belgische inwoners	In beginsel vrijgesteld van inkomstenbelasting indien deel uitmakend van het privévermogen. Belastbaar in de vennootschapsbelasting, tenzij in de mate vrijgesteld volgens de voorwaarden geldend voor het stelsel van	In beginsel vrijgesteld van inkomstenbelasting indien deel uitmakend van het privévermogen. Belastbaar in de vennootschapsbelasting, tenzij in de mate vrijgesteld volgens de voorwaarden geldend voor het stelsel van	In beginsel vrijgesteld van inkomstenbelasting indien deel uitmakend van het privévermogen. Belastbaar in de vennootschapsbelasting, tenzij de regeling inzake definitief belaste inkomsten van toepassing is.

	definitief belaste inkomsten uiteengezet in de volgende rij (indien van toepassing).	definitief belaste inkomsten uiteengezet in de volgende rij (indien van toepassing).	
Fiscaliteit van het dividend voor Belgische inwoners	<p>Roerende voorheffing van 30% (volledig bevrijdend in de personenbelasting).</p> <p>Belastbaar in de vennootschapsbelasting.</p> <p>Regeling voor definitief belaste inkomsten alleen van toepassing op het deel van de dividenden uit inkomsten uit onroerende goederen die zijn gelegen in de EU of in een land waarmee België een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten dat aan belasting is onderworpen.</p>	<p>Roerende voorheffing van 30% (volledig bevrijdend in de personenbelasting).</p> <p>Belastbaar in de vennootschapsbelasting.</p> <p>Regeling voor definitief belaste inkomsten alleen van toepassing op het deel van de dividenden uit inkomsten uit onroerende goederen die zijn gelegen in de EU of in een land waarmee België een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten dat aan belasting is onderworpen.</p>	<p>Roerende voorheffing van 30% (volledig bevrijdend in de personenbelasting).</p> <p>In beginsel belastbaar in de vennootschapsbelasting, tenzij het stelsel van definitief belaste inkomsten van toepassing is.</p>
Registratierechten	12% (Vlaanderen) of 12,5%.	12% (Vlaanderen) of 12,5%.	12% (Vlaanderen) of 12,5%.
BTW-vrijstelling voor beheersdiensten	Ja.	Ja.	Neen.
Jaarlijkse belasting op instellingen voor collectieve belegging	Neen.	Ja, 0,01%.	Neen.

(b) *Minimumpercentage van aandelen van een openbare GVV in handen van het publiek*

(i) *Free float-verplichting opgelegd door de GVV-Wet*

Overeenkomstig Artikel 23, §3 van de GVV-Wet, “*moeten de promotoren [van een GVV] erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning.*”

Het publiek wordt gedefinieerd in §5 als “*een persoon die niet in onderling overleg optreedt en geen deelnemingsverhouding met de promotor heeft.*”

§4 van het bewuste Artikel bepaalt dat “*een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV door de promotor of door een persoon die in onderling overleg met de promotor optreedt, niet tot gevolg mag hebben dat het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30 % daalt.*”

Ten slotte, verduidelijkt §6 dat niettegenstaande het voorgaande “*het de promotor of een in onderling overleg met hem handelend persoon is toegestaan om stemrechtverlenende effecten te verwerven die het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30 % doen dalen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

1. *de verwervingen vloeien voort uit:*
 - a. *de aanvaarding door de houders van de betrokken effecten van een openbare overnamebieding; en*
 - b. *in voorkomend geval, een openbaar uitkoopbod dat onmiddellijk volgt op voornoemde openbare overnamebieding,*

die allebei worden uitgevoerd conform de [Overnamewet] en het [Overnamebesluit].
 2. *naar aanleidingen van die verwervingen bezit de promotor en/of een in onderling overleg met hem handelend persoon alle stemrechtverlenende effecten van de GVV; en*
 3. *de [openbare] GVV doet afstand van haar vergunning binnen de maand die volgt op het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod die de promotor en/of de in onderling overleg met hem handelende perso(o)n(en) in de mogelijkheid heeft gesteld om alle stemrechtverlenende effecten te verwerven.”*
- (ii) *De Bieder is momenteel niet de promotor van de Doelvennootschap en is derhalve niet onderworpen aan artikel 23 van de GVV-Wet*

Op de datum van dit Prospectus is de Bieder niet de promotor van de Doelvennootschap, zodanig dat Artikel 23, §§3-5 van de GVV-Wet niet van toepassing is op de Bieder.

Zolang de Bieder niet de promotor is van de Doelvennootschap, is de Bieder bijgevolg niet beperkt in zijn vermogen om Aandelen te verwerven buiten het Bod (zelfs indien dergelijke verwervingen zouden leiden tot een vermindering van de free float beneden de drempel van 30%) mits naleving van Artikel 12 van het Overnamebesluit. Hij is evenmin beperkt in zijn mogelijkheden om Aandelen te verwerven in het kader van het Bod, zelfs indien hij daardoor meer dan 70% van de Aandelen zou verwerven.

Bijgevolg kan de Bieder in elk geval overgaan tot een eerste verwerving van Aandelen op de Initiële Betaaldatum, ongeacht het aantal te verwerven Aandelen, aangezien hij nog niet de promotor is, maar hoogstens de promotor kan worden als gevolg van een dergelijke verwerving.

Het is dus mogelijk dat de Bieder meer dan 70% van de Aandelen verwerft (op de Initiële Betaaldatum), zonder inbreuk op Artikel 23, §4 van de GVV-Wet en dus zonder dat dit wettelijk verbod dit kan verhinderen.

(iii) *De Bieder kan promotor worden van de Doelvennootschap in het kader van het Bod*

Op het ogenblik dat de Bieder de meerderheid van de Aandelen verwerft, zal hij promotor worden en zal Artikel 23, §§3-5 van de GVV-Wet van toepassing worden. In de praktijk, rekening houdend met de aanvaardingsdrempel van 50% + 1 en op voorwaarde dat die drempel wordt bereikt, zal deze gebeurtenis zich voordoen na de overdracht van de eigendom van de Aandelen ingebracht in het Bod op de Initiële Betaaldatum.

Aldus zal het feit dat de Bieder promotor zal worden van de Doelvennootschap hem niet verhinderen het Bod tot het einde door te zetten en alle in het Bod ingebrachte Aandelen te verwerven volgend op een mogelijke heropening aangezien hij, indien nodig, de uitzondering voorzien in §6 zal kunnen invoeren in het kader van de verwervingen van Aandelen door middel van het Bod (via op een heropening van het Bod).

Bovendien zal de Bieder, als hij de drempel van 95% overschrijdt (in voorkomend geval met personen die in onderling overleg met hem handelen na het sluiten van een akkoord van onderling overleg), een Uitkoopbod⁵⁸ kunnen uitbrengen (of een al dan niet vereenvoudigd uitkoopbod kunnen uitbrengen na een openbaar overnamebod dat eventueel zou worden uitgebracht in de toekomst).

(iv) *Free float verplichting na de afsluiting van het Bod dat niet gevolgd wordt door een Uitkoopbod*

Indien de Bieder niet de totaliteit van de Aandelen bezit na sluiting van het Bod, heeft hij de verplichting “*erop toe te zien [...] dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten in het bezit zijn van het publiek*”.⁵⁹

Bijgevolg, indien het Bod definitief wordt afgesloten en aan het einde van de biedperiode (zoals gedefinieerd in Artikel 3, §2, 29° van de Overnamewet) zich een situatie voordoet waarin de Bieder geen Uitkoopbod kan uitbrengen, maar, in voorkomend geval samen met de personen met wie hij in onderling overleg handelt of ten aanzien van wie hij een deelnemingsverhouding heeft, de drempel van 70% overschrijdt, zal Artikel 23, §3-4 van de GVV-Wet in beginsel van toepassing zijn op de Bieder als promotor.

Vanaf dat moment kan de Bieder geen Aandelen meer verwerven, behalve in het kader van een nieuw openbaar overnamebod, waarop Artikel 23, §6, opnieuw van toepassing zou zijn.

Bovendien is de Bieder zich ervan bewust dat Artikel 23, §3 van de GVV-Wet dan van toepassing zal worden op de Bieder als promotor en dat hij er bijgevolg op zal moeten toezien, binnen de grenzen van de in die paragraaf voorziene verbintenis, dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten in handen is van het publiek.

Rijst dan de vraag binnen welke termijn aan de verbintenis voorzien in Artikel 23, §3, moet worden voldaan, voor zover deze van toepassing zou zijn wanneer de drempel van 70% wordt overschreden ten gevolge van een rechtmatige verwerving door een persoon die vóór die verwerving nog niet de promotor was (al dan niet in het kader van een openbaar overnamebod) of wanneer die verwerving onder de uitzondering van §6 van dat Artikel valt voor zover het

⁵⁸ In dat geval zal de Bieder, door aanvaarding van het Bod, eveneens effecten hebben verworven die ten minste 90% vertegenwoordigen van het kapitaal met stemrechten waarop het Bod betrekking heeft, aangezien de Bieder en zijn Verbonden Personen op de datum van dit Prospectus slechts 311.841 Aandelen bezitten.

⁵⁹ De GVV-Wet reikt als alternatieve oplossing de verzaking aan de vergunning als GVV aan. Zoals uiteengezet in dit Prospectus, maakt die mogelijkheid slechts het uiterste redmiddel uit waartoe de Bieder slechts zal overgaan na alle redelijke alternatieve scenario's te hebben uitgeput.

openbaar overnamebod niet leidt tot een uitkoopbod en dus tot een schrapping van de beursnotering.

Volgens een letterlijke lezing van de tekst van de wet voorziet §3 niet uitdrukkelijk in een termijn voor deze gevallen.

De Bieder meent dat het evenwel tegenstrijdig zou zijn om enerzijds een persoon toe te staan de drempel van 70% op een rechtmatige manier te overschrijden (als niet-promotor of door middel van een openbaar overnamebod), maar anderzijds die persoon, in voorkomend geval, zonder overgangperiode in een onwettige positie te plaatsen indien hij zijn verplichting krachtens Artikel 23, §3 van de GVV-Wet niet onmiddellijk en onverwijld nakomt.

Elke persoon die ten gevolge van een rechtmatige verwerving promotor wordt en bijgevolg onderworpen is aan de verplichting van Artikel 23, §3 van de GVV-Wet, zou aldus ook over een redelijke termijn moeten beschikken om het gewenste resultaat te bereiken (i.e. een *free float* van 30%).

De Bieder is van oordeel dat de redelijke termijn van deze overgangperiode gelijk zou moeten zijn aan een periode van één jaar, welke van toepassing is in het kader van de *free float* verplichting die geldt voor de promotor van een pas vergunde GVV en welke de enige termijn is waarin wordt voorzien door Artikel 23, §3 van de GVV-Wet.

(c) *Specifieke intenties van de Bieder in functie van het aantal Aandelen in het bezit van de Bieder*

(i) *Inleiding en algemene opmerkingen*

De hieronder beschreven scenario's zouden één of meer beslissingen van de raad van toezicht van Intervest kunnen vergen. Er wordt verduidelijkt dat de raad van toezicht moet handelen in het vennootschapsbelang van Intervest zelf en bijgevolg, wanneer haar enig voorstel wordt voorgelegd, moet nagaan of zulk voorstel in het belang van de Doelvennootschap is. Het vennootschapsbelang van Intervest omvat het belang van het geheel van de Aandeelhouders en van de stakeholders. Niettegenstaande het feit dat de implementatie van de hieronder vermelde opties bijgevolg onderworpen zou zijn aan een dergelijke analyse, is de Bieder van mening dat de hieronder overwogen aanpak in het belang zal zijn van de Doelvennootschap en haar Aandeelhouders in de ruimste zin, rekening houdend met de omstandigheden waarin de Bieder overweegt het ene of het andere scenario voor te stellen. Bovendien zou elke herstructurering in het scenario dat de Bieder tussen 70% en 95% van de Aandelen zou verwerven door middel van het Bod, worden geïmplementeerd na het wijzigen van de samenstelling van de raad van toezicht van Intervest bij het afsluiten van het Bod.

De intenties van de Bieder zullen deels afhangen van het aantal Aandelen dat de Bieder bezit na sluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode dan wel na het Bod, naargelang het geval.

De drempels van 70% en 95% worden in dit kader weerhouden om de volgende redenen:

- de drempel van 70% is relevant in het licht van Artikel 23 van de GVV-Wet, zoals hierboven uiteengezet. Overeenkomstig Artikel 23, §5 van de GVV-Wet, zullen de Aandelen gehouden door de Bieder en door enige personen die in onderling overleg handelen met of een deelnemingsverhouding hebben ten aanzien van de Bieder, in aanmerking worden genomen om de drempel van 70% te bepalen;
- de drempel van 95% is relevant in het licht van Artikel 42 van het Overnamebesluit. Overeenkomstig dit Artikel worden Aandelen gehouden door personen die in onderling overleg met de Bieder handelen, gelijkgesteld met Aandelen die door de Bieder zelf worden gehouden. Overeenkomstig Artikel 1, §1, 5° van het Overnamebesluit, worden Verbonden Personen vermoed in onderling overleg te handelen.

Er wordt verduidelijkt dat indien de Bieder promotor wordt, hij geen akkoord van onderling overleg kan sluiten (i) indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt op het moment van het sluiten van zulk akkoord of (ii) indien zulk akkoord een overschrijding van de drempel van

70% tot gevolg zou hebben, behoudens indien Artikel 23, §6 van de GVV-Wet op hem van toepassing is, zijnde ofwel (i) in het kader van en voorafgaand aan de sluiting van het Bod, of (ii) in het kader van een eventueel nieuw openbaar overnamebod, vanaf het moment waarop de Bieder zijn intentie om een openbaar overnamebod uit te brengen heeft bekendgemaakt (aangezien de biedperiode vanaf dat moment aanvangt overeenkomstig Artikel 8 van het Overnamebesluit). Alleszins beoogt de Bieder geen akkoord van onderling overleg te sluiten tenzij om hem toe te laten een (al dan niet vereenvoudigd) uitkoopbod uit te brengen.

Er wordt tot slot verduidelijkt dat de FSMA zich niet uitspreekt over de fiscale aspecten van de alternatieve scenario's die desgevallend zouden worden uitgevoerd indien de Bieder meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit na het Bod.

(ii) *Verschillende scenario's die door de Bieder worden overwogen*

De intenties van de Bieder naargelang het aantal Aandelen dat de Bieder na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode alsook na afsluiting van het Bod in bezit heeft, in voorkomend geval samen met in onderling overleg handelende personen, kunnen als volgt worden samengevat:

Aantal Aandelen gehouden door de Bieder	Voornaamste intentie
<50% + 1	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode zal de Bieder beslissen of hij al dan niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel.</p> <p>Indien de Bieder verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</p> <p>Indien de Bieder niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, vervalt het Bod.</p> <p>Indien de Bieder meent dat hij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen, zelfs indien hij 50% of minder van de Aandelen bezit (bijvoorbeeld gezien de beperkte aanwezigheden op de algemene vergadering), is het waarschijnlijk dat de Bieder zal verzaken aan de minimum aanvaardingsdrempel.</p> <p>In het andere geval, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.</p> <p>De Bieder behoudt zich niettemin het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen, overeenkomstig wat is voorzien in Sectie 7.4.3(b).</p>
$\geq 50\% + 1$ maar $\leq 70\%$	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</p> <p>De Bieder heeft enkel het voornemen om het Bod vrijwillig te heropenen indien hij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende aandeelhoudersbestand, meent de drempel van 95% te kunnen bereiken.</p>
> 70% maar < 95%	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt, zal hij beslissen om het Bod al dan niet te heropenen (tegen de Biedprijs). Als de Bieder beslist het Bod te heropenen, zal hij alle mogelijkheden</p>

tot heropening van de Aanvaardingsperiode uitputten om zoveel mogelijk Aandelen te verwerven op de markt tegen de Biedprijs en, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot een Uitkoopbod. Indien de Bieder de drempel van 70% slechts in beperkte mate overschrijdt en het weinig waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te kunnen bereiken door een heropening van de Aanvaardingsperiode, behoudt de Bieder zich het recht voor om de Aanvaardingsperiode niet te heropenen.

Na afsluiting van het Bod, zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van openbare GVV gedurende een overgangperiode van één jaar waarna de Bieder in zijn hoedanigheid als promotor de verplichting zal hebben erop toe te zien dat een free float van 30% bestaat.

Indien, na afsluiting van het Bod, de Bieder het redelijk acht om de drempel van 95% te halen op basis van de uitkomst van het Bod en een analyse van de aandeelhoudersstructuur zoals het dan bestaat, dan zal de Bieder proberen de drempel van 95% te bereiken door middel van een nieuw openbaar overnamebod dat wordt uitgebracht aan het einde van de overgangperiode, desgevallend gevolgd door een (al dan niet vereenvoudigd) uitkoopbod. Indien de Bieder er niet in geslaagd is om de 95% drempel te bereiken, of het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen, zal de Bieder naar eigen goeddunken de hierna beschreven andere opties overwegen die hem ter beschikking staan.

Onder voorbehoud van de naleving van de fiscale en reglementaire bepalingen die op dat moment van toepassing zijn, zal de Bieder één van de vier volgende alternatieve scenario's overwegen indien de 95% drempel niet is gehaald ingevolge het nieuwe openbaar overnamebod, of indien hij het niet redelijk waarschijnlijk acht de drempel van 95% te halen op basis van een nieuw openbaar overnamebod: (i) opnieuw dalen tot onder de drempel van 70%, meer bepaald door een verkoop of een kapitaalverhoging aan een onafhankelijke derde overnemer, of (ii) onder voorbehoud van het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling, de overdracht van de activiteiten van de Doelvennootschap aan een nieuwe institutionele GVV gevolgd door de vereffening van de Doelvennootschap, in welk geval de Aandelen gehouden door de Aandeelhouders zullen worden omgeruild tegen aandelencertificaten met betrekking tot voornoemde nieuwe vennootschap die de activiteiten van de Doelvennootschap zal voortzetten onder het GVBF-statuuut (ten gevolge van de gelijktijdige omzetting van institutionele GVV naar een GVBF), of (iii) zal de Bieder aan de Aandeelhouders voorstellen om te verzaken aan het GVV-statuuut en zullen de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, worden voortgezet onder het statuut van een genoteerde vennootschap van gemeen recht, of (iv) enig andere redelijke optie waarover de Bieder beschikt.

De uitvoering van elkeen van de alternatieve scenario's (ii) tot en met (iv) zal worden voorafgegaan door een nieuw openbaar overnamebod (desgevallend gevolgd door een uitkoopbod).

$\geq 95\%$	<p>De Bieder zal overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Aandelen van Euronext Brussels. De activiteiten van Intervest zullen worden voortgezet onder het GVBF-statuut.</p> <p>Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat indien de Bieder in de toekomst een openbaar overnamebod uitbrengt en op dat moment de drempel van 95% bereikt, hij alsdan een, al dan niet vereenvoudigd, uitkoopbod zal uitbrengen.</p>
-------------	--

In het bijzonder heeft de Bieder de volgende mogelijke uitkomsten van het Bod geïdentificeerd:

- (a) *De Bieder verwerft een aantal Aandelen dat hem niet toelaat 50% + 1 van de Aandelen te bereiken*

Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode zal de Bieder beslissen of hij al dan niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel.

Indien de Bieder verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.

Indien de Bieder niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, vervalt het Bod.

Indien de Bieder meent dat hij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen, zelfs indien hij 50% of minder van de Aandelen bezit (bijvoorbeeld gezien de beperkte aanwezigheden op de algemene vergadering), is het waarschijnlijk dat de Bieder zal verzaken aan de minimum aanvaardingsdrempel.

In het andere geval, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.

De Bieder behoudt zich niettemin het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen, overeenkomstig wat is voorzien in Sectie 7.4.3(b). Indien aan het einde van zulke verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode de minimum aanvaardingsdrempel nog steeds niet is bereikt, heeft de Bieder de discretionaire recht om al dan niet afstand te doen van de betreffende opschortende voorwaarde.

- (b) *De Bieder verwerft voldoende Aandelen om 50% + 1 van de Aandelen te bereiken maar de Bieder bezit niet meer dan 70% van de Aandelen*

Het Bod zal worden gesloten en de Bieder is niet van plan het Bod vrijwillig te heropenen tenzij indien, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende aandeelhoudersbestand, hij meent daardoor de drempel van 95% te kunnen bereiken. Onder voorbehoud van hetgeen voorafgaat, zal de Doelvennootschap aldus het statuut van openbare GVV behouden en zal Artikel 23, §3 van de GVV-Wet worden nageleefd.

- (c) *De Bieder bezit meer dan 70% van de Aandelen maar minder dan 95% van de Aandelen*

Een onderscheid dient te worden gemaakt afhankelijk van het ogenblik waarop de Bieder eerst vaststelt dat hij de drempel van 70% overschrijdt: na de voltooiing van de Initiële Aanvaardingsperiode (en aldus mogelijk voor finale sluiting van het Bod) en/of na de definitieve sluiting van het Bod.

Indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt na sluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal hij beslissen om het Bod al dan niet te heropenen (tegen de Biedprijs), rekening houdend met (i) zijn beoordeling van de mogelijkheid om onder de drempel van 70% te zakken (i.e. wat mogelijk zou kunnen zijn indien hij de drempel van 70% slechts in beperkte

mate overschrijdt) en (ii) of de Bieder het al dan niet mogelijk acht om de drempel van 95% te kunnen bereiken op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende aandeelhoudersbestand.

Om onder de drempel van 70% te zakken, zou de Bieder kunnen overgaan tot een verkoop van een deel van zijn Aandelen of kunnen proberen zijn aandelenbezit te verwateren door middel van een kapitaalverhoging, als een optie om te voldoen aan de *free float* verplichting. Een dergelijke verkoop of uitgifte van nieuwe aandelen kan echter worden verondersteld alleen voldoende interesse te wekken als dit gebeurt tegen een korting ten opzichte van de Biedprijs, wat niet in het belang zou zijn van de Bieder, noch in dat van de minderheidsaandeelhouders, noch in dat van Intervest. De Bieder acht het echter waarschijnlijk dat hij in staat zou zijn om één of meerdere onafhankelijke derde-overnemers (i.e. die niet handelen in onderling overleg met de Bieder en daarom worden beschouwd als deel uitmakend van het publiek onder Artikel 23, §5 van de GVV-Wet) te vinden voor een bepaald deel van de Aandelen tegen de Biedprijs, en daarmee te voldoen aan de relevante *free float* verplichting. De Bieder heeft echter niet de intentie om (i) een deel van zijn Aandelen te verkopen als hij een aankoopprijs onder de Biedprijs moet aanvaarden of (ii) een kapitaalverhoging te ondersteunen aan een korting op de Biedprijs.

Als de Bieder beslist om het Bod te heropenen, zal hij elke mogelijkheid tot heropening van de Aanvaardingsperiode uitputten om zoveel mogelijk Aandelen op de markt te verwerven tegen de Biedprijs en, indien mogelijk, om de drempel van 95% te bereiken en om over te gaan tot een Uitkoopbod (in voorkomend geval door akkoorden van onderling overleg af te sluiten).

Indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt na de sluiting van het Bod, maar de drempel van 95% niet heeft bereikt en niet kan overgaan tot een Uitkoopbod, zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV gedurende een overgangperiode van één jaar⁶⁰ aan het einde waarvan de Bieder de verplichting zal hebben om “*erop toe te zien [...] dat ten minste 30% van de Aandelen in het bezit is van het publiek*” in zijn hoedanigheid als promotor, hetgeen de Bieder als volgt beoogt te doen:

- A. Indien, na afsluiting van het Bod, de Bieder het redelijk acht om de drempel van 95% te halen op basis van de uitkomst van het Bod en een analyse van de aandeelhoudersstructuur zoals het dan bestaat, dan zal de Bieder proberen de drempel van 95% te bereiken door middel van een openbaar overnamebod dat wordt uitgebracht aan het einde van de overgangperiode, wat hem mogelijk maakt om vervolgens over te gaan tot een (al dan niet vereenvoudigd) uitkoopbod.
- B. Indien de Bieder er niet in geslaagd is om de drempel van 95% te bereiken door middel van een nieuw openbaar overnamebod, of indien hij het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen, dan zal de Bieder naar eigen goeddunken de opties overwegen die hem ter beschikking staan: (i) proberen om opnieuw onder de 70% drempel te zakken door middel van de hierboven vermelde opties (onverminderd de hierboven gemaakte voorbehouden), i.e. een overdracht van een deel van de Aandelen of de uitgifte van nieuwe Aandelen aan één of meerdere onafhankelijke derde overnemers (in welk geval de Doelvennootschap een GVV blijft zoals vermeld onder 7.5.3(c)(ii)(b) hierboven), of (ii) aan de algemene vergadering van de Doelvennootschap voorstellen om een alternatief herstructureringsscenario te implementeren zoals hieronder beschreven, of (iii) zal de Bieder aan de Aandeelhouders voorstellen om te verzaken aan het GVV-statuut en zullen de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, worden voortgezet onder het statuut van een genoteerde vennootschap van gemeen recht (zoals uiteengezet onder Sectie 7.5.3(c)(iii)), of (iv) enige andere redelijke optie waarover de Bieder beschikt. Indien geen van deze drie alternatieve scenario's mogelijk is op dat moment. De uitvoering van elkeen van de alternatieve scenario's (ii) tot en met (iv) zal worden voorafgegaan door een nieuw openbaar overnamebod (desgevallend gevolgd door een uitkoopbod).

⁶⁰ Zie de motivering voor deze periode van één jaar hierboven in Sectie 7.5.3(b)(iv).

Elk openbaar overnamebod zou een bod zijn dat wordt uitgebracht door een controlerende aandeelhouder van de Doelvennootschap en zou bijgevolg onderworpen zijn aan de wettelijke verplichting om de prijs te laten beoordelen door een onafhankelijke deskundige overeenkomstig de Artikelen 20-23 van het Overnamebesluit. De Bieder verbindt zich er bovendien toe geen openbaar overnamebod uit te brengen tegen een prijs die lager is dan de Biedprijs, behoudens, in voorkomend geval, om rekening te houden met bepaalde gerechtvaardigde aanpassingen (bv. rekening houdend met de waarde die reeds aan de Aandeelhouders is uitgekeerd sinds de afsluiting van het Bod). Er zou een informatiecampagne worden gelanceerd om de verschillende mogelijkheden en hun gevolgen aan de Aandeelhouders toe te lichten.

De intentie van de Bieder om één van de alternatieve scenario's uit te voeren zoals hieronder beschreven zou worden aangekondigd aan de markt ter gelegenheid van het openbaar overnamebod dat eraan voorafgaat, om iedere Aandeelhouder die niet wenst deel te nemen aan de hieronder beschreven alternatieve scenario's de mogelijkheid te geven diens Aandelen te verkopen voorafgaand aan de uitvoering ervan.

Alternatief scenario (ii): herstructureringscenario:

Als het alternatieve scenario zoals vermeld onder paragraaf B(ii) hierboven moet worden uitgevoerd, en onder voorbehoud van naleving van de fiscale en reglementaire bepalingen op dat moment van kracht zijnde en het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling⁶¹, zal de Bieder aan de algemene vergadering van Intervest voorstellen, hetzij parallel met het openbaar overnamebod, hetzij na de afsluiting ervan, om de algemeenheid van het vermogen van Intervest in te brengen in een door Intervest nieuw op te richten dochtervennootschap, die het statuut van institutionele GVV zal aannemen. Deze inbreng moet door de algemene vergadering van Intervest goedgekeurd worden met een meerderheid van 75% van de uitgebrachte stemmen. Door de inbreng van algemeenheid zou Intervest een zuivere holdingvennootschap worden, met als enige actief de aandelen van de voormelde dochtervennootschap in de vorm van een institutionele GVV, die alle huidige activiteiten van de Intervest groep zou bezitten (met uitzondering, in voorkomend geval, van de aandelen van de operationele vennootschappen waarvan het aanhouden onverenigbaar zou zijn met het GVBF-statuu⁶², zie hieronder).

Op hetzelfde moment, zal de algemene vergadering van Intervest worden gevraagd de ontbinding en vereffening van Intervest goed te keuren met uitgestelde inwerkingtreding door middel van een stemming die een meerderheid van 75% van de uitgebrachte stemmen vereist. Indien vereist, zal de algemene vergadering van Intervest parallel ook vrijwillig moeten verzaken aan het GVV-statuu⁶² van Intervest met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen met inwerkingtreding op het moment van de sluiting van de vereffening.

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de inbreng van algemeenheid en de ontbinding van Intervest, zullen Intervest en de institutionele GVV-dochter die de activiteiten van Intervest heeft verworven bepaalde transacties goedkeuren die noodzakelijk zijn voor het goede verloop van de vereffening van Intervest. Aldus heeft de Bieder de intentie om aandelen van de nieuwe dochtervennootschap van Intervest uit te keren aan de Aandeelhouders bij wege van liquidatiebonus in natura (hetgeen de vereffenaars van Intervest zullen gevraagd worden uit te voeren). Aangezien de aandelen van een institutionele GVV te allen tijde ten belope van minstens 25% + 1 van de aandelen dienen te worden gehouden door een openbare GVV, zal het statuut van de dochtervennootschap van Intervest niet kunnen worden behouden van zodra Intervest er niet meer de enige aandeelhouder van is.

⁶¹ De alternatieve scenario's die de Bieder beoogt uit te voeren indien het in deze sectie beschreven scenario niet zou kunnen worden weerhouden, worden beschreven in Sectie 7.5.3(b)(iii) hieronder. De FSMA spreekt zich niet uit over de fiscale aspecten van enig alternatief scenario.

⁶² Aangezien de institutionele GVV-dochter *in fine* zal worden omgezet in een GVBF, zie hieronder.

Om het zogenaamd “transparant” fiscaal statuut dat van toepassing is op een GVV te behouden, zal die dochtervennootschap worden omgezet in een GVBF met ingang van de uitkering van aandelen aan de Aandeelhouders bij wege van liquidatiebonus.

Er zal in de mate van het mogelijke op worden toegezien dat de overgang van het statuut van openbare GVV naar het statuut van institutionele GVV (ten gevolge van de inbreng van algemeenheid door Intervest in haar dochtervennootschap) en van het statuut van institutionele GVV naar het statuut van GVBF (ten gevolge van de omzetting van de dochtervennootschap van Intervest) gebeurt in continuïteit en dus zonder het statuut van een vennootschap naar gemeen recht aan te nemen, zelfs niet voor een ogenblik. De overgang naar het statuut van een vennootschap naar gemeen recht zou immers ongunstige fiscale gevolgen kunnen hebben.

Als begeleidingsmaatregel voor de omzetting van de dochtervennootschap in een GVBF, zal Intervest, de Bieder of een verbonden persoon van Intervest of van de Bieder een private stichting naar Belgisch recht oprichten, die tot voorwerp zal hebben de certificering van de aandelen van de voormelde dochtervennootschap, zonder medewerking van de nieuwe dochtervennootschap.

De techniek van de certificering van aandelen is een mechanisme dat toelaat een onderscheid te maken tussen de begrippen juridisch eigenaar en economisch begunstigde van de aandelen van een GVBF. De stichting wordt juridisch eigenaar van de aandelen van het GVBF en zal alle rechten uitoefenen die aan de aandelen zijn verbonden, met inbegrip van het stemrecht. De certificaathouders zijn de economische begunstigten aan wie de stichting alle van het GVBF ontvangen opbrengsten (met name dividenden) moet uitkeren, alsmede eventuele bedragen die voortvloeien uit kapitaalverminderingen.

In dit verband moet rekening worden gehouden met het institutionele karakter van het GVBF en het beginsel dat door een GVBF uitgegeven aandelen alleen kunnen worden verworven door in aanmerking komende beleggers⁶³.

Het feit dat de aandelen van een GVBF, door tussenkomst van derden, in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, doet geen afbreuk aan het institutionele karakter van de GVBF, voor zover de GVBF passende maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende beleggers van de houders van zijn aandelen te waarborgen, en zij niet bijdraagt tot het bezit van zijn aandelen door beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert.

Een uitkering aan de Aandeelhouders van de aandelen van de nieuw opgerichte dochtervennootschap van Intervest (en omgezet in een GVBF op het ogenblik van die uitkering) zou eventueel kunnen resulteren in de uitkering van GVBF-aandelen aan niet in aanmerking komende beleggers die beslissen niet in te gaan op het hierboven vermelde overnamebod.

Indien GVBF-aandelen in handen zijn van niet in aanmerking komende beleggers, zou het GVBF verplicht zijn bepaalde maatregelen te nemen ten aanzien van deze niet in aanmerking komende beleggers. De belangrijkste maatregelen zouden bestaan in de schorsing van de stemrechten alsook van de uitkering van dividenden gerelateerd aan GVBF-aandelen die in handen zijn van niet in aanmerking komende beleggers.

Dit is waar het tussenplaatsen van een private stichting een rol zal spelen. De private stichting zou zelf een in aanmerking komende belegger zijn die geacht wordt (als juridische eigenaar van de GVBF-aandelen) in eigen naam en voor eigen rekening te handelen, zodat zij de stemrechten kan uitoefenen van de GVBF-aandelen die zij in bezit heeft, en dividendbetalingen kan ontvangen. De stichting zou geen instructies nemen van certificaathouders wat de uitoefening

⁶³ Alle gekwalificeerde beleggers in de zin van artikel 2, e) van Verordening (EU) 2017/1129 (de prospectusverordening) worden geacht in aanmerking komende beleggers te zijn in de zin van de GVBF-regelgeving. Daarentegen worden alle beleggers -natuurlijke personen geacht niet in aanmerking komende beleggers te zijn in de zin van de GVBF-regelgeving. De andere beleggers-rechtspersonen kunnen worden beschouwd als in aanmerking komende beleggers afhankelijk van het feit of deze rechtspersonen al dan niet zijn ingeschreven in het register van in aanmerking komende beleggers overeenkomstig het Koninklijk besluit van 26 september 2006.

van het stemrecht betreft, maar zal voldoen aan haar wettelijke verplichting om ontvangen dividenden aan dergelijke certificaathouders uit te keren.

Het tussenplaatsen van een private stichting met rechtspersoonlijkheid tussen een GVBF en niet in aanmerking komende beleggers is verenigbaar met het GVBF-statuut, aangezien alleen de rechtstreekse juridische aandeelhouders van het GVBF worden geacht in aanmerking komende beleggers te zijn.⁶⁴

De raad van toezicht van Intervest zal aldus overgaan tot de certificering van de aandelen van de voormelde dochtervennootschap. Deze certificering zal op hetzelfde ogenblik in werking treden als de omzetting van de institutionele GVV in een GVBF en zal bestaan uit de uitkering van liquidatiebonussen in natura aan de Aandeelhouders, wat impliceert dat de liquidatiebonus in natura bestaat uit certificaten uitgegeven door de private stichting die aandelen vertegenwoordigen van een GVBF die de activiteiten uitoefent die het ontving ten gevolge van de inbreng van de algemeenheid van het vermogen van Intervest.

Na de uitkering van de certificaten bij wege van liquidatiebonus en de reglementaire stappen die dat beogen, zal de algemene vergadering van Intervest worden gevraagd de vereffening af te sluiten. De sluiting van de vereffening zal automatisch tot gevolg hebben dat de beursnotering van de Aandelen wordt geschrapt (en dat ze worden vernietigd, aangezien Intervest zal hebben opgehouden te bestaan).

Na de uitvoering van het alternatief herstructureringscenario zullen de Aandeelhouders van Intervest aldus niet-genoteerde certificaten aanhouden die aandelen vertegenwoordigen van een GVBF die de resterende activiteiten van Intervest voortzet.

De Bieder is van plan de werking van de private stichting en de GVBF als volgt te structureren.

De stichting zou niet gerechtigd zijn de aandelen over te dragen zonder toestemming van de certificaathouder.

De private stichting zou alle in aanmerking komende beleggers die van tijd tot tijd certificaten verwerven (ook als gevolg van een aankoop van certificaten die in het bezit zijn van niet in aanmerking komende beleggers) de mogelijkheid bieden hun door de stichting uitgegeven certificaten om te wisselen voor aandelen in het GVBF die de activiteiten van Intervest uitvoert. De Bieder is voornemens de omwisseling van zijn certificaten in aandelen van de genoemde dochtervennootschap te vragen. Niet in aanmerking komende beleggers zullen dit omwisselingsrecht slechts hebben in de beperkte gevallen waarin dat recht niet kan worden uitgesloten overeenkomstig de bepalingen van het WVV.

Aangezien zij niet heeft meegewerkt aan de oprichting van de private stichting noch aan de certificering van haar aandelen door de private stichting, zal de GVBF-dochtervennootschap in het alternatieve herstructureringscenario hoe dan ook niet hebben bevorderd of bijgedragen tot het feit dat niet in aanmerking komende beleggers een economisch belang in haar aandelen houden.

De aandelen van de GVBF-dochtervennootschap waarop de certificaten betrekking zullen hebben (en die in aanmerking komende beleggers in ruil voor hun certificaten zullen ontvangen), zullen niet tot de handel op enige markt worden toegelaten, waardoor zij illiquide kunnen worden en hun waarde kan dalen.

Daarom verbindt de Bieder zich ertoe (voor te stellen) diverse begeleidende maatregelen ten uitvoer te leggen ten gunste van de Aandeelhouders die dan houders worden van certificaten die door de private stichting worden uitgegeven.

⁶⁴ Het gebruik van een private stichting is in de rechtsleer erkend. Zie T. BLOCKERYE, “Le fonds d’investissement immobilier spécialisé (FIIS) comme outil de planification successorale” in *La gestion du patrimoine immobilier privé, aspects civils et fiscaux*, Anthemis, 2020, pp. 67-96.

- Ten eerste zal het bestuursorgaan van de private stichting bestaan uit onafhankelijke bestuurders die niet verbonden zijn met de Bieder of zijn Verbonden Personen. De Bieder verbindt zich ertoe de werkingskosten van de stichting voor zijn rekening te nemen, teneinde de certificaathouders niet te benadelen. Er wordt evenwel verduidelijkt dat de raad van bestuur van de nieuw opgerichte vennootschap (i.e. de dochtervennootschap wiens aandelen zullen worden gecertificeerd) geen enkele onafhankelijke bestuurder zal bevatten, niettegenstaande dat de Aandeelhouders die zouden beslist hebben hun Aandelen niet in te brengen in het Bod een economisch belang zouden behouden als certificaathouders van de stichting. Hoewel het bestuursorgaan van de stichting enkel uit onafhankelijke bestuurders zou zijn samengesteld, zou de stichting zelf geen enkele vertegenwoordiger hebben op het niveau van voormelde vennootschap.
- Hij zal de Aandeelhouders de gelegenheid bieden hun effecten aan de Bieder over te dragen vóór de voltooiing van de hierboven beschreven transactie, zoals hierboven reeds is uiteengezet, door een openbaar overnamebod uit te brengen.
- Na de voltooiing van de transactie zal de overdraagbaarheid van de door de GVBF-dochtervennootschap uitgegeven aandelen aan geen enkele beperking onderworpen zijn (met uitzondering van reglementaire beperkingen die de overdracht van GVBF-aandelen aan niet in aanmerking komende beleggers beperken).
- De Bieder, of desgevallend de aandeelhouder van de Bieder of een andere Verbonden Persoon van de Bieder (waarvoor de Bieder zich sterk maakt), verbindt zich ertoe om alle certificaten met betrekking tot de aandelen van dergelijke dochtervennootschap die in het bezit zijn van niet in aanmerking komende beleggers en die van tijd tot tijd te koop worden aangeboden, te verwerven, tegen een prijs die gebaseerd is op parameters die vergelijkbaar zijn met die welke ten grondslag liggen aan de Biedprijs, aangepast aan de situatie van de GVBF-dochtervennootschap en diens dochtervennootschappen op dat moment. Dit zal de liquiditeit van de certificaten met betrekking tot de aandelen van deze GVBF-dochtervennootschap verzekeren en een billijke minimumprijs garanderen die mogelijk niet zou kunnen worden bereikt indien de niet in aanmerking komende Aandeelhouders zelf een kandidaat-koper buiten de kapitaalmarkten zouden moeten vinden.
- Indien de Bieder of een Verbonden Persoon van de Bieder door de stichting uitgegeven certificaten zou verwerven, zal hij de omwisseling vragen in aandelen van de GVBF-dochtervennootschap.

Indien de activiteiten van de Intervest Groep zouden overgaan van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut ten gevolge van de uitvoering van het alternatieve herstructureringsscenario, zou deze, zoals vereist door de GVBF-statuut, overgaan tot de overdracht van de aandelen van de operationele vennootschappen en de vennootschappen die in het bezit zijn van de grond (het *tréfonds*) van bepaalde goederen worden overgedragen, zoals beschreven in Sectie 7.5.3(d) hieronder. In dat geval zou de institutionele GVV-dochtervennootschap (Genk Green Logistics NV) ook worden omgezet in een GVBF zoals beschreven in Sectie 7.5.3(d) hieronder.

Tot slot specificceert de Bieder dat hij zich dus het recht voorbehoudt om over te gaan tot het alternatieve scenario zoals hierboven beschreven, dat resulteert in de schrapping van de notering van de Aandelen op Euronext Brussels, zelfs als hij er niet in slaagt de drempel van 95% te halen om te kunnen overgaan tot een uitkoopbod, ongeacht of de resterende aandelen in handen zijn van in aanmerking komende of niet in aanmerking komende beleggers.

Alternatief scenario (iii): afstand van het GVV-statuut en omvorming naar beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht:

De Bieder behoudt zich het recht voor tot het voorstellen aan de Aandeelhouders om te verzaken aan het GVV-statuut, en zullen de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, worden voorgezet onder het statuut van beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht. Dit scenario is in meer detail beschreven in Sectie 7.5.3(c)(iii) hieronder. Dit scenario zal ook worden voorafgegaan door een openbaar overnamebod.

Alternatief scenario (iv): enige andere redelijke optie:

De Bieder behoudt zich het recht voor tot het overwegen van of het overgaan tot andere alternatieve toegestane herstructureringen van de Doelvennootschap of de structuur van haar groep (zoals bijvoorbeeld een fusie, een splitsing, een inbreng, een overdracht van activa of aandelen, een inbreng van activa of aandelen aan een vennootschap of een stichting, een certificering van aandelen, een ontbinding of een vereffening), of enig ander redelijk alternatief scenario om haar doel te bereiken, altijd mits naleving van de toepasselijke regels, onder voorbehoud van het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling en voorafgegaan door een openbaar overnamebod.

De FSMA spreekt zich niet uit over de fiscale aspecten van enig alternatief scenario.

(d) *De Bieder verwerft 95% of meer van de Aandelen*

De Bieder zal overgaan tot de heropening van het Bod als Uitkoopbod (zie wat dit betreft Sectie 7.4.4(c)). Het Uitkoopbod zal een vereenvoudigd uitkoopbod zijn aangezien de Bieder slechts 311.841 Aandelen bezit op de datum van dit Prospectus en hij niet in onderling overleg handelt met andere Aandeelhouders. Als de Bieder erin slaagt om 95% van de Aandelen te verwerven door middel van het Bod, impliceert dit dus dat hij eveneens meer dan 90% van de Aandelen zal hebben verworven die nog niet gehouden zijn door de Bieder of door de personen die in onderling overleg handelen met de Bieder.

Indien de Bieder er niet in slaagt over te gaan tot het Uitkoopbod, behoudt de Bieder zich het recht voor om op elk moment in de toekomst een (al dan niet vereenvoudigd) uitkoopbod uit te brengen (eventueel na voltooiing van een nieuw openbaar (overname)bod of aankopen van Aandelen buiten een openbaar overnamebod⁶⁵ of ten gevolge van overeenkomsten met andere Aandeelhouders⁶⁶).

Ter gelegenheid van zulk openbaar overnamebod, is het mogelijk dat de Bieder erin slaagt de drempel van 95% te overschrijden zonder evenwel 90% van de aldus resterende *free float* te verwerven. In dat geval zou de Bieder overgaan tot een zelfstandig uitkoopbod, onderworpen aan een prijscontrole overeenkomstig het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

Elk uitkoopbod (al dan niet vereenvoudigd) zou leiden tot de overdracht aan de Bieder van de eigendom van de Aandelen die nog niet in het bezit zijn van de Bieder of van personen die in onderling overleg met de Bieder handelen, alsook tot de schrapping van de notering van de Aandelen op Euronext Brussels.

Bijgevolg zou Intervest haar statuut van openbare GVV niet langer kunnen behouden. De Bieder is in dit geval van plan om ofwel de activiteiten van Intervest voort te zetten onder het GVBF-statuut, ofwel om Intervest op te sloppen door middel van een fusie, ofwel om Intervest te vereffenen (desgevallend na haar omvorming tot een holdingvennootschap door middel van een inbreng van de algemeenheid van haar vermogen in een nieuw opgerichte dochtervennootschap), ofwel om één of meer van deze technieken te combineren. Het eindresultaat zal altijd de voortzetting zijn van de activiteiten van Intervest onder het GVBF-regime.

⁶⁵ Er wordt gepreciseerd dat de Bieder geen Aandelen zal kunnen kopen buiten een openbaar overnamebod om als hij promotor van Intervest is geworden en als hij de drempel van 70% van de Aandelen overschrijdt.

⁶⁶ Indien de Bieder de drempel van 70% van de Aandelen overschrijdt, zal hij slechts akkoorden van onderling overleg sluiten overeenkomstig de bepalingen van artikel 23, §6 van de GVV-Wet, en dit na een persbericht te hebben gepubliceerd waarin hij zijn voornemen aankondigt om een openbaar overnamebod uit te brengen overeenkomstig artikel 8 van het Overnamebesluit.

Zoals ook het geval zal zijn na het alternatieve scenario, vereist de overgang van de activiteiten van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut een interne herstructurering van de Groep van de Doelvennootschap. Deze herstructurering wordt uiteengezet in Sectie 7.5.3(d)(ii) hieronder.

(iii) *Alternatief scenario: omzetting van Intervest in een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht*

De Bieder heeft ook de omzetting van Intervest in een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht geïdentificeerd als een alternatief scenario.

De GVV-Wet voorziet in de mogelijkheid om een GVV om te zetten in een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht, mits een meerderheid van 80% van de op de algemene vergadering uitgebrachte stemmen daarmee instemt.

Als de Bieder de drempel van 70% ruimschoots overschrijdt, zonder evenwel de drempel van 95% te bereiken, zou hij dus zijn stemrecht kunnen gebruiken om het statuut van Intervest als beursgenoteerde onderneming te vrijwaren, maar alsdan niet meer onderworpen aan het GVV-regime. In dat geval zou de verplichting om toe te zien op een *free float* van ten minste 30% niet langer van toepassing zijn op de Bieder als promotor, die derhalve de drempel van 70% zou kunnen overschrijden.

De uitvoering van dit scenario zal altijd worden voorafgegaan door een openbaar overnamebod.

Als Intervest afstand zou doen van haar GVV-statuut, zou ze tevens geen verplichtingen meer hebben op het vlak van diversificatie van de portefeuille of een maximale schuldratio. Dit zou de Bieder ertoe kunnen brengen de vastgoedportefeuille verder te heroriënteren en/of de Intervest Groep te herfinancieren met bijkomende externe schuld.

Als Intervest een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht zou worden, zouden haar institutionele GVV-dochtervennootschappen ofwel worden omgezet in een GVBF, ofwel in vennootschappen naar gemeen recht.

Anderzijds zou het afstand doen van het statuut van openbare GVV ook het verlies van het huidige fiscale statuut met zich meebrengen alsook de onderwerping aan de vennootschapsbelasting aan de gemeenrechtelijke tarieven en op een gemeenrechtelijke belastbare basis.

De Bieder vestigt de aandacht van de investeerders op het feit dat het verlies van het huidige fiscale statuut van Intervest een negatieve impact zal hebben op de rentabiliteit van Intervest, en bijgevolg op haar uitkeringscapaciteit en de waarde van haar Aandelen. Dit verlies van fiscaal statuut zou derhalve geen optimaal resultaat zijn vanuit het oogpunt van de individuele Aandeelhouders van de Doelvennootschap, die niet kunnen genieten van het stelsel van definitief belaste inkomsten, met name natuurlijke personen, en die het risico lopen de belasting van hun dividenden te moeten dragen bovenop de belasting van de resultaten die reeds op het niveau van de Doelvennootschap zelf wordt geheven.

De Bieder heeft geen toegang gehad tot de volledige boekhouding van de Doelvennootschap op de datum van dit Prospectus en de Bieder is bijgevolg niet in staat de kosten te kwantificeren die voor de Doelvennootschap zouden voortvloeien uit het verlies van haar fiscaal statuut in vergelijking met het GVV-stelsel.

(d) *Impact op de activiteiten van de Doelvennootschap en groepsstructuur*

(i) *Activiteiten en strategie*

De strategie van de Bieder en zijn visie op de activiteiten van de Doelvennootschap werden grotendeels uiteengezet in Sectie 7.5.2 en zoals vermeld is er een aanzienlijke overlapping met de door de Doelvennootschap publiek aangekondigde plannen om te focussen op en te groeien in de logistieke sector. Het management van de Doelvennootschap zal voordeel kunnen halen uit de track record, de financiële steun en toegang tot kapitaal die de Bieder biedt. Hoewel waardevol, zijn deze potentiële synergiën

(inkomsten, groei en operationeel) moeilijk te kwantificeren en er is geen rekening gehouden met dergelijke potentiële synergiën in het bepalen van de biedprijs. De mogelijke effecten zijn de volgende:

Verhoogde focus op groei en het nastreven van de overnamepijplijn

Samen met de Doelvennootschap zou de Bieder zich richten op het nastreven van meer overnamemogelijkheden in de pijplijn dan momenteel mogelijk is, indien extra uitbreidingsmogelijkheden zouden worden geïdentificeerd, als gevolg van de toegenomen toegang tot kapitaal. De Doelvennootschap zal kunnen genieten van het succesvolle track record van de Bieder in het implementeren van dergelijke groei in eerdere transacties.

Versnelde uitrol van ontwikkeling en mogelijkheid om meer speculatieve ontwikkeling na te streven

Naast het samen nastreven van overnamemogelijkheden, zou de strategie zich ook richten op het uitbouwen van een grotere winstgevende ontwikkelingspijplijn en het verhogen van het jaarlijkse ontwikkelingsstempo van de Doelvennootschap. De sponsoring door de Bieder en de toegang tot kapitaal zou de Doelvennootschap ook toelaten om een versnelde uitrol van zonnepanelen doorheen de industriële portefeuille na te streven.

Strategische exit van de kantooractiviteiten

Zoals vermeld in Sectie 7.5.2, zou de nieuwe aanpak de Doelvennootschap toelaten om individuele activa of portefeuilles van kantoren af te stoten in een ordelijk tijdsbestek en in discrete procedures, wat de Doelvennootschap zou helpen om in het algemeen betere voorwaarden te verkrijgen.

(ii) Herstructurering met het oog op het GVBF-statuut

Een ruimere herstructurering van de Groep van de Doelvennootschap zou nodig kunnen zijn, afhankelijk van het aantal Aandelen dat de Bieder na afloop van het Bod (of op enig ander moment in de toekomst) zal bezitten, alsook van het reglementaire en fiscale statuut van Intervest en de Bieder en eventuele toekomstige wijzigingen daarvan.

Zoals uiteengezet in Sectie 7.5.3(c)(ii), leiden bepaalde scenario's (in het bijzonder het "alternatieve scenario" in het geval dat de drempel van 70% wordt overschreden en de Bieder niet in staat is om opnieuw onder die drempel te zakken of het scenario dat zou resulteren in een uitkoopbod) tot de omschakeling van de activiteiten van Intervest van het GVV-regime naar het GVBF-regime.

De verschillen in regelgeving tussen beide regimes maken een herstructurering van Intervest noodzakelijk om de continuïteit van haar activiteiten onder het GVBF-regime te verzekeren.

Daarom zou de Bieder, onmiddellijk voorafgaand aan of onmiddellijk volgend op de overgang van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut (in voorkomend geval via een herstructurering), en om de verplichte beperking op de operationele activiteiten die kunnen worden uitgeoefend door een vennootschap die onderworpen is aan het GVBF-statuut te kunnen naleven, een nieuwe rechtstreekse of onrechtstreekse dochtervennootschap naar Belgisch recht oprichten (niet onderworpen aan enig specifiek reglementair of fiscaal regime), om de operationele activiteiten van de huidige Intervest Groep over te nemen en verder te zetten (met inbegrip van de relevante werknemers zoals beschreven in Sectie 7.5.3(g) waarbij de Bieder de Greenhouse activiteiten heeft geïdentificeerd als activiteiten die waarschijnlijk moeten worden afgesplitst van de Intervest Groep).

De Bieder zou in dergelijke hypothese ook overgaan tot een omzetting van de dochtervennootschap van Intervest die het statuut van institutionele GVV heeft, zijnde Genk Green Logistics NV, aangezien meer dan 25% van het kapitaal van een institutionele GVV rechtstreeks of onrechtstreeks in handen moet zijn van een openbare GVV, naar het GVBF-statuut. Deze omzetting vereist (i) de verzaking van de institutionele GVV aan het institutionele GVV-statuut (waarvoor de algemene vergadering bevoegd is en wat een meerderheid van 80% van de stemmen vereist) en (ii) de wijziging van de statuten overeenkomstig het GVBF-statuut (wat een meerderheid van 75% van de stemmen vereist). Deze twee beslissingen zijn onderworpen aan de opschortende voorwaarde van de bevestiging door de FOD Financiën van de inschrijving van de vennootschap op de lijst van de GVBF'en die de FOD Financiën

daartoe bijhoudt. Een vennootschap wordt ingeschreven op de lijst van de GVBF'en als de aanvraag volledig is. De FOD Financiën bevestigt de inschrijving ten laatste op de 30^{ste} dag die volgt op de dag waarop de aanvraag tot inschrijving geldig werd ingediend of op de dag vanaf dewelke het dossier werd vervolledigd.

Deze omzetting zou vanuit fiscaal oogpunt neutraal zijn, aangezien het fiscale regime van een GVV en een GVBF gelijkaardig zijn. Bovendien heeft de wetgever voorzien in de mogelijkheid om een GVV zonder fiscale gevolgen om te zetten in een GVBF. In het bijzonder is bij een dergelijke omzetting geen "exit tax" verschuldigd.

Deze transactie zou ook vereist zijn om de omzetting van Intervest van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut voor te bereiden (zie hierboven), rekening houdend met het feit dat meer dan 25% van het kapitaal van een institutionele GVV rechtstreeks of onrechtstreeks in handen moet zijn van een openbare GVV (wat niet langer het geval zou zijn indien Intervest afstand zou doen van haar openbaar GVV-statuut en zou opteren voor het GVBF-statuut).

Deze herstructurering zou een impact kunnen hebben (en eveneens een negatieve impact) op de waardering van de Aandelen en de mogelijkheid om dividenden uit te keren, zowel op korte als op lange termijn. Ze zou ook kunnen resulteren (na uitputting van alle andere redelijke opties waarover de Bieder beschikt) in de omruiling van Aandelen die door Aandeelhouders worden gehouden na de afsluiting van het Bod tegen andere niet-genoteerde financiële instrumenten, zoals aandelen in een nieuwe vennootschap die de activiteiten van de Doelvennootschap aanhoudt na de interne herstructurering of certificaten van aandelen (van dergelijke nieuwe vennootschap) uitgegeven door een stichting. De Aandeelhouders die hun Aandelen niet zouden inbrengen in het Bod, dienen zich ervan te vergewissen dat zij de mogelijke impact van de voorgestelde herstructurering op hun belegging overwegen en nagaan of deze nog steeds past in hun risicoprofiel en beleggingsbeleid.

(e) *Impact op de corporate governance van de Doelvennootschap*

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft

De door de Bieder beoogde wijzigingen in het bestuur zijn uiteengezet in de Transactieovereenkomst en zijn goedgekeurd door de Doelvennootschap, haar raad van toezicht en directieraad (zie Sectie 7.6.1).

De Bieder heeft de intentie om de duale bestuursstructuur te behouden. Bovendien, indien de Bieder ten minste 50% +1 van de Aandelen verwerft:

- (i) heeft de Bieder de intentie dat de meerderheid van de leden van de raad van toezicht van de Doelvennootschap zal worden benoemd onder kandidaten voorgedragen door de Bieder als meerderheidsaandeelhouder;
- (ii) heeft de Bieder de intentie dat de voorzitter van de raad van toezicht van de Doelvennootschap en van de verschillende adviserende comités van de raad van toezicht zal worden benoemd onder de vertegenwoordigers van de Bieder;
- (iii) heeft de Bieder momenteel niet de intentie om de samenstelling van de directieraad van de Doelvennootschap te wijzigen; en
- (iv) zal het totaal aantal onafhankelijke leden van de raad van toezicht worden teruggebracht tot drie (3).

Er wordt verduidelijkt dat de leden van de raad van toezicht en de directieraad van een openbare GVV, overeenkomstig de toepasselijke GVV-Wetgeving, permanent over de nodige professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid moeten beschikken om hun functies te kunnen uitoefenen en dat de benoeming van deze leden onderworpen is aan de voorafgaande goedkeuring van de FSMA. Er wordt bovendien verduidelijkt dat de wijzigingen in het bestuur hierboven uiteengezet reeds geïmplementeerd kunnen worden indien de Bieder ten minste 50% +1 van de Aandelen verwerft na de Initiële Aanvaardingsperiode.

Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt

De intenties van de Bieder zijn dezelfde als in de situatie waarin de Doelvennootschap een GVV blijft, met dien verstande dat de relevante vereisten van de GVV-Wetgeving (in het bijzonder de geschiktheidstoetsing onder toezicht van de FSMA) niet langer van toepassing zouden zijn.

In geval van schrapping van de notering

De Bieder heeft de intentie om de bestuursstructuur te wijzigen in overeenstemming met wat gebruikelijk is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. De Bieder zou overwegen om de duale bestuursstructuur al dan niet te behouden. In het geval van een omzetting naar een monistische bestuursstructuur zou de Bieder overwegen om de huidige leden van de directieraad te behouden als bestuurders (naast hun managementfunctie). De Bieder voorziet verder dat:

- (i) de raad van toezicht, c.q. de raad van bestuur, geen onafhankelijke leden zal hebben;
- (ii) de verschillende comités van de raad van toezicht c.q. raad van bestuur, zullen worden opgeheven.

Bovendien, in het geval het alternatieve scenario beschreven onder Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) zou worden geïmplementeerd, wenst de Bieder te verduidelijken dat de raad van bestuur van de nieuw opgerichte vennootschap geen onafhankelijke bestuurders zal bevatten, ook al zouden de Aandeelhouders die zouden besluiten hun Aandelen niet in te brengen in het Bod een economisch belang behouden, hetzij als houders van certificaten van de stichting of als rechtstreekse aandeelhouder (voor degenen die in aanmerking komen om de omwisseling van hun certificaten in aandelen te vragen). Hoewel het bestuursorgaan van de stichting in ieder geval alleen zou bestaan uit onafhankelijke bestuurders, zal de stichting zelf geen vertegenwoordiger hebben op het niveau van de voornoemde vennootschap.

- (f) *Intenties van de Bieder met betrekking tot de statuten van de Doelvennootschap*

Indien de Doelvennootschap een openbare GVV blijft, voorziet de Bieder momenteel geen onmiddellijke wijzigingen aan de statuten.

Wanneer de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt, zullen de statuten waar nodig dienovereenkomstig worden aangepast om de verwijzingen naar de relevante GVV-Wetgeving te verwijderen.

In geval van een schrapping van de notering, zullen de statuten van de Doelvennootschap worden gewijzigd in overeenstemming met wat gebruikelijk is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen (bv. om de hierboven vermelde beoogde wijzigingen in het bestuur te weerspiegelen) en in de mate dit nodig is (in voorkomend geval om de wijzigingen te weerspiegelen die voortvloeien uit de keuze van de Doelvennootschap voor het GVBF-regime, in voorkomend geval via een herstructurering).

- (g) *Impact op de tewerkstelling binnen de Doelvennootschap*

De Bieder erkent de waarde en het belang van een toegewijd managementteam waarbij hij de intentie heeft dat het managementteam aanblijft. De vergoedingsfilosofie voor het management zal worden aangepast om hen sterker in lijn te brengen met het creëren van aandeelhouderswaarde door de invoering van een langetermijn management incentive plan.

De Bieder heeft de intentie om nauw samen te werken met het managementteam en de werknemers van de Doelvennootschap en streeft ernaar om een aantrekkelijke en competitieve werkomgeving te handhaven waarin de werknemers zich kunnen ontplooien. De Bieder beschouwt het als essentieel om de werknemers kansen te bieden voor voortdurende persoonlijke ontwikkeling en ondersteunt de cultuur en het engagement van de Doelvennootschap om zorg te dragen voor mensen, werknemers en lokale gemeenschappen.

Op de datum van dit Prospectus heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden binnen de Intervest Groep aanzienlijk te wijzigen en voorziet hij momenteel niet dat zijn Bod wezenlijke gevolgen zou hebben op het personeel van de Intervest Groep. De Bieder overweegt momenteel niet om de vestigingsplaatsen van de Vennootschap te wijzigen buiten België.

Met dien verstande dat een interne vennootschapsrechtelijke reorganisatie alsook de reorganisatie ten gevolge van een mogelijke overgang van de activiteiten van de Doelvennootschap van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut of een vennootschap naar gemeen recht, evenwel zal resulteren in de overdracht van arbeidsovereenkomsten van werknemers van de Intervest Groep naar bestaande of op te richten dochtervennootschappen van de Doelvennootschap of de Bieder of naar een zusterentiteit van de Bieder, of in de overdracht van aandelen van (bestaande of toekomstige) entiteiten van de Intervest Groep (die werknemers van de Intervest Groep tewerkstellen) naar andere entiteiten van de Intervest Groep of naar een dochtervennootschap of zusterentiteit van de Bieder.

De eventuele overdracht van de operationele vennootschappen aan een zusterentiteit van de Bieder zou kunnen leiden tot de functionele scheiding van de werknemers van de operationele vennootschappen van de rest van de Intervest Groep (in de mate dat dit momenteel nog niet het geval is).

Een vennootschapsrechtelijke reorganisatie van de portefeuille van de Intervest Groep zou eveneens kunnen leiden tot de overdracht van werknemers zoals hierboven vermeld.

Op de datum van dit Prospectus heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden, zoals deze vandaag bestaan binnen de Intervest Groep, aanzienlijk te wijzigen als een gevolg van, of volgend op, de mogelijke overdracht van werknemers ingevolge de voormelde vennootschapsrechtelijke reorganisaties.

(h) *Impact op het dividendbeleid van de Doelvennootschap*

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft, zal zij dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die in dit verband worden bepaald in Artikel 13 van het GVV-KB. Een minimale dividenduitkeringsverplichting zou ook bestaan in het geval van een overgang van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut krachtens Artikel 22 van het GVBF-KB.

Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt, zal de Bieder de toekomstige dividendpolitiek van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsvereisten en -opportunities van de Doelvennootschap, alsook haar financieringsbehoeften, mede in het licht van de door de Bieder beoogde strategie. Aandeelhouders mogen in dergelijk geval niet veronderstellen dat de Doelvennootschap een dividendbeleid zal voeren dat in lijn ligt met het typische dividendbeleid van een GVV.

Zelfs indien de minimale uitkeringsverplichting van toepassing zou zijn (als een GVV of GVBF), is er geen zekerheid dat het huidige niveau van het dividend in euro's (boven het wettelijk verplichte minimum waarnaar hierboven wordt verwezen) gehandhaafd zou worden bij voltooiing van het Bod. Enige schuldhervincering door een beroep door de Doelvennootschap op de Backstop Faciliteiten voor de financiële schulden die opeisbaar geworden zijn naar aanleiding van de implementatie van het Bod en waarvoor de betrokken schuldeisers geen afstand gedaan hebben van het recht om de vervroegde opeisbaarheid van de betrokken schuld te eisen naar aanleiding van de controlewijziging, het verlies van GVV-statuut of het verlies van notering, of enige andere schuldhervincering op lange termijn die de Bieder in samenwerking met de Doelvennootschap na implementatie van het Bod kan overwegen, en de herstructurering van de vastgoedportefeuille door een verkoop van de niet-kern kantooractiva, evenals de voorgenomen investeringen voor groei in de logistieke portefeuille, zijn factoren die de beschikbare nettowinst kunnen beperken, waardoor het dividend structureel zou dalen. Dit zou afhangen van de kapitaalmarktomstandigheden ten tijde van enige potentiële herfinanciering op lange termijn, de financiële schuld waarvoor geen afstand van de vervroegde opeisbaarheid werd bekomen, alsmede van de uitvoeringssnelheid van de door de Bieder beoogde strategie. De Backstop Faciliteiten bevatten ook bepaalde restricties op dividenden door de Doelvennootschap, naast het wettelijk verplichte minimum waarnaar hierboven wordt verwezen, in functie van de financiële prestaties.

De strategie van de Bieder zou gericht zijn op het herinvesteren van kasstromen in groei en andere opportuniteiten voor waardecreatie. Zijn strategie zou daarom kunnen leiden tot een vermindering van uitgekeerde dividenden ten gunste van herinvestering in de onderneming om potentiële vermogenswinsten over een langere periode na te streven.

(i) *Impact op het financieringsbeleid van de Doelvennootschap*

De Bieder heeft niet de intentie om de huidige schuldratio van de Doelvennootschap (49,4% per september 2023) proactief te verminderen, maar neemt akte van de aankondiging van de Doelvennootschap dat zij haar schuldratio zou trachten terug te brengen tot 45%-47% in 2023-2025 in de context van het GVV-statuut en de toepasselijke GVV-Wetgeving.

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft, zal zij blijven voldoen aan de vereisten die in dat verband zijn uiteengezet in de Artikelen 13 en 24 van het GVV-KB, i.e. een maximale schuldratio van 65%. Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht of een GVBF wordt, zal niet voldaan moeten worden aan dergelijke maximale schuldratio.

In geval van een geslaagd Bod kunnen bepaalde schuldeisers van de huidige financiële schuld van de Doelvennootschap bepaalde rechten uitoefenen, waaronder mogelijks een recht op de vervroegde terugbetaling van de schuld en/of betaling van verbrekingskosten door de Doelvennootschap als gevolg van een controlewijziging, een verlies van het GVV-statuut en/of een verlies van notering. De Bieder heeft de Backstop Faciliteiten opgezet om deze mogelijkheid volledig in te dekken en werkt samen met de Doelvennootschap om te anticiperen op mogelijke acties van de belanghebbenden. Onder de Backstop Faciliteiten, zijn de betrokken banken (BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV) akkoord gegaan om hun kredietrelatie met de Doelvennootschap verder te zetten⁶⁷ en hebben zij hun kredietverbintenissen verhoogd om enige bedragen te dekken die opeisbaar kunnen worden onder de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de kredieten verstrekt door Belfius en de kredieten verstrekt aan Genk Green Logistics NV, gezien de relevante schuldeisers reeds afstand gedaan hebben van hun recht de vervroegde opeisbaarheid van deze kredieten te eisen naar aanleiding van de implementatie van het Bod). De Backstop Faciliteiten dekken het volledige hoofdbedrag van de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de hierboven vermelde kredieten waarvoor reeds een verzaking van opeisbaarheid werd bekomen en de kredieten waarvoor de Doelvennootschap met de Bieder is overeengekomen dat zij zullen worden beëindigd en vervroegd terugbetaald met beschikbare kasmiddelen). De Backstop Faciliteit kunnen verlengd worden tot ten hoogste 36 maanden (met een initiële looptijd van 12 maanden). De interestvoet van de Backstop Faciliteiten zal waarschijnlijk, naargelang van de financiële schuld die ermee wordt gefinancierd, hoger zijn dan de interestvoet op de betrokken bestaande financiële schuld van de Doelvennootschap, gelet op het beperkt aantal banken die de Backstop Faciliteiten onderschrijven en de korte looptijd ervan. De Bieder kan samen met de Doelvennootschap een mogelijke herfinanciering van de Doelvennootschap op lange termijn overwegen.

De Bieder zal het toekomstige financieringsbeleid van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsbehoeften en -opportunities van de Doelvennootschap.

7.5.4 Voordelen voor de Aandeelhouders van de Doelvennootschap

Aangezien het Bod is gestructureerd als een bod in contanten, is het belangrijkste en onmiddellijke voordeel van het Bod voor Aandeelhouders de Biedprijs en de premie die deze prijs impliceert, die bedraagt:

- 52,2% ten opzichte van de laatste aandelenkoers van EUR 13,80 per Aandeel op het moment van schorsing van de handel in de Aandelen op 5 oktober 2023 (i.e. de Referentiedatum);
- 52,3% ten opzichte van de volumegewogen gemiddelde aandelenkoers over 3 maanden van EUR 13,78 per Aandeel voor de periode die eindigde op de Referentiedatum;
- 20,9% ten opzichte van de koersdoelen van financiële analisten, met een gemiddelde van EUR 17,38 per Aandeel.

Zie Sectie 7.3 voor een gedetailleerde rechtvaardiging van de Biedprijs.

De Biedprijs biedt een mogelijkheid voor de Aandeelhouders om onmiddellijke en zekere liquiditeit te verkrijgen. Aandeelhouders zullen de mogelijkheid hebben om hun volledige vergoeding in contanten te

⁶⁷ Met dien verstande dat er geen verzaking bekomen is voor bepaalde BNP-faciliteiten aangegaan na juni 2023, maar deze faciliteiten zullen worden geannuleerd.

ontvangen aan een prijsniveau dat niet meer bereikt werd door de aandelenkoers van de Doelvennootschap sinds januari 2023.

7.6 Steun voor het Bod

7.6.1 Steun van de Doelvennootschap voor het Bod

Op 16 oktober 2023 hebben de Bieder en de Doelvennootschap de Transactieovereenkomst gesloten.

Naast bepaalde bepalingen met betrekking tot de kenmerken en het proces van het Bod, heeft de raad van toezicht in de Transactieovereenkomst bevestigd dat hij het Bod met eenparigheid van stemmen steunt en het Bod naar behoren in overweging heeft genomen en tot het besluit gekomen is dat het Bod in het beste belang is van de Vennootschap en haar stakeholders (met inbegrip van haar aandeelhouders, haar schuldeisers en haar werknemers), zoals beschreven in de Memorie van Antwoord.

De Transactieovereenkomst bevat verder de intenties van de Bieder met betrekking tot het bestuur van de Doelvennootschap zoals beschreven in Sectie 7.5.3(e), waarbij

- (a) indien de Bieder minstens 50% plus één van de Aandelen zou bezitten:
- Dirk Vanderschrick, Johan Buijs en Marc Peeters ermee hebben ingestemd om ontslag te nemen als leden van de raad van Toezicht met ingang van de Initiële Betaaldatum;
 - de overblijvende leden van de raad van toezicht ermee hebben ingestemd om (i) 3 nieuwe leden van de raad van toezicht te benoemen op voordracht van de Bieder, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, door middel van coöptatie, (ii) een nieuwe voorzitter te benoemen uit de vertegenwoordigers van de Bieder, (iii) te besluiten tot een nieuwe samenstelling van de verschillende adviserende comités waarbij (a) de voorzitter zal worden benoemd uit de vertegenwoordigers van de Bieder en (b) de adviserende comités zullen bestaan uit het verplichte minimum van onafhankelijke leden van de raad van toezicht, en (iv) een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen binnen de kortst mogelijke termijn, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving, met als agenda de benoeming van 1 nieuw lid van de raad van toezicht op voordracht van de Bieder.
- (b) in het geval de Bieder 100% van de Aandelen zou houden of Intervest geen beursgenoteerde onderneming blijft:
- hebben alle huidige leden van de raad van toezicht ermee ingestemd ontslag te nemen als lid van de raad van toezicht.
- (c) de Bieder heeft momenteel in geen van beide scenario's de intentie om de samenstelling van de directieraad van de Doelvennootschap te wijzigen. In het geval van een omzetting naar een monistische bestuursstructuur zou de Bieder overwegen om de huidige leden van de directieraad te behouden als bestuurders (naast hun managementfunctie).

Daarnaast is Intervest gedurende de looptijd van de Transactieovereenkomst een exclusiviteitsverbintenis aangegaan alsook bepaalde gebruikelijke verbintenissen aangegaan om de activiteiten van de Doelvennootschap in overeenstemming met de normale bedrijfsvoering voort te zetten.

De exclusiviteitsverbintenis in de Transactieovereenkomst voorziet in een (i) verbintenis voor de Doelvennootschap om geen alternatieve transactie uit te lokken, en (ii) geen niet-publieke informatie te delen met derde partijen voor een gelijkaardige transactie, tenzij de derde partij op eigen initiatief een bod heeft uitgebracht aan een prijs die minstens 5% hoger is dan de Biedprijs. De exclusiviteitsverbintenis doet geen afbreuk aan de juridische verplichtingen van de Doelvennootschap met betrekking tot de gelijke behandeling in termen van toegang tot informatie.

De Transactieovereenkomst zal eindigen in geval van een geldig tegenbod ingediend bij de FSMA overeenkomstig de Artikelen 5, 6, 37 en 38 van het Overnamebesluit (i) indien de Bieder zijn bod niet

binnen vijf Werkdagen heeft verhoogd in overeenstemming met de Overnamewet en het Overnamebesluit of (ii) op grond waarvan de Bieder zijn Bod intrekt in overeenstemming met de Overnamewet en het Overnamebesluit.

7.6.2 Steun van bestaande aandeelhouders voor het Bod

De Bieder heeft steun voor het Bod verkregen van bepaalde referentieaandeelhouders van de Doelvennootschap in de vorm van onherroepelijke verbintenissen om hun Aandelen in het Bod in te brengen. Deze onherroepelijke verbintenissen vertegenwoordigen in totaal 4.968.110 Aandelen (i.e. 16,12% van de uitstaande Aandelen in de Doelvennootschap), zoals hieronder uiteengezet.

(a) Patronale Life NV

Op 9 november 2023 is Patronale Life NV een onherroepelijke verbintenis aangegaan om het Bod te aanvaarden en al haar 2.171.097 Aandelen in te brengen (i.e. 7,04% van de Aandelen). De verbintenis zal eindigen als het Bod vervalt of wordt ingetrokken. Patronale Life NV heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

(b) Belfius Assurances SA

Op 16 oktober 2023 is Belfius Assurances SA een onherroepelijke verbintenis aangegaan om het Bod te aanvaarden en al haar 1.852.364 Aandelen in te brengen (i.e. 6,01% van de Aandelen). De verbintenis zal eindigen als het Bod vervalt of wordt ingetrokken. Belfius Assurances SA heeft een call optie op haar Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zou voldoen aan haar inbrengverbintenissen.

(c) De verkopers onder de Industrial Logistic Warehousing transactie

Op 16 oktober 2023 zijn de verkopers onder de transactie waarbij de Doelvennootschap Industrial Logistic Warehousing BV heeft verworven, een onherroepelijke verbintenis aangegaan om het Bod te aanvaarden en in totaal 944,649 Aandelen in te brengen (i.e. 3,06% van de Aandelen). De verbintenis zal eindigen als het Bod vervalt of wordt ingetrokken. De betrokken aandeelhouders hebben een call optie op hun Aandelen aan de Bieder verstrekt voor het geval zij niet zouden voldoen aan hun inbrengverbintenissen.

7.7 Regelmatigheid en geldigheid van het Bod

7.7.1 Beslissing van de Bieder om het Bod uit te brengen

Op 15 oktober 2023 besloot het bestuursorgaan van de Bieder om het Bod op de Doelvennootschap uit te brengen.

7.7.2 Vereisten van Artikel 3 van het Overnamebesluit

Het Bod werd uitgebracht overeenkomstig de vereisten van Artikel 3 van het Overnamebesluit, i.e.:

- (a) het Bod betreft alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht (i.e. de Aandelen) in de Doelvennootschap, andere dan de Aandelen die aangehouden worden door de Bieder of zijn Verbonden Personen;
- (b) de onvoorwaardelijke en onherroepelijke beschikbaarheid van de fondsen die nodig zijn voor de betaling van de Biedprijs voor alle Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Bod in de vorm van twee onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgaranties (waarvoor BNP Paribas S.A. en KBC Bank NV elk een certificaat hebben afgeleverd aan de FSMA op 16 oktober 2023 voor 50% van het bedrag);
- (c) het Bod en de voorwaarden ervan zijn in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving, in het bijzonder met de Overnamewet en het Overnamebesluit. De Bieder is van mening dat deze voorwaarden, in het bijzonder de Biedprijs, van dien aard zijn dat zij de Bieder normaal in staat stellen het beoogde resultaat te bereiken;

- (d) de Bieder verbindt zich ertoe, wat hem betreft, om het Bod tot het einde door te zetten;
- (e) de Loketinstelling zal de ontvangst van de Aanvaardingsformulieren, rechtstreeks of onrechtstreeks, centraliseren en zorgen voor de betaling van de Biedprijs (zie Sectie 7.10).

7.7.3 Reglementaire goedkeuringen

De FSMA heeft de Nederlandstalige versie van het Prospectus goedgekeurd op 16 januari 2024, overeenkomstig Artikel 19, §3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van het Bod, noch van de toestand van de Bieder of de Doelvennootschap.

Naast de goedkeuring van het Prospectus door de FSMA, is het Bod onderworpen aan goedkeuring van de transactie door de Belgische mededingingsautoriteit in fase 1. De Belgische Mededingingsautoriteit heeft op 13 december 2023 haar goedkeuring voor de transactie verleend, zodat deze voorwaarde op datum van dit Prospectus reeds is vervuld.

7.8 Aanvaarding van het Bod en eigendom van de Aandelen

7.8.1 Aanvaarding van het Bod

Aandeelhouders kunnen hun Aandelen aanbieden in het Bod door het toepasselijke Aanvaardingsformulier in te vullen, te ondertekenen en in te dienen in overeenstemming met de instructies uiteengezet in het formulier, uiterlijk om 16.00 uur (CET) op 21 februari 2024, of enige latere datum aangekondigd in geval van een verlenging, of enige eerdere uiterste datum vastgesteld door de financiële tussenpersoon van de relevante Aandeelhouder.

Aanvaarding van het Bod kan kosteloos geschieden rechtstreeks bij BNP Paribas Fortis NV, die in het kader van dit Bod optreedt als Loketinstelling, door indiening van het Aanvaardingsformulier.

Aandeelhouders die hun aanvaarding laten registreren bij een financiële tussenpersoon die niet de Loketinstelling is, moeten zich informeren over eventuele extra kosten die door een dergelijke tussenpersoon in rekening kunnen worden gebracht en zijn verantwoordelijk voor de betaling van dergelijke extra kosten.

Die andere financiële tussenpersonen moeten, in voorkomend geval, de in het Prospectus beschreven procedures naleven.

Aandeelhouders die Aandelen in gedematerialiseerde vorm aanhouden en die hun Aandelen wensen in te brengen in het Bod, instrueren de financiële tussenpersoon bij wie dergelijke gedematerialiseerde Aandelen worden aangehouden om de ingeschreven Aandelen rechtstreeks van hun effectenrekening naar de Loketinstelling over te schrijven ten gunste van de Bieder.

Aandeelhouders die zowel Aandelen op naam als gedematerialiseerde Aandelen houden, moeten twee afzonderlijke Aanvaardingsformulieren invullen: (i) een formulier voor de Aandelen op naam dat bij de Loketinstelling moet worden ingediend en (ii) een formulier voor de gedematerialiseerde Aandelen dat moet worden ingediend bij de financiële tussenpersoon waar deze gedematerialiseerde Aandelen worden aangehouden.

7.8.2 Eigendom van de Aandelen

Aandeelhouders die hun Aandelen aanbieden in het Bod verklaren en garanderen dat (i) zij de wettige eigenaar zijn van de aangeboden Aandelen, (ii) zij de vereiste bevoegdheid en bekwaamheid hebben om het Bod te aanvaarden, en (iii) de aangeboden Aandelen vrij zijn van enige last, vordering, zekerheidsrecht of recht van derden.

Indien Aandelen in het bezit zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen.

Indien de Aandelen onderworpen zijn aan een recht van vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Indien Aandelen in pand werden gegeven, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk bevestigt dat hij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doet van het pandrecht op de betrokken Aandelen.

Indien de Aandelen anderszins bezwaard zijn of onderworpen zijn aan een last, vordering, zekerheidsrecht of belang, moeten de Aandeelhouder en alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheidsrecht of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier invullen en moeten al deze begunstigden onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van enige last, vordering, zekerheidsrecht of belang met betrekking tot dergelijke Aandelen.

Het risico en de eigendom van de Aandelen die geldig aangeboden zijn tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode of enige Bijkomende Aanvaardingsperiode zal overgaan op de Bieder op de Initiële Betaaldatum of de relevante Bijkomende Betaaldatum op het ogenblik van betaling van de Biedprijs door de Loketinstelling namens de Bieder (i.e. het tijdstip waarop de rekening van de Bieder voor dergelijke doeleinden wordt gedebiteerd) (zie Sectie 7.10).

7.8.3 Latere verhoging van de Biedprijs

Overeenkomstig Artikel 25, 2° van het Overnamebesluit, zal elke verhoging van de Biedprijs tijdens de Aanvaardingsperiode ook ten goede komen aan de Aandeelhouders die hun Aandelen reeds aan de Bieder hebben aangeboden vóór de verhoging van de Biedprijs.

7.8.4 Intrekking van de aanvaarding van het Bod

Overeenkomstig Artikel 25, 1° van het Overnamebesluit, kunnen Aandeelhouders die het Bod hebben aanvaard tijdens enige Aanvaardingsperiode hun aanvaarding nog intrekken tijdens de relevante Aanvaardingsperiode.

Opdat de intrekking van een aanvaarding geldig zou zijn, moet zij rechtstreeks schriftelijk ter kennis worden gebracht van de financiële tussenpersoon bij wie de Aandeelhouder zijn Aanvaardingsformulier heeft ingediend, met vermelding van het aantal Aandelen waarvoor de aanvaarding wordt ingetrokken.

Indien de Aandeelhouders een andere financiële tussenpersoon dan de Loketinstelling in kennis stellen van de intrekking, is deze financiële tussenpersoon verplicht en verantwoordelijk om de Loketinstelling tijdig in kennis te stellen van de intrekking. Deze kennisgeving aan de Loketinstelling moet worden gedaan uiterlijk om 16.00 uur (CET) op 21 februari 2024 (wat betreft de Initiële Aanvaardingsperiode) of, indien van toepassing, op de datum die zal worden bepaald in de relevante kennisgeving en/of persbericht.

Aandeelhouders die hun Aandelen geldig hebben aangeboden tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode zullen hun aanvaarding niet kunnen intrekken na het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode.

7.9 Bekendmaking van de resultaten van het Bod

Overeenkomstig de Artikelen 32 en 33 van het Overnamebesluit zal de Bieder binnen vijf (5) Werkdagen na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, (i) de resultaten bekendmaken van de Initiële Aanvaardingsperiode en het aantal Aandelen dat de Bieder en zijn Verbonden Personen houden als gevolg van het Bod en (ii) mededelen of aan de Voorwaarden van het Bod is voldaan en, indien dit niet het geval is, of hij afstand heeft gedaan van deze Voorwaarden.

Indien het Bod wordt heropend zoals beschreven in Sectie 7.4.4, zal de Bieder binnen vijf (5) Werkdagen na het sluiten van de betreffende Bijkomende Aanvaardingsperiode de resultaten van de betreffende heropening bekendmaken, alsmede het aantal Aandelen dat door de Bieder en zijn Verbonden Personen wordt gehouden als gevolg van de heropening.

Deze mededelingen zullen worden gedaan door middel van een persbericht, dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het

Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en het Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

7.10 Datum en wijze van betaling van de Biedprijs

Op voorwaarde dat aan de Voorwaarden is voldaan of dat er afstand van is gedaan, zal de Bieder de Biedprijs betalen aan die Aandeelhouders die hun Aandelen geldig hebben aangeboden tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode binnen tien (10) Werkdagen na de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode.

De Biedprijs voor Aandelen die worden aangeboden in verband met een heropening van het Bod, zoals beschreven in Sectie 7.4.4, zal niet later worden betaald dan op de tiende (10^{de}) Werkdag volgend op de bekendmaking van de resultaten van de relevante Bijkomende Aanvaardingsperiode(n).

Betaling van de Biedprijs aan Aandeelhouders die het Bod geldig hebben aanvaard, zal zonder enige voorwaarden of beperkingen worden gedaan door overschrijving naar de bankrekening die door de Aandeelhouder is opgegeven in het Aanvaardingsformulier.

Het risico en eigendom van de Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens enige Aanvaardingsperiode zal overgaan op de Bieder op het moment van betaling van de Biedprijs door de Loketinstelling namens de Bieder.

Het Aanvaardingsformulier bevat, voor Aandelen op naam, een volmacht ten gunste van elke bestuurder van de Doelvennootschap en de Bieder, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om de overdracht te registreren in het aandelenregister van de Doelvennootschap en, voor gedematerialiseerde Aandelen, een opdracht aan de financiële instelling van de Aandeelhouder en een volmacht ten gunste van elke bestuurder van de Doelvennootschap en de Bieder, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om de Aandelen over te schrijven van de effectenrekening van de betrokken aandeelhouder naar de rekening van de Loketinstelling ten gunste van de Bieder op basis van levering vrij van betaling zodra de Voorwaarden zijn vervuld of de Bieder er afstand van heeft gedaan.

De Bieder draagt de taks op de beursverrichtingen (zie Sectie 8.3 voor verdere details). De Loketinstelling zal geen commissie, vergoeding of andere kosten in rekening brengen aan Aandeelhouders in verband met het Bod.

Aandeelhouders die hun aanvaarding registreren bij een andere financiële tussenpersoon dan de Loketinstelling dienen zich op de hoogte te stellen van eventuele aanvullende vergoedingen die door dergelijke tussenpersonen in rekening worden gebracht en zijn zelf verantwoordelijk voor de betaling daarvan.

7.11 Tegenbod en hoger bod

In geval van een tegenbod en/of een hoger bod (dat de Biedprijs met ten minste 5% moet overschrijden) overeenkomstig de Artikelen 37 tot 41 van het Overnamebesluit, zal de Initiële Aanvaardingsperiode verlengd worden tot het einde van de Aanvaardingsperiode voor dergelijk tegenbod.

In geval van een geldig en gunstiger tegenbod en/of een hoger bod, hebben alle Aandeelhouders die hun Aandelen reeds hadden aangeboden in het kader van het Bod, het recht om hun intrekingsrecht uit te oefenen overeenkomstig Artikel 25, 1^o van het Overnamebesluit en de procedure beschreven in Sectie 7.8.4.

In het geval dat de Bieder een hoger bod uitbrengt in antwoord op een tegenbod, zal een dergelijke prijsverhoging ten goede komen aan alle Aandeelhouders die het Bod hebben aanvaard, in overeenstemming met Artikel 25, 2^o van het Overnamebesluit (zie ook Sectie 7.8.3).

7.12 Andere aspecten van het Bod

7.12.1 Financiering van het Bod

(a) *Beschikbaarheid van de nodige middelen*

Zoals vereist door Artikel 3 van het Overnamebesluit, zijn de middelen die nodig zijn voor de betaling van de Biedprijs beschikbaar voor de Bieder in de vorm van twee onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgaranties verstrekt door respectievelijk BNP Paribas S.A. en KBC Bank NV, voor een totaalbedrag van EUR 650.000.000.

(b) *Details met betrekking tot de financiering van het Bod*

De Bieder zal de verwerving van de Aandelen onder het Bod financieren door middel van eigen vermogen of quasi-eigen vermogen.

Bepaalde fondsen die deel uitmaken van TREP IV en beheerd worden door TREP, hebben ermee ingestemd om middelen te verstrekken aan de Bieder, die de vorm kunnen aannemen van gewoon eigen vermogen, preferent eigen vermogen, leningen of andere schuld- of eigenvermogensinstrumenten, voor de betaling van Aandelen in het kader van het Bod. In afwachting van het beschikbaar stellen door de bovenvermelde fonds van dergelijke middelen in de vorm van eigen vermogen of quasi-eigen vermogen aan de Bieder, zal de Bieder kunnen gebruik maken van de bovenvermelde onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie verleend door BNP Paribas S.A. en KBC Bank NV. Er wordt momenteel overwogen dat na de Initiële Betaaldatum (of op een later tijdstip) bepaalde bestaande TREP IV investeerders direct in de houdsterstructuur van de Bieder zouden komen door middel van een passieve investering in een minderheidsaandeel zonder enige bestuursrechten. De Bieder zou nog steeds volledig gecontroleerd worden door TPG. Op datum van dit Prospectus bestaat er nog geen zekerheid over de identiteit van deze investeerders of gecommiteerde bedragen. Op datum van dit Prospectus is de structuur van deze mogelijke co-investering nog niet finaal beslist.

De Bieder heeft verder voor backstop faciliteiten gezorgd om continue en beschikbare financiering voor de Doelvennootschap te verzekeren, mocht dit vereist zijn in het geval dat bepaalde schuldeisers vervroegde terugbetaling eisen in het kader van het Bod. De backstop financiering werd verstrekt krachtens een kredietovereenkomst (*senior facilities agreement*) van 15 oktober 2023 met BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV als oorspronkelijke kredietgevers (de **Backstop Faciliteiten**).

7.12.2 Memorie van Antwoord

De raad van toezicht van de Doelvennootschap heeft een Memorie van Antwoord opgesteld in overeenstemming met de Overnamewet en het Overnamebesluit. De Memorie van Antwoord is goedgekeurd door de raad van toezicht van de Doelvennootschap op 11 januari 2024.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA op 16 januari 2024. De goedkeuring door de FSMA van de Memorie van Antwoord impliceert geen oordeel van de FSMA over de verdiensten en de kwaliteit van het Bod. Een kopie van de Memorie van Antwoord is aangehecht als Bijlage 4 bij dit Prospectus.

7.12.3 Overeenkomsten die een impact kunnen hebben op het Bod

Met uitzondering van de Transactieovereenkomst, waarvan de voorwaarden zijn uiteengezet in Sectie 7.6.1, de Memorie van Antwoord en de onherroepelijke verbintenissen die zijn overeengekomen met bepaalde bestaande aandeelhouders zoals uiteengezet in Sectie 7.6.2, is er geen overeenkomst waarbij de Bieder, zijn Verbonden Personen, personen die in overleg handelen met de Bieder en personen die als tussenpersoon optreden partij zijn die een wezenlijke invloed zou kunnen hebben op de beoordeling, het verloop of de uitkomst van het Bod.

7.12.4 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Het Bod en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Bieder en de Aandeelhouders worden beheerst door het Belgische recht, in het bijzonder de Overnamewet en het Overnamebesluit.

Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit dit Bod behoren tot de bevoegdheid van het Marktenhof.

8. Fiscale behandeling van het Bod

8.1 Voorafgaande waarschuwingen

Dit deel bevat een samenvatting van bepaalde fiscale overwegingen (i) die, op de datum van het Prospectus, van toepassing zijn op de overdracht van Aandelen (inclusief in het kader van het Bod) onder Belgisch fiscaal recht (zie Secties 8.2 en 8.3), (ii) verband houden met het fiscale statuut van de Doelvennootschap als GVV of GVBF en de gevolgen van het verlies van dat statuut (zie Sectie 8.4) en (iii) van toepassing zijn op dividenden uitgekeerd door de Doelvennootschap als een vennootschap naar Belgisch recht, overeenkomstig de Belgische wet (zie Secties 8.5 en 8.6).

Dit deel is hierin louter opgenomen voor informatiedoeleinden. Het heeft niet tot doel om in detail alle fiscale overwegingen te beschrijven die van belang kunnen zijn voor de beslissing om de Aandelen al dan niet aan te bieden in het Bod. Het behandelt geen specifieke regels, zoals overwegingen met betrekking tot Belgische federale of regionale successie- en schenkingsrechten of belastingregels die van toepassing kunnen zijn op bepaalde categorieën houders van financiële instrumenten, en mag niet worden opgevat als een impliciete behandeling van aangelegenheden die niet specifiek worden behandeld in dit deel van het Prospectus. Wat betreft individuele gevolgen, met inbegrip van grensoverschrijdende gevolgen, dient iedere Aandeelhouder zijn eigen fiscaal adviseur te raadplegen. Deze samenvatting is gebaseerd op de wetten, voorschriften en belastingverdragen die in België van kracht zijn op de datum van dit Prospectus en die allen kunnen worden gewijzigd, in voorkomend geval met terugwerkende kracht. Men moet er zich van bewust zijn dat, als gevolg van veranderende wetgeving of praktijken, de fiscale gevolgen anders kunnen zijn dan hieronder vermeld. Ze houdt geen rekening met en geeft geen beschrijving van de belastingwetten van andere rechtsgebieden dan België, noch houdt ze rekening met de specifieke omstandigheden van een Aandeelhouder.

De onderstaande samenvatting vormt geen belastingadvies en mag niet als dusdanig worden geïnterpreteerd. Elke Aandeelhouder dient zijn eigen belastingadviseur te raadplegen.

Voor de toepassing van deze samenvatting betekent:

- (a) een **Belgische natuurlijke persoon**: een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft gevestigd of die voor de toepassing van de Belgische belastingwetgeving met een ingezetene wordt gelijkgesteld);
- (b) een **Belgische vennootschap**: een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar statutaire zetel, zetel van bedrijfsuitoefening of plaats van bestuur of beheer in België heeft en die niet is uitgesloten van het toepassingsgebied van de Belgische vennootschapsbelasting);
- (c) een **Belgische rechtspersoon**: een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een rechtspersoon die geen vennootschap is die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting en die haar statutaire zetel, zetel van bedrijfsuitoefening of plaats van bestuur of beheer in België heeft);
- (d) een **ingezetene**: een Belgische natuurlijke persoon, een Belgische vennootschap of een Belgische rechtspersoon;
- (e) een **niet-ingezetene**: een persoon, vennootschap of rechtspersoon die geen Belgische ingezetene is.

Deze samenvatting heeft geen betrekking op de fiscale behandeling van Aandelen gehouden door Belgische fiscale inwoners via een buiten België gelegen vaste inrichting.

8.2 Belasting op de overdracht van Aandelen

8.2.1 Belgische natuurlijke personen

In principe is een Belgische natuurlijke persoon die een meerwaarde realiseert op de verkoop van de Aandelen in het kader van het normale beheer van zijn/haar privévermogen, niet onderworpen aan belasting. Minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd door een natuurlijke persoon zijn echter belastbaar tegen 33% (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) als de meerwaarde geacht wordt speculatief te zijn of te zijn gerealiseerd buiten het normale beheer van het privévermogen van de natuurlijke persoon. Minderwaarden zijn in dat geval echter niet fiscaal aftrekbaar.

Bovendien kunnen meerwaarden die buiten het kader van een beroepswerkzaamheid door Belgische natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de vervreemding van (een deel van) een belangrijke deelneming in een Belgische vennootschap (i. een deelneming die meer dan 25% vertegenwoordigt van het aandelenkapitaal van die vennootschap en die rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of met zijn/haar echtgeno(o)t(e) of met bepaalde verwanten, op enig ogenblik gedurende de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de vervreemding werd aangehouden), onder bepaalde omstandigheden onderworpen worden aan personenbelasting aan een tarief van 16,5% (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen).

Belgische natuurlijke personen die Aandelen van de Doelvennootschap aanhouden voor beroepsdoeleinden zijn belastbaar tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen) op enige meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van de Aandelen, met uitzondering van: (i) meerwaarden op Aandelen gerealiseerd in het kader van de stopzetting van activiteiten, die belastbaar zijn tegen een afzonderlijk tarief van 10% of 16,5% (afhankelijk van de omstandigheden) of (ii) Aandelen die langer dan vijf (5) jaar worden aangehouden, die belastbaar zijn tegen 16,5% (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen). Minderwaarden op de Aandelen gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de Aandelen voor beroepsdoeleinden houden, zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

8.2.2 Belgische vennootschappen

Als algemene regel geldt dat meerwaarden op de Aandelen die door Belgische vennootschappen worden gerealiseerd, belastbaar zijn tegen het gewone Belgische vennootschapsbelastingtarief van 25%, tenzij het verlaagde Belgische vennootschapsbelastingtarief van 20% van toepassing is.

Als algemene regel zijn minderwaarden op de Aandelen die door Belgische vennootschappen worden gerealiseerd niet fiscaal aftrekbaar.

Zolang de Doelvennootschap het statuut van GVBFG/GVV heeft, zullen meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door Belgische vennootschappen doorgaans niet (of slechts gedeeltelijk) in aanmerking komen voor de vrijstelling van meerwaarden voorzien in Artikel 192 WIB omdat niet (of slechts gedeeltelijk) aan de belastingvoorwaarde is voldaan. Indien de Doelvennootschap haar GVV- of GVBFG-statuut verliest, zal in principe aan de belastingvoorwaarde zijn voldaan. Bijgevolg zullen meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door Belgische ingezeten vennootschappen in principe vrijgesteld zijn, op voorwaarde dat ook aan de andere voorwaarden voor de toepassing van het regime van de afrek voor definitief belaste inkomsten is voldaan (een participatie van ten minste 10% of EUR 2.500.000 van het kapitaal wordt aangehouden en de Aandelen werden gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar in volle eigendom aangehouden).

Aandelen die worden aangehouden in de handelsportefeuilles van Belgische kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en beheerders van instellingen voor collectieve belegging, zijn onderworpen aan een ander regime. Meerwaarden op dergelijke Aandelen zijn belastbaar tegen het gewone Belgische tarief van de vennootschapsbelasting van 25%, tenzij het verlaagde tarief van de vennootschapsbelasting van 20% van toepassing is, en minderwaarden op dergelijke Aandelen zijn fiscaal aftrekbaar. Interne overboekingen van en naar de handelsportefeuille worden behandeld als realisaties.

8.2.3 Belgische rechtspersonen

Meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door Belgische rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van (een deel van) een belangrijke deelneming in een Belgische vennootschap (i.e. een deelneming die meer dan 25% van het aandelenkapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigt op enig ogenblik tijdens de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de overdracht) kunnen echter, onder bepaalde omstandigheden, onderworpen worden aan rechtspersonenbelasting in België aan een tarief van 16,5%.

Minderwaarden op Aandelen gerealiseerd door Belgische ingezeten rechtspersonen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

8.2.4 Niet-ingezetenen

Niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet onderworpen aan de Belgische belasting op meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van Aandelen, tenzij de Aandelen worden aangehouden in het kader van een beroepswerkzaamheid die in België wordt uitgeoefend via een vaste basis in België of via een Belgische vaste inrichting. In dat geval zijn dezelfde principes van toepassing als hierboven beschreven voor Belgische natuurlijke personen (die de Aandelen voor beroepsdoeleinden aanhouden), Belgische vennootschappen of Belgische rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting.

Niet-ingezeten natuurlijke personen die de Aandelen niet voor beroepsdoeleinden gebruiken en die fiscaal inwoner zijn van een land waarmee België geen verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft gesloten of waarmee België een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft gesloten dat België het recht geeft om meerwaarden op de Aandelen te belasten, kunnen in België aan belasting worden onderworpen indien de meerwaarden werden verworven of ontvangen in België en voortvloeien uit verrichtingen die als speculatief moeten worden beschouwd of die niet voortvloeien uit het normale beheer van het privévermogen, zoals vermeld in het kader van de fiscale behandeling van de vervreemding van Aandelen door Belgische natuurlijke personen (zie hierboven). Dergelijke niet-ingezeten natuurlijke personen kunnen derhalve worden verplicht een Belgische belastingaangifte in te dienen en dienen hun eigen belastingadviseur hierover te raadplegen.

8.3 Taks op de beursverrichtingen

Op de aankoop en verkoop en elke andere verwerving of vervreemding onder bezwarende titel van bestaande aandelen (secundaire markttransactie) is taks op de beursverrichtingen verschuldigd indien (i) ze in België via een professionele tussenpersoon worden gesloten of uitgevoerd, of (ii) ze worden geacht in België te zijn gesloten of uitgevoerd, wat het geval is indien het order rechtstreeks of onrechtstreeks wordt gegeven aan een professionele tussenpersoon die buiten België is gevestigd, hetzij door natuurlijke personen die hun gewone verblijfplaats in België hebben, hetzij door rechtspersonen voor rekening van hun zetel of inrichting in België (beiden **Belgische Belegger** genoemd).

Het tarief dat van toepassing is op de aan- en verkoop op de secundaire markt van Aandelen van een openbare GVV in België via een professionele tussenpersoon bedraagt 0,12% met een maximumbedrag van EUR 1.300 per transactie en per partij. De taks op de beursverrichtingen is niet verschuldigd bij de verkrijging van eigen aandelen door een GVV wanneer de eigen aandelen vervolgens worden vernietigd.

De taks op de beursverrichtingen is niet van toepassing op aandelen van een GVBF die zijn voorbehouden aan institutionele of professionele beleggers (in aanmerking komende beleggers uit hun aard). Het tarief dat van toepassing is op aan- en verkooptransacties op de secundaire markt en op inkooptransacties op aandelen die het kapitaal van een GVBF in België vertegenwoordigen en die niet zijn voorbehouden aan institutionele of professionele beleggers via een professionele tussenpersoon, bedraagt 1,32% met een maximumbedrag van EUR 4.000 per transactie en per partij.

Het tarief dat van toepassing is op de aan- en verkoop op de secundaire markt van aandelen van een gewone vennootschap (die niet kwalificeert als ICB, zoals een GVBF, of een GVV) in België via een professionele tussenpersoon bedraagt 0,35% met een maximumbedrag van EUR 1.600 per transactie en

per partij. De taks op de beursverrichtingen is niet verschuldigd bij de verkrijging van eigen aandelen door een gewone vennootschap wanneer de eigen aandelen vervolgens worden vernietigd.

De taks op de beursverrichtingen zou ook verschuldigd kunnen zijn in het kader van bepaalde “corporate actions”.

De belasting is afzonderlijk verschuldigd door elke bij de transactie betrokken partij en wordt geïnd door de professionele tussenpersoon. Indien het order echter direct of indirect wordt gegeven aan een professionele tussenpersoon die buiten België is gevestigd, zal de belasting in principe verschuldigd zijn door de Belgische Belegger, tenzij die Belgische Belegger kan aantonen dat de belasting reeds is betaald. In dit laatste geval moet de buitenlandse professionele tussenpersoon ook aan elke cliënt (die aan deze tussenpersoon een order doorgeeft) een gekwalificeerde orderrapportage (*bordereel*) verstrekken, en wel uiterlijk op de Werkdag die volgt op de dag waarop de desbetreffende transactie is uitgevoerd. De gekwalificeerde orderrapporten moeten worden genummerd en een duplicaat moet door de financiële tussenpersoon worden bewaard. Het duplicaat mag worden vervangen door een genummerde, in aanmerking komende dagelijkse listing. Anderzijds kunnen buiten België gevestigde professionele tussenpersonen onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten een Belgische fiscale vertegenwoordiger voor de beurs (*Fiscale Vertegenwoordiger*) aanwijzen, die de taks op de beursverrichtingen zal verschuldigd zijn met betrekking tot de door de professionele tussenpersoon uitgevoerde transacties en voor het nakomen van de verplichtingen inzake aangifte en orderrapportage in dit verband. Indien deze Fiscale Vertegenwoordiger de verschuldigde taks op de beursverrichtingen heeft betaald, zal de Belgische Belegger niet langer de schuldenaar zijn van de taks op de beursverrichtingen zoals hierboven vermeld.

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd voor transacties door de volgende partijen, op voorwaarde dat zij voor eigen rekening handelen: (i) de professionele tussenpersonen bedoeld in de Artikelen 2, 9^o en 10^o van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) verzekeringsondernemingen bedoeld in Artikel 2, §1 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) de pensioeninstellingen bedoeld in Artikel 2, 1^o, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (vi) niet-ingezetenen, op voorwaarde dat zij aan hun financiële tussenpersoon in België een attest bezorgen waarin hun status van niet-ingezetenene wordt bevestigd.

De Bieder zal de taks op de beursverrichtingen dragen met betrekking tot de overdracht van Aandelen die voortvloeit uit de inbreng van dergelijke Aandelen in het Bod.

8.4 Belastingheffing van de Doelvennootschap als een GVV/GVBF

Als GVV of als GVBF (ingevolge een overgang van de activiteiten naar het GVBF-statuut) is de Doelvennootschap onderworpen aan een gunstig vennootschapsbelastingsregime (een zogenaamd “transparant” belastingregime), zoals vastgelegd in Artikel 185bis WIB, hetgeen inhoudt dat zij slechts onderworpen is aan vennootschapsbelasting op een verminderde belastbare basis. Deze laatste omvat niet de inkomsten uit verhuur, ontvangen dividenden of meerwaarden op vastgoed. De belastbare basis van een GVV/GVBF bestaat met name uit niet-afrekbare kosten en ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen. De Bieder is ook onderworpen aan de afzonderlijke aanslag op geheime commissielonen, indien van toepassing.

In geval van verlies van het statuut / schrapping van de Doelvennootschap als GVV/GVBF:

- zal de Doelvennootschap onderworpen zijn aan het normale regime van de vennootschapsbelasting vanaf de dag waarop zij haar statuut verliest, i.e. vanaf deze schrapping (en zal derhalve niet langer in aanmerking komen voor de bovenvermelde afwijkende belastingregeling). Dientengevolge zullen de ontvangen huurinkomsten (na aftrek van fiscaal aftrekbare kosten zoals afschrijvingskosten, overheadkosten, enz.) en meerwaarden op vastgoed in de belastbare grondslag van de Doelvennootschap worden opgenomen – waar dit niet het geval was onder het GVV/GVBF-stelsel.
- zal de Doelvennootschap ook onderworpen zijn aan de Belgische GAAP op grond waarvan het vastgoed moet worden afgeschreven overeenkomstig de economische levensduur en op basis van de historische aanschaffingswaarde (exclusief enige aan de grond toegekende waarde) verminderd met

enige afschrijvingen die werden toegestaan vóór de toetreding tot het GVV/GVBF-stelsel en vermeerderd met de uitgevoerde aanpassings- en verbeteringswerken (in voorkomend geval).

8.5 Belastingheffing in geval van dividenduitkering – De Doelvennootschap heeft GVV/GVBF-statuut

8.5.1 Belgische roerende voorheffing

Op dividenden die door een Belgische vennootschap worden uitgekeerd, wordt normaliter een Belgische roerende voorheffing van 30% geheven. Krachtens nationale bepalingen of toepasselijke verdragen tot het vermijden van dubbele belasting kan evenwel een vermindering of vrijstelling van toepassing zijn.

8.5.2 Belgische natuurlijke personen

Voor Belgische natuurlijke personen die de Aandelen als een privébelegging verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing (aan het tarief van 30%) volledig bevrijdend ten aanzien van hun verschuldigde inkomstenbelasting. Zij kunnen er echter vrijwillig voor kiezen de dividenden aan te geven in hun Belgische belastingaangifte. In dat geval zullen de dividenden normaliter belastbaar zijn tegen het laagste van (i) het progressieve tarief van de personenbelasting dat van toepassing is op de aangegeven inkomsten van de belastingplichtige in hun geheel (gemeentelijke opcentiemen zijn niet van toepassing) en (ii) het Belgische tarief van de roerende voorheffing van 30%. In ieder geval zal de eerste EUR 800 aan gewone dividenden die worden uitgekeerd (voor aanslagjaar 2023) per jaar en per belastingplichtige, vrijgesteld zijn van belasting.

Voor Belgische natuurlijke personen die de Aandelen in het kader van een beroepsactiviteit verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing niet volledig bevrijdend wat de personenbelasting betreft. Ontvangen dividenden moeten door de belegger worden aangegeven en zullen in dat geval belastbaar zijn tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting dat van toepassing is op de belegger, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. Indien aan de bron Belgische roerende voorheffing is ingehouden, kan deze roerende voorheffing worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting. Deze is terugbetaalbaar voor zover hij meer bedraagt dan de verschuldigde inkomstenbelasting en aan twee voorwaarden voldoet: (1) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom houden op de dag van identificatie van de begunstigde van het dividend en (2) de uitkering van het dividend mag niet leiden tot een waardevermindering of een waardeverlies op de Aandelen.

8.5.3 Belgische vennootschappen

Dividenden uitgekeerd aan een Belgische vennootschap zullen vrijgesteld zijn van roerende voorheffing indien de Belgische vennootschap ten minste 10% van het kapitaal van de Doelvennootschap bezit en de deelneming wordt aangehouden of zal worden aangehouden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Indien de Belgische vennootschap de vereiste minimumparticipatie minder dan één jaar heeft aangehouden op het moment dat de dividenden worden uitgekeerd of aan de Aandelen worden toegekend, zal de Doelvennootschap de Belgische roerende voorheffing inhouden, maar niet overdragen aan de Belgische Staat, op voorwaarde dat de Belgische vennootschap (i) het feit dat zij in aanmerking komt, (ii) de datum vanaf dewelke zij deze minimumparticipatie aanhoudt, en (iii) haar verbintenis om de minimumparticipatie aan te houden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, bewijst. De bovengenoemde vrijstelling is niet van toepassing indien de Belgische belastingautoriteiten kunnen bewijzen dat de dividenden verband houden met een regeling of een reeks van regelingen die niet oprecht zijn en zijn opgezet met als hoofddoel de aftrek voor definitief belaste inkomsten te verkrijgen.

In principe mogen Belgische vennootschappen 100% van de ontvangen brutodividenden aftrekken van hun belastbaar inkomen in de vennootschapsbelasting, de zogenaamde “aftrek voor definitief belaste inkomsten (DBI-aftrek)”. Het voordeel van deze aftrek is echter afhankelijk van de naleving van bepaalde voorwaarden. Het is vereist dat op het moment van de betaling of toekenning van het dividend, (1) de Belgische vennootschap Aandelen bezit die ten minste 10% van het kapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigen of een participatiewaarde van ten minste EUR 2.500.000 vertegenwoordigen, (2) de Aandelen gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar in volle eigendom werden gehouden of zullen worden gehouden en (3) de voorwaarden met betrekking tot de belasting van de onderliggende inkomsten, zoals beschreven in Artikel 203 WIB, vervuld zijn. In ieder geval moet de toepassing van de aftrek voor definitief belaste inkomsten van geval tot geval worden beoordeeld,

aangezien zij afhangt van een feitelijke analyse. Zolang de Doelvennootschap het GVV/GVBF-statuut heeft, zal de Belgische vennootschap over het algemeen niet (of slechts gedeeltelijk) van deze aftrek kunnen genieten omdat niet (of slechts gedeeltelijk) aan voorwaarde (3) is voldaan.

8.5.4 Belgische rechtspersonen

De Belgische roerende voorheffing op dividenden (tegen een belastingtarief van 30%) bevrijdt de Belgische rechtspersonen in principe volledig wat de inkomstenbelasting betreft van belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting.

8.5.5 Niet-ingezetenen

In principe zal de roerende voorheffing op dividenden de enige belasting op dividenden in België zijn voor niet-ingezeten natuurlijke personen/vennootschappen. De Belgische inkomstenbelasting kan echter van toepassing zijn als de niet-ingezetene de Aandelen aanhoudt in het kader van een activiteit die in België wordt uitgeoefend via een Belgische vaste inrichting. De Belgische roerende voorheffing die aan de bron is ingehouden kan worden verrekend met de personenbelasting of vennootschapsbelasting van niet-ingezetenen en is terugbetaalbaar in de mate dat ze de verschuldigde inkomstenbelasting overschrijdt, indien aan twee voorwaarden is voldaan: (1) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom houden op de dag van de identificatie van de begunstigde van het dividend en (2) de uitkering van het dividend mag niet leiden tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Merk op dat voorwaarde (2) niet moet vervuld zijn indien (i) de Aandelen gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de dividenduitkering in volle eigendom werden aangehouden of (ii) de Aandelen niet in volle eigendom werden aangehouden door een andere belastingplichtige dan een Belgische ingezetene vennootschap of een niet-ingezetene vennootschap die de Aandelen ononderbroken heeft belegd via een Belgische vaste inrichting.

Dividenden uitgekeerd aan niet-ingezetene natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden in het kader van een beroepsactiviteit, kunnen genieten van de belastingvrijstelling voor gewone dividenden tot een grens van EUR 800 (voor aanslagjaar 2023) per jaar en per belastingplichtige. Daarom kunnen niet-ingezetene natuurlijke personen in hun Belgische belastingaangifte verzoeken om verrekening en eventuele teruggave van de Belgische roerende voorheffing die is geheven op het vrijgestelde bedrag indien Belgische roerende voorheffing is geheven op de dividenden die zijn uitgekeerd of toegekend aan de aandelen. Indien geen Belgische belastingaangifte moet worden ingediend door de niet-ingezetene natuurlijke persoon, kan de terugbetaling van de geheven Belgische roerende voorheffing in principe worden gevorderd door een specifiek verzoek in te dienen bij de Belgische belastingautoriteiten.

Overeenkomstig Artikel 106, §7 KB/WIB, kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Doelvennootschap aan spaarders niet-ingezetenen, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Doelvennootschap zelf heeft verkregen van een Belgische vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV of GVBF (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van Artikel 106, §7 KB/WIB) is en de dividenden die zij uitkeert aan de Doelvennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een Belgische vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Het Belgische tarief van de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd aan niet-ingezetenen kan in aanmerking komen voor een vermindering op grond van de toepasselijke bepalingen van dubbelbelastingverdragen. Beleggers dienen daarom hun eigen belastingadviseurs te raadplegen om te bepalen of zij in aanmerking komen voor een vermindering van de roerende voorheffing bij de betaling of toekenning van dividenden en om inzicht te krijgen in de procedurele vereisten voor het verkrijgen van een verminderde roerende voorheffing bij de betaling van dividenden of voor het indienen van een vordering tot terugbetaling.

8.6 Belastingheffing in geval van dividenduitkering – De Doelvennootschap heeft geen GVV/GVBF-statuut en is onderworpen aan het normale vennootschapsbelastingregime

8.6.1 Belgische roerende voorheffing

Op dividenden die door een Belgische vennootschap worden uitgekeerd, wordt normaliter Belgische roerende voorheffing van 30% geheven. Krachtens nationale bepalingen of toepasselijke verdragen tot het vermijden van dubbele belasting kan evenwel een vermindering of vrijstelling van toepassing zijn.

8.6.2 Belgische natuurlijke personen

Voor Belgische natuurlijke personen die de Aandelen als een privébelegging verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing (aan het tarief van 30%) volledig bevrijdend ten aanzien van hun verschuldigde inkomstenbelasting. Zij kunnen er echter vrijwillig voor kiezen de dividenden aan te geven in hun Belgische belastingaangifte. In dat geval zullen de dividenden normaliter belastbaar zijn tegen het laagste van (i) het progressieve tarief van de personenbelasting dat van toepassing is op de aangegeven inkomsten van de belastingplichtige in hun geheel (gemeentelijke opcentiemen zijn niet van toepassing) en (ii) het Belgische tarief van de roerende voorheffing van 30%. In ieder geval zal de eerste EUR 800 aan gewone dividenden die worden uitgekeerd (voor aanslagjaar 2023) per jaar en per belastingplichtige, vrijgesteld zijn van belasting.

Voor Belgische natuurlijke personen die de Aandelen in het kader van een beroepsactiviteit verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing niet volledig bevrijdend wat de personenbelasting betreft. Ontvangen dividenden moeten door de belegger worden aangegeven en zullen in dat geval belastbaar zijn tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting dat van toepassing is op de belegger, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. Indien aan de bron Belgische roerende voorheffing is ingehouden, kan deze roerende voorheffing worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting. Deze is terugbetaalbaar voor zover hij meer bedraagt dan de verschuldigde inkomstenbelasting en aan twee voorwaarden voldoet: (1) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom houden op de dag van identificatie van de begunstigde van het dividend en (2) de uitkering van het dividend mag niet leiden tot een waardevermindering of een waardeverlies op de Aandelen.

8.6.3 Belgische vennootschappen

Dividenden uitgekeerd aan een Belgische vennootschap zullen vrijgesteld zijn van roerende voorheffing indien de Belgische vennootschap ten minste 10% van het kapitaal van de Doelvennootschap bezit en de deelneming wordt aangehouden of zal worden aangehouden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Indien de Belgische vennootschap de vereiste minimumparticipatie minder dan één jaar heeft aangehouden op het moment dat de dividenden worden uitgekeerd of aan de Aandelen worden toegekend, zal de Doelvennootschap de Belgische roerende voorheffing inhouden, maar niet overdragen aan de Belgische Staat, op voorwaarde dat de Belgische vennootschap (i) het feit dat zij in aanmerking komt, (ii) de datum vanaf dewelke zij deze minimumparticipatie aanhoudt, en (iii) haar verbintenis om de minimumparticipatie aan te houden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, bewijst. De bovengenoemde vrijstelling is niet van toepassing indien de Belgische belastingautoriteiten kunnen bewijzen dat de dividenden verband houden met een regeling of een reeks van regelingen die niet oprecht zijn en zijn opgezet met als hoofddoel de aftrek voor definitief belaste inkomsten te verkrijgen.

In principe mogen Belgische vennootschappen 100% van de ontvangen brutodividenden aftrekken van hun belastbaar inkomen in de vennootschapsbelasting, de zogenaamde “aftrek voor definitief belaste inkomsten (DBI-aftrek)”. Het voordeel van deze aftrek is echter afhankelijk van de naleving van bepaalde voorwaarden. Het is vereist dat op het moment van de betaling of toekenning van het dividend, (1) de Belgische vennootschap Aandelen bezit die ten minste 10% van het kapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigen of een participatiewaarde van ten minste EUR 2.500.000 vertegenwoordigen, (2) de Aandelen gedurende een ononderbroken periode van ten minste één jaar in volle eigendom werden gehouden of zullen worden gehouden en (3) de voorwaarden met betrekking tot de belasting van de onderliggende inkomsten, zoals beschreven in Artikel 203 WIB, vervuld zijn. In ieder geval moet de toepassing van de aftrek voor definitief belaste inkomsten van geval tot geval worden beoordeeld, aangezien zij afhangt van een feitelijke analyse.

Indien de Doelvennootschap niet langer het statuut van GVV/GVBF heeft en onderworpen is aan het normale regime van de vennootschapsbelasting, zal in principe aan voorwaarde (3) voldaan zijn, zodat de Belgische vennootschap die in de Doelvennootschap investeert in principe zal kunnen genieten van de aftrek voor definitief belaste inkomsten indien de voorwaarden (1) en (2) voor het overige vervuld zijn. De bovengenoemde aftrek zal niet van toepassing zijn indien de dividenden verband houden met een regeling of een reeks van regelingen die niet oprecht zijn en zijn opgezet met als hoofddoel de aftrek voor definitief belaste inkomsten te verkrijgen.

8.6.4 Belgische rechtspersonen

De Belgische roerende voorheffing op dividenden (tegen een belastingtarief van 30%) bevrijdt de Belgische rechtspersonen in principe volledig wat de inkomstenbelasting betreft van belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting.

8.6.5 Niet-ingezetenen

In principe zal de roerende voorheffing op dividenden de enige belasting op dividenden in België zijn voor niet-ingezetenen natuurlijke personen/vennootschappen. De Belgische inkomstenbelasting kan echter van toepassing zijn als de niet-ingezetene de Aandelen aanhoudt in het kader van een activiteit die in België wordt uitgeoefend via een Belgische vaste inrichting. De Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de personenbelasting of vennootschapsbelasting van niet-ingezetenen en is terugbetaalbaar in de mate dat ze de verschuldigde inkomstenbelasting overschrijdt, indien aan twee voorwaarden is voldaan: (1) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom houden op de dag van de identificatie van de begunstigde van het dividend en (2) de uitkering van het dividend mag niet leiden tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Merk op dat voorwaarde (2) niet moet vervuld zijn indien (i) de Aandelen gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de dividenduitkering in volle eigendom werden aangehouden of (ii) de Aandelen niet in volle eigendom werden aangehouden door een andere belastingplichtige dan een ingezetene vennootschap of een niet-ingezetene vennootschap die de Aandelen ononderbroken heeft belegd via een Belgische vaste inrichting.

Dividenden uitgekeerd aan niet-ingezetene natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden in het kader van een beroepsactiviteit, kunnen genieten van de belastingvrijstelling voor gewone dividenden tot een grens van EUR 800 (voor aanslagjaar 2023) per jaar en per belastingplichtige. Daarom kunnen niet-ingezetene natuurlijke personen in hun Belgische belastingaangifte verzoeken om verrekening en eventuele teruggave van de Belgische roerende voorheffing die is geheven op het vrijgestelde bedrag indien Belgische roerende voorheffing is geheven op de dividenden die zijn uitgekeerd of toegekend aan de aandelen. Indien geen Belgische belastingaangifte moet worden ingediend door de niet-ingezetene natuurlijke persoon, kan de terugbetaling van de geheven Belgische roerende voorheffing in principe worden gevorderd door een specifiek verzoek in te dienen bij de Belgische belastingautoriteiten.

Dividenden uitgekeerd aan niet-ingezetenen in aanmerking komende moedervernootschappen gevestigd in een EU-lidstaat of in een land waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten dat voorziet in een in aanmerking komende informatie-uitwisselingsclausule, kunnen worden vrijgesteld van de Belgische roerende voorheffing op voorwaarde dat de Aandelen gehouden door de niet-ingezetene vennootschap ten minste 10% bedragen van het kapitaal van de Doelvennootschap op het tijdstip van de betaling of toekenning van de dividenden en deze minimumdeelneming wordt aangehouden of zal worden aangehouden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Indien de niet-ingezetene vennootschap de minimumparticipatie minder dan één jaar aanhoudt op het tijdstip van de toekenning van de dividenden, moet de Doelvennootschap de roerende voorheffing inhouden, maar niet afdragen aan de Belgische Staat, indien de niet-ingezetene vennootschap aan de Doelvennootschap of haar betalingsinstelling een attest bezorgt waarin wordt bevestigd (i) dat zij hiervoor in aanmerking komt, (ii) op welke datum zij de minimumparticipatie aanhield, en (iii) dat zij zich ertoe verbindt de minimumparticipatie aan te houden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Een gelijkaardige (gedeeltelijke) vrijstelling van roerende voorheffing kan van toepassing zijn indien de niet-ingezetene vennootschap Aandelen aanhoudt die minder dan 10% van het maatschappelijk kapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigen, maar met een aanschaffingswaarde van minstens EUR 2.500.000 in de mate dat dergelijke houder niet de mogelijkheid heeft om de Belgische roerende voorheffing te verrekenen (onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten).

Het Belgische tarief van de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd aan niet-ingezetenen kan in aanmerking komen voor een vermindering op grond van de toepasselijke bepalingen van dubbelbelastingverdragen. Beleggers dienen daarom hun eigen belastingadviseurs te raadplegen om te bepalen of zij in aanmerking komen voor een vermindering van de roerende voorheffing bij de betaling of toekenning van dividenden en om inzicht te krijgen in de procedurele vereisten voor het verkrijgen van een verminderde roerende voorheffing bij de betaling van dividenden of voor het indienen van een vordering tot terugbetaling.

Bijlage 1
Aanvaardingsformulier

Aanvaardingsformulier voor Aandelen op naam

In te vullen en in tweevoud af te leveren bij de Loketinstelling (BNP Paribas Fortis NV) op het volgende e-mailadres cfc-m-ecm@bnpparibasfortis.com, uiterlijk om 16.00 uur CET op 21 februari 2024, of op elke daaropvolgende datum die wordt aangekondigd in geval van een verlenging

AANVAARDINGSFORMULIER ENKEL VOOR AANDELEN OP NAAM

Aanvaardingsformulier voor het vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod in contanten, in voorkomend geval gevolgd door een Uitkoopbod, door European Real Estate Holdings NV (de Bieder) op alle Aandelen die nog niet in het bezit zijn van de Bieder of zijn Verbonden Personen uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses NV

Ik, ondergetekende:

Rechtspersoon:

Vennootschapsnaam:	
Adres van de zetel:	
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:	(1) Naam: Hoedanigheid:
	(2) Naam: Hoedanigheid:

Natuurlijke persoon:

Naam en voornaam:	
Woonplaats:	

Verklaar, na kennis te hebben kunnen nemen van het Prospectus dat:

- (i) ik de voorwaarden van het Bod zoals beschreven in het Prospectus aanvaard;
- (ii) ik ermee instem om de Aandelen die geïdentificeerd zijn in dit Aanvaardingsformulier, en waarvan ik de volle eigendom heb, over te dragen aan de Bieder, in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden zoals uiteengezet in het Prospectus, voor de Biedprijs die bestaat uit een contante betaling van EUR 21,00;

- (iii) ik mijn Aandelen overdraag in overeenstemming met de aanvaardingsprocedure beschreven in het Prospectus; en
- (iv) ik erken dat alle verklaringen, waarborgen en verbintenissen waarmee ik heb geacht in te stemmen met betrekking tot de overdracht van mijn Aandelen in overeenstemming met het Prospectus in dit Aanvaardingsformulier zijn opgenomen.

Aandelen		
Aantal	Vorm	Instructies
.....	Aandelen op naam	<p>De volgende documenten zijn bij dit Aanvaardingsformulier gevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een bewijs van inschrijving van mijn Aandelen op naam in het aandelenregister van de Doelvennootschap; en – <i>voor natuurlijke personen</i>: een kopie van mijn identiteitskaart of paspoort met een specimen van mijn handtekening; of – <i>voor rechtspersonen</i>: een voor echt verklaarde kopie van de statuten van de Aandeelhouder, een bewijs van vertegenwoordigingsbevoegdheid van de persoon (personen) die dit Aanvaardingsformulier heeft (hebben) ondertekend, indien van toepassing een volmacht, en een kopie van de identiteitskaart of het paspoort met een specimen van de handtekening van de persoon (personen) die bevoegd is (zijn) om de Aandeelhouder te vertegenwoordigen en die dit Aanvaardingsformulier heeft (hebben) ondertekend. <p>Hierbij verzoek ik dat (i) deze Aandelen aan de Bieder worden overgedragen, (ii) de overdracht van deze Aandelen naar behoren wordt ingeschreven in het aandelenregister van Doelvennootschap en geef hiertoe volmacht aan elke bestuurder van de Doelvennootschap en de Bieder, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om in mijn naam en voor mijn rekening het aandelenregister van de Doelvennootschap te ondertekenen, alsook om alles te doen wat nodig of nuttig is voor dit doel.</p>

Hierbij verzoek ik dat op de relevante Betaaldatum de Biedprijs voor de overdracht van de Aandelen waarnaar wordt verwezen in dit Aanvaardingsformulier op mijn rekening wordt gecrediteerd:

<i>Naam van de bank:</i>	
<i>IBAN:</i>	
<i>BIC/SWIFT:</i>	

Ik ben mij ervan bewust dat:

- (A) om geldig te zijn, dit Aanvaardingsformulier moet worden gestuurd naar de Loketinstelling op het volgende e-mailadres: *cfc-m-ecm@bnpparibasfortis.com*, overeenkomstig de toepasselijke aanvaardingsprocedure zoals beschreven in het Prospectus (Sectie 7.8.1), uiterlijk de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals van tijd tot tijd verlengd), i.e. 21 februari 2024 om 16.00 uur CET, of, in voorkomend geval, van enige Bijkomende Aanvaardingsperiode;
- (B) ik naar behoren gemachtigd ben om mijn Aandelen over te dragen en alle machtigingen, formaliteiten of procedures die hiertoe vereist zijn, zijn naar behoren verkregen, aanvaard, uitgevoerd en/of met succes afgerond;
- (C) (i) indien de Aandelen eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen; (ii) indien de Aandelen het voorwerp zijn van een recht van vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar; (iii) indien de Aandelen verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op de desbetreffende Aandelen bevestigt; (iv) indien de Aandelen bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige last, vordering, zekerheid of belang, moeten de Aandeelhouder en alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier ondertekenen, met dien verstande dat deze begunstigden geacht worden onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand te hebben gedaan van enige last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot dergelijke Aandelen;
- (D) er voor mij geen kosten verbonden zijn aan de aanvaarding van het Bod, aangezien dit Aanvaardingsformulier rechtstreeks bij de Loketinstelling wordt gedeponneerd;
- (E) aanvaarding van het Bod gedurende een Aanvaardingsperiode kan worden ingetrokken gedurende die Aanvaardingsperiode door middel van een schriftelijke kennisgeving rechtstreeks gericht aan de Loketinstelling, onder vermelding van het aantal Aandelen dat wordt ingetrokken. Deze kennisgeving van intrekking dient te gebeuren uiterlijk om 16.00 uur CET op de sluitingsdatum van de Initiële Aanvaardingsperiode (of enige Bijkomende Aanvaardingsperiode) of, al naargelang het geval, op de datum die in de kennisgeving en/of het betrokken persbericht wordt bepaald; en
- (F) de Bieder de taks op de beursverrichtingen zal dragen.

Ik erken dat ik alle informatie heb ontvangen die nodig is om een weloverwogen beslissing te nemen over het al dan niet inbrengen van mijn Aandelen in het Bod. Ik ben mij ten volle bewust van de wettigheid van het Bod en de daaraan verbonden risico's. Ik heb navraag gedaan naar de belastingen die ik mogelijk verschuldigd ben in verband met de overdracht van mijn Aandelen aan de Bieder, welke belastingen, indien van toepassing, ik alleen zal dragen, met als enige uitzondering de taks op de beursverrichtingen, die door de Bieder zal worden gedragen.

Tenzij anders aangegeven, hebben de begrippen die in dit Aanvaardingsformulier worden gebruikt, dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Gedaan in tweevoud te (*plaats*): _____

Op (*datum*): _____

De Aandeelhouder (handtekening) (naam, voornaam, naam vennootschap)	De Loketinstelling (handtekening) (financiële tussenpersoon)
--	---

Aanvaardingsformulier voor gedematerialiseerde Aandelen

In te vullen en in tweevoud af te leveren bij de financiële tussenpersoon waar deze gedematerialiseerde Aandelen worden gehouden, uiterlijk om 16.00 uur CET op 21 februari 2024, of enige daaropvolgende datum die wordt aangekondigd in geval van een verlenging of enige eerdere datum die door de financiële tussenpersoon wordt vastgesteld

AANVAARDINGSFORMULIER ENKEL VOOR GEDEMATERIALISEERDE AANDELEN

Aanvaardingsformulier voor het vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod in contanten, in voorkomend geval gevolgd door een Uitkoopbod, door European Real Estate Holdings NV (de Bieder) op alle Aandelen die nog niet in het bezit zijn van de Bieder of zijn Verbonden Personen uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses NV

Ik, ondergetekende:

Rechtspersoon:

Vennootschapsnaam:	
Adres van de zetel:	
Geldig vertegenwoordigd door:	(1) Naam: Hoedanigheid:
	(2) Naam: Hoedanigheid:

Natuurlijk persoon:

Naam en voornaam:	
Woonplaats:	

Verklaar, na kennis te hebben kunnen nemen van het Prospectus dat:

- (i) ik de voorwaarden van het Bod zoals beschreven in het Prospectus aanvaard;
- (ii) ik ermee instem om de Aandelen die geïdentificeerd zijn in dit Aanvaardingsformulier, en waarvan ik de volle eigendom heb, over te dragen aan de Bieder, in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden zoals uiteengezet in het Prospectus, voor de Biedprijs die bestaat uit een contante betaling van EUR 21,00;

- (iii) ik mijn Aandelen overdraag in overeenstemming met de aanvaardingsprocedure beschreven in het Prospectus; en
- (iv) ik erken dat alle verklaringen, waarborgen en verbintenissen waarmee ik heb geacht in te stemmen met betrekking tot de overdracht van mijn Aandelen in overeenstemming met het Prospectus in dit Aanvaardingsformulier zijn opgenomen.

Aandelen		
Aantal	Vorm	Instructies
.....	Gedematerialiseerde aandelen	<p>Deze aandelen zijn beschikbaar op mijn effectenrekening, waarvan de gegevens als volgt zijn:</p> <p><i>Naam van de bank:</i></p> <p><i>Effectenrekeningnummer</i>.....</p> <p>Ik geef hierbij opdracht aan de financiële tussenpersoon bij wie ik mijn gedematerialiseerde Aandelen aanhoud en machtig elke bestuurder van de Doelvennootschap en de Bieder, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om deze Aandelen onmiddellijk over te schrijven van mijn effectenrekening naar de rekening van de Loketinstelling ten gunste van de Bieder.</p>

Hierbij verzoek ik dat op de relevante Betaaldatum de Biedprijs voor de overdracht van de Aandelen waarnaar wordt verwezen in dit Aanvaardingsformulier op mijn rekening wordt gecrediteerd:

<i>Naam van de bank:</i>	
<i>IBAN:</i>	
<i>BIC/SWIFT:</i>	

Ik ben mij ervan bewust dat:

- (A) om geldig te zijn, dit Aanvaardingsformulier in tweevoud moet worden ingediend overeenkomstig de toepasselijke aanvaardingsprocedure zoals beschreven in het Prospectus (Sectie 7.8.1), bij de financiële tussenpersoon waar deze Aandelen worden gehouden, uiterlijk de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals van tijd tot tijd verlengd), d.i. 21 februari 2024 om 16.00 uur CET, of, in voorkomend geval, van enige Bijkomende Aanvaardingsperiode, of enige eerdere datum vastgesteld door de financiële tussenpersoon;
- (B) ik naar behoren gemachtigd ben om mijn Aandelen over te dragen en alle machtigingen, formaliteiten of procedures die hiertoe vereist zijn, zijn naar behoren verkregen, aanvaard, uitgevoerd en/of met succes afgerond;
- (C) (i) indien de Aandelen eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen; (ii) indien de Aandelen het voorwerp zijn van een recht van vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar; (iii) indien de Aandelen verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op de desbetreffende Aandelen bevestigt; (iv) indien de Aandelen bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige last, vordering, zekerheid of belang, moeten de Aandeelhouder en alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier ondertekenen, met dien

verstande dat deze begunstigden geacht worden onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand te hebben gedaan van enige last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot dergelijke Aandelen;

- (D) aanvaarding van het Bod voor mij geen kosten met zich meebrengt, op voorwaarde dat (i) ik mijn Aandelen rechtstreeks aanbied bij de Loketinstelling en (ii) mijn gedematerialiseerde Aandelen ingeschreven staan op een rekening bij de Loketinstelling;
- (E) ik alle kosten op mij zal nemen die door een andere financiële tussenpersoon dan de Loketinstelling in rekening zouden worden gebracht;
- (F) aanvaarding van het Bod gedurende een Aanvaardingsperiode kan worden ingetrokken gedurende die Aanvaardingsperiode door middel van een schriftelijke kennisgeving rechtstreeks gericht aan de financiële tussenpersoon bij wie ik mijn Aanvaardingsformulier heb ingediend, onder vermelding van het aantal Aandelen dat wordt ingetrokken. Als ik mijn intrekking aan een andere financiële tussenpersoon dan de Loketinstelling heb gemeld, is die tussenpersoon verplicht en verantwoordelijk om de Loketinstelling tijdig van de intrekking in kennis te stellen. Dergelijke kennisgeving aan de Loketinstelling moet worden gedaan uiterlijk om 16.00 uur CET op de sluitingsdatum van de Initiële Aanvaardingsperiode (of enige Bijkomende Aanvaardingsperiode) of, indien van toepassing, op de datum vermeld in de relevante kennisgeving en/of persmededeling; en
- (G) de Bieder de taks op de beursverrichtingen zal dragen.

Ik erken dat ik alle informatie heb ontvangen die nodig is om een weloverwogen beslissing te nemen over het al dan niet inbrengen van mijn Aandelen in het Bod. Ik ben mij ten volle bewust van de wettigheid van het Bod en de daaraan verbonden risico's. Ik heb navraag gedaan naar de belastingen die ik mogelijk verschuldigd ben in verband met de overdracht van mijn Aandelen aan de Bieder, welke belastingen, indien van toepassing, ik alleen zal dragen, met als enige uitzondering de taks op de beursverrichtingen, die door de Bieder zal worden gedragen.

Tenzij anders aangegeven, hebben de begrippen die in dit Aanvaardingsformulier worden gebruikt, dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Gedaan in tweevoud te (*plaats*): _____

Op (*datum*): _____

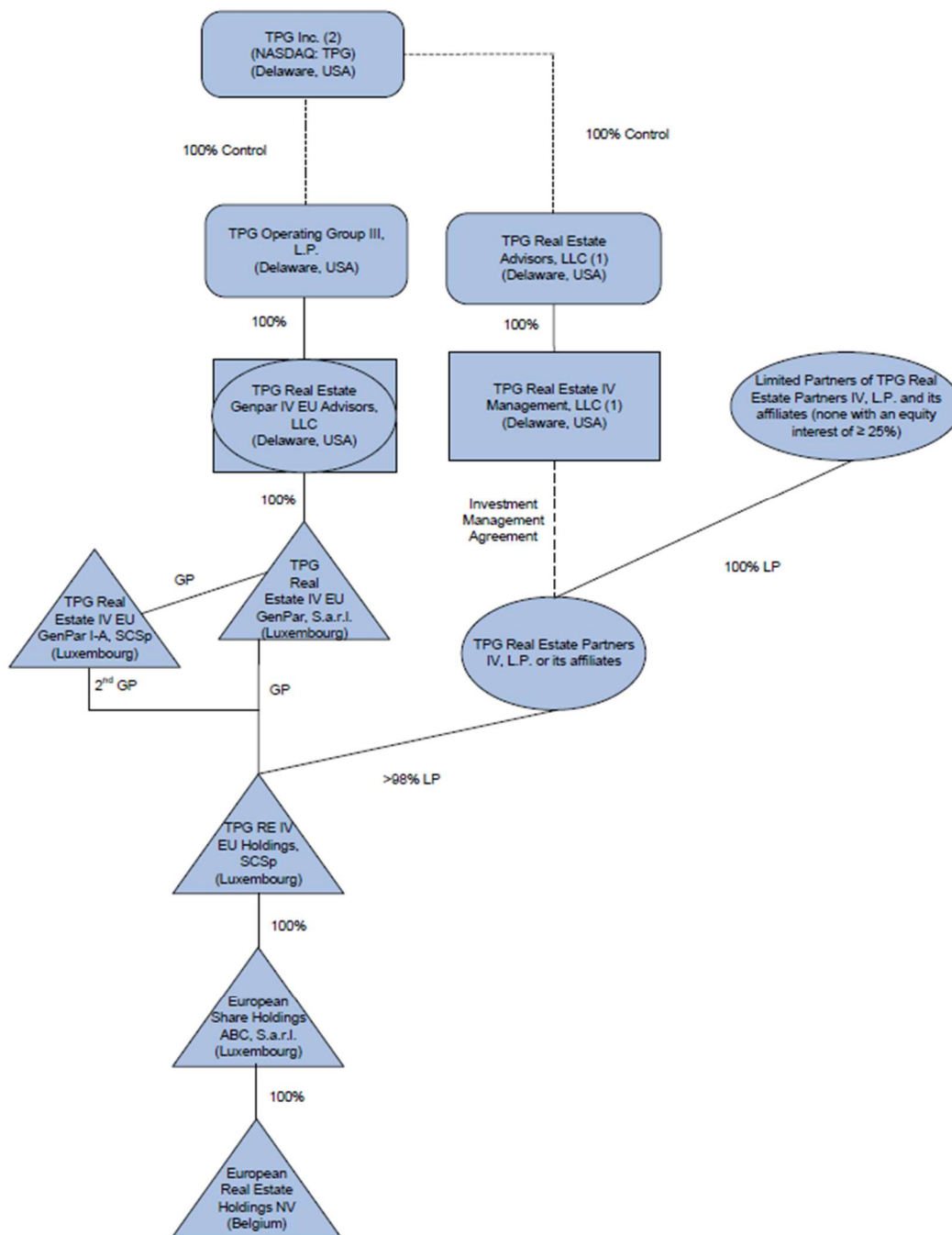
De Aandeelhouder (handtekening) (naam, voornaam, naam vennootschap)	De Loketinstelling / andere financiële tussenpersoon (handtekening) (financiële tussenpersoon)
--	---

Bijlage 2**Enkelvoudige financiële staten van de Bieder per 9 oktober 2023****European Real Estate Holdings NV****Balans per 9 oktober 2023 (in EUR)**

ACTIVA	
Oprichtingskosten	3.000
Financiële vaste activa (311.841 aandelen in de Doelvennootschap)	4.317.215
Liquide middelen	72.000
TOTAAL ACTIVA	4.392.215
KAPITAAL	
Geplaatst kapitaal	4.378.715
SCHULDEN	
Rekening courant aandeelhouder	13.500
TOTAAL KAPITAAL EN PASSIVA	4.392.215

Bijlage 3
Overzicht groepsstructuur van de Bieder

Part A Controlestructuur van European Real Estate Holdings NV



Notes:

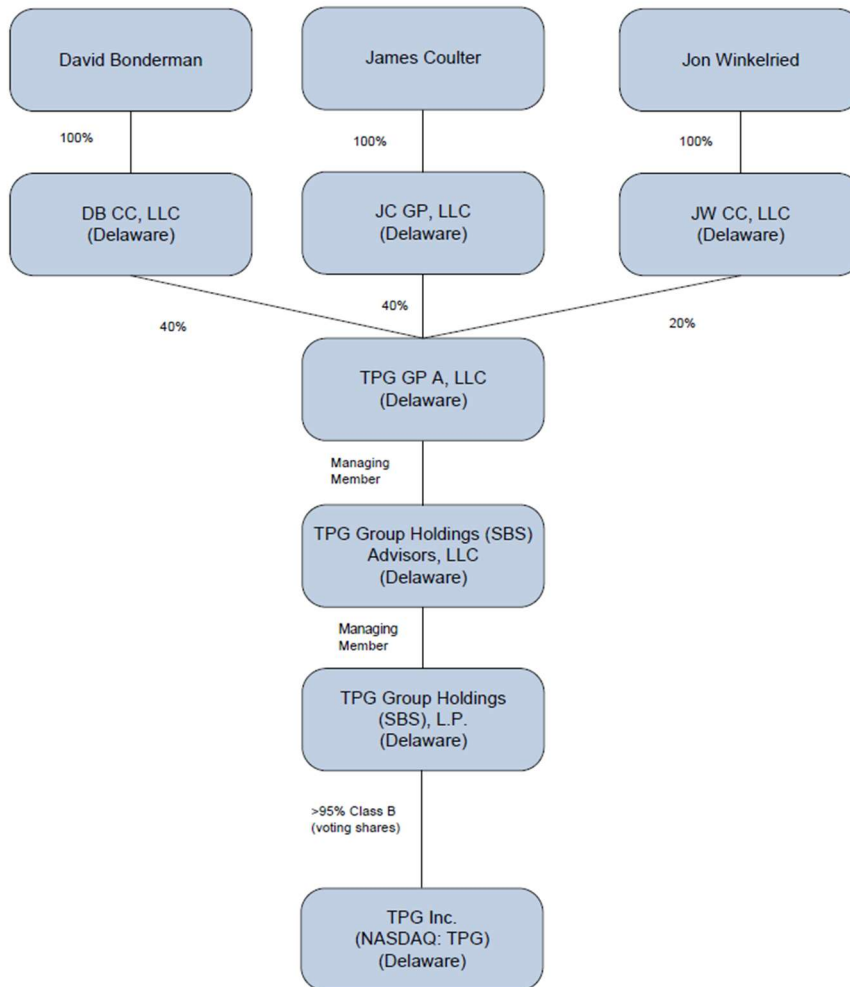
(1) Registered investment adviser with the U.S. Securities & Exchange Commission

(2) TPG Inc. owns its interests in TPG Operating Group III, L.P., indirectly through wholly-owned subsidiaries (see page 2).

Notations of GP refer to the general partner who manages the entity.

Notations of LP refer to limited partners, which contribute capital to the entity.

Part B Controlestructuur van TPG Inc.



Bijlage 4
Memorie van Antwoord

**VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR OVERNAMEBOD IN CONTANTEN
DESGEVALLEND GEVOLGD DOOR EEN VEREENVOUDIGD UITKOOPBOD**

door

EUROPEAN REAL ESTATE HOLDINGS NV

naamloze vennootschap

Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België

RPR Brussel (Nederlandstalige divisie) 1000.335.957

geregistreerd bij de FOD Financiën als een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds of GVBF

(European Real Estate Holdings of de Bieder)

**VOOR ALLE AANDELEN DIE NOG NIET IN BEZIT ZIJN VAN DE BIEDER OF MET DE
BIEDER VERBONDEN PERSONEN EN DIE ZIJN UITGEGEVEN DOOR**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV

een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of GVV in de vorm van een naamloze

vennootschap / société anonyme

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen

RPR Antwerpen (divisie Antwerpen) 0458.623.918

(Intervest of de Vennootschap)

Memorie van Antwoord van de Raad van Toezicht

16 januari 2024

Deze Memorie van Antwoord wordt gepubliceerd als een Bijlage bij het prospectus dat door de Bieder is uitgegeven

BELANGRIJKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DEZE NEDERLANDSE VERSIE VAN DE MEMORIE VAN ANTWOORD

Deze memorie van antwoord met betrekking tot het vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod van European Real Estate Holdings op Intervest is gepubliceerd in de officiële Nederlandse versie.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA op 16 januari 2024. De memorie van antwoord is ook beschikbaar gesteld in het Engels en het in Frans. De Nederlandse versie vormt de enige officiële versie van de memorie van antwoord. De personen die verantwoordelijk zijn voor de inhoud van de memorie van antwoord overeenkomstig artikel 29, §1 van de Overnamewet hebben de consistentie tussen de respectieve versies nagegaan en zijn daarvoor verantwoordelijk. In geval van verschillen tussen de Nederlandse, de Franse en de Engelse versies, prevaleert de Nederlandse versie.

Het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn gratis verkrijgbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis NV/SA of telefonisch bij BNP Paribas Fortis NV/SA op +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans). Elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn ook beschikbaar op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Engels en Nederlands), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Engels en Frans), www.kbc/be/intervest (in het Engels, Nederlands en Frans), en op de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Vennootschap (<https://www.intervest.be/en>).

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Op 16 oktober 2023 heeft European Real Estate Holdings NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 1000.335.957, geregistreerd bij de FOD Financiën als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) (**European Real Estate Holdings** of de **Bieder**) bij de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (**FSMA**) de kennisgeving ingediend die vereist is krachtens artikel 5 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen (het **Overnamebesluit**) met het oog op het uitbrengen van een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod in contanten (het **Bod**), mogelijk gevolgd door een (vereenvoudigd) uitkoopbod, op alle Aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

Op 17 oktober 2023 heeft de FSMA de kennisgeving van het openbaar overnamebod gedeeld met de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van het Overnamebesluit, met in bijlage het ontwerpprospectus dat de Bieder ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de FSMA (het **Ontwerpprospectus**).

Op 20 oktober 2023 heeft de raad van toezicht van Intervest (de **Raad van Toezicht**), voor de doeleinden van artikel 26, §2 van het Overnamebesluit, per brief aan de FSMA bevestigd dat het Ontwerpprospectus geen leemten vertoont en geen informatie bevat die de aandeelhouders van de Vennootschap kunnen misleiden.

Op 11 januari 2024 heeft de Bieder de Vennootschap een kopie bezorgd van het definitieve ontwerp van prospectus dat de Bieder ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de FSMA (het **Prospectus**).

De Raad van Toezicht heeft het Ontwerpprospectus en het Prospectus, in haar definitieve vorm, onderzocht en heeft deze memorie van antwoord (de **Memorie van Antwoord**) opgesteld in overeenstemming met de bepalingen en vereisten van de artikelen 22 tot 30 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de **Overnamewet**) en de artikelen 26 tot 29 van het Overnamebesluit. De Memorie van Antwoord is eenparig goedgekeurd door de voltallige Raad van Toezicht op 11 januari 2024. Deze Memorie van Antwoord zal worden voorgelegd aan de FSMA en gepubliceerd als een bijlage bij het Prospectus uitgegeven door de Bieder.

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Overnamebesluit bevat de Memorie van Antwoord, onder meer op basis van de informatie in het Prospectus, een met rede omklede toelichting van de volgende elementen:

- de gevolgen van de uitvoering van het Bod rekening houdend met het geheel van de belangen van de Vennootschap, de belangen van haar aandeelhouders, de belangen van haar schuldeisers en de belangen van haar werknemers;
- de visie van de Raad van Toezicht op de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en hun vermoedelijke gevolgen voor haar resultaten, voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus; en
- de visie van de Raad van Toezicht op de opportuniteit voor de aandeelhouders om hun Aandelen over te dragen aan de Bieder in het kader van het Bod.

1.2 Definities en interpretatie

Tenzij anders vermeld in deze Memorie van Antwoord, hebben woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter dezelfde betekenis als die welke zijn uiteengezet in het onderdeel "Definities" van het Prospectus.

2. RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht van de Vennootschap heeft op de datum van de Memorie van Antwoord de volgende samenstelling:

Naam	Titel	Einde Termijn
Ann Smolders	Voorzitster en Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2024
Johan Buijs	Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2024
Marleen Willekens	Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2025
Marc Peeters	Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2025
Dirk Vanderschrick	Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2026
Patricia Laureys	Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	Jaarlijkse algemene vergadering van 2026

3. OPMERKINGEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT MET BETREKKING TOT HET PROSPECTUS

Voorafgaandelijk aan het indienen van de Ontwerpprospectus bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit, heeft de Bieder de Vennootschap een kopie bezorgd van het ontwerp van prospectus. De Raad van Toezicht heeft verschillende opmerkingen over de ontwerpprospectus bezorgd aan de Bieder en is van mening dat dat deze opmerkingen over het algemeen in aanmerking zijn genomen in het Ontwerpprospectus dat ingediend werd bij de FSMA.

Op 20 oktober 2023 heeft voorzitter van de Raad van Toezicht, voor de doeleinden van artikel 26, §2 van het Overnamebesluit, per brief aan de FSMA bevestigd dat het Ontwerpprospectus geen leemten vertoont en geen informatie bevat die de aandeelhouders van de Vennootschap kunnen misleiden.

4. BEOORDELING VAN HET BOD

4.1 Korte beschrijving van het Bod

(a) Aandelen en Biedprijs

Het Bod is een vrijwillig overnamebod uitgebracht in contanten in overeenstemming met de Overnamewet en Hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Bod heeft betrekking op alle Aandelen uitgegeven door de Vennootschap die nog niet in het bezit zijn van de Bieder of personen die verbonden zijn met de Bieder.

De Biedprijs bedraagt EUR 21,00 per Aandeel.

De Vennootschap heeft geen effecten uitgegeven met stemrechten of die toegang geven tot stemrechten andere dan de Aandelen. De Vennootschap heeft geen rechten uitgegeven die de houder van een dergelijk recht in staat stellen Aandelen te verwerven.

(b) Voorwaarden van het Bod

Zoals uiteengezet in Sectie 7.1.3 van het Prospectus, is het Bod onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

- (i) *“als gevolg van het Bod, houdt de Bieder ten minste 50% van het totale aantal Aandelen plus één Aandeel aan op het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode, met inbegrip van, voor alle duidelijkheid, (i) de Aandelen die reeds eigendom zijn van de Bieder en personen die in onderling overleg met hem handelen, en (ii) die zijn verworven door de uitoefening van back-up callopties in het kader van onherroepelijke verbintenissen tot inschrijving door bestaande aandeelhouders van de Vennootschap ;*
- (ii) *goedkeuring door de BMA in fase 1; op de datum van dit prospectus is deze voorwaarde echter reeds vervuld, gezien de goedkeuring was bekomen op 13 december 2023;*
- (iii) *vanaf 16 oktober 2023, zijnde de datum van formele kennisgeving van het Bod aan de FSMA overeenkomstig Artikel 5 van het Overnamebesluit (de **Kennisgevingsdatum**), en gedurende de periode voorafgaand aan de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode,*
 - a) *(i) is de slotkoers van de BEL-20 index (ISIN: BE0389555039) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de BEL-20 index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de BEL-20 index is niet lager dan 2.981,26 punten) (de **BEL-20 Drempel**) of (ii) is de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (de **EPRA Index**) niet met vijftien procent (15%) of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de EPRA Index op de Werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (i.e. de EPRA Index is niet lager dan 1.182,25 punten) (de **EPRA Index Drempel**); en/of*
 - b) *hebben er zich geen feiten, gebeurtenissen of omstandigheden voorgedaan (met inbegrip van enig geval van overmacht) die tot gevolg hebben, of die redelijkerwijze tot gevolg kunnen hebben (in voorkomend geval, zoals bevestigd door een onafhankelijke deskundige), alleen of tezamen genomen, dat er een negatief effect is van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van de Doelvennootschap (i.e. een EPRA NTA per aandeel die niet lager is dan EUR 20,01 (of meer dan EUR 2,22 gelet op een pro forma aangepaste EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23 op 30 juni 2023)), berekend overeenkomstig de methode toegepast in de laatste geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023, vergeleken met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de geconsolideerde halfjaarresultaten van de Doelvennootschap per 30 juni 2023 (i.e. EUR 22,49), pro forma aangepast voor de meest recente kapitaalsverhoging met uitgifte van nieuwe aandelen op 2 augustus 2023 (met als gevolg een pro forma EPRA NTA per aandeel gelijk aan EUR 22,23).*

Indien de Bieder het Bod niet intrekt binnen de vijf (5) Werkdagen vanaf het ogenblik waarop de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan de BEL-20 Drempel, of de slotkoers van de EPRA Index lager is dan de EPRA Index Drempel (en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode), en de slotkoers vervolgens weer boven de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel stijgt, zal de Bieder deze eerdere en tijdelijke verlaging van de slotkoers niet meer kunnen invoeren. De mogelijke beslissing van de Bieder om het Bod te handhaven gedurende een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder de BEL-20 Drempel is gedaald, of de slotkoers van de EPRA Index tijdelijk onder de EPRA Index Drempel is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om zich alsnog op de voorwaarde te beroepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index of EPRA Index, na een herstel, vervolgens opnieuw daalt onder respectievelijk de BEL-20 Drempel of de EPRA Index Drempel. In voorkomend geval zal de Bieder opnieuw vijf (5) Werkdagen de tijd hebben om het Bod in te trekken, en uiterlijk op de publicatiedatum van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode.

*De Bieder kan het Bod intrekken indien niet is voldaan aan één van de opschortende voorwaarden zoals beschreven onder (i) tot en met (iii) hierboven (samen, de **Voorwaarden**). Deze Voorwaarden*

worden uitsluitend bedongen tot voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om er geheel of gedeeltelijk afstand van te doen.

Indien aan één van de Voorwaarden niet is voldaan, zal de Bieder zijn beslissing om er al dan niet aan te verzaken ten laatste bekendmaken op het tijdstip van de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, door middel van een persbericht dat tevens beschikbaar zal zijn op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands en het Engels), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans en het Engels), www.kbc.be/intervest (in het Nederlands, Frans en Engels), en de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Doelvennootschap (www.intervest.be).

- (c) Toezegging van bepaalde aandeelhouders om al hun aandelen of een deel daarvan aan te bieden in het Bod

De Bieder verklaart in het Prospectus dat hij op 16 oktober 2023 en 9 november 2023 onherroepelijke toezeggingen ('soft irrevocables') heeft ontvangen van bepaalde referentieaandeelhouders die ongeveer 16,12% van de door de Vennootschap uitgegeven Aandelen vertegenwoordigen (de **Steunende Aandeelhouder(s)**) om al hun Aandelen aan te bieden in het Bod. De inhoud van deze overeenkomst van de Steunende Aandeelhouders wordt beschreven in het Prospectus.

4.2 Beoordeling van het Bod door de Raad van Toezicht

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Overnamebesluit heeft de Raad van Toezicht het Bod en het Prospectus beoordeeld met betrekking tot (i) de gevolgen van de uitvoering van het Bod rekening houdend met het geheel van de belangen van de Vennootschap, van de aandeelhouders, van de schuldeisers en van de werknemers, inclusief de werkgelegenheid, (ii) de visie van de Raad van Toezicht op de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en hun vermoedelijke gevolgen voor haar resultaten, en voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus en (iii) de visie van de Raad van Toezicht op de opportuniteit voor de aandeelhouders om de aandelen in hun bezit over te dragen aan de Bieder in het kader van het Bod.

Voorafgaand aan de aankondiging van het Bod heeft de Raad van Toezicht aan de Bieder bevestigd, na een gedetailleerde en gemotiveerde beoordeling van het Bod in overeenstemming met de fiduciaire plichten van de leden van de Raad van Toezicht, dat hij het Bod steunt. Op 15 oktober 2023 zijn de Vennootschap en de Bieder een transactieovereenkomst aangegaan (de **Transactieovereenkomst**), in het kader waarvan de Vennootschap heeft bevestigd dat de Raad van Toezicht en de directieraad van de Vennootschap (de **Directieraad**) het Bod unaniem ondersteunen.

- (a) Beoordeling overeenkomstig artikel 28, § 1, 2° van het Overnamebesluit van de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en hun vermoedelijke gevolgen op de resultaten van de Vennootschap en op de werkgelegenheid en vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus

- (i) Context en doelstelling van het Bod

De Raad van Toezicht verwijst naar de doelstellingen en redenen voor het uitbrengen van het Bod van de Bieder zoals uiteengezet in de Secties 7.5.1 en 7.5.2 van het Prospectus, alsmede de voornemens van de Bieder met betrekking tot de Vennootschap zoals uiteengezet in Sectie 7.5.3 van het Prospectus.

Het onmiddellijke doel van het Bod is dat de Bieder alle aandelen in de Vennootschap verwerft en de daaropvolgende schrapping van de notering van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel.

- (ii) Beoordeling van de strategische plannen van de Bieder

Verklaring van de Bieder

In Sectie 7.5.2 van het Prospectus beschrijft de Bieder drie hoofdkenmerken van de positie van de Vennootschap die de Bieder ertoe aanzetten om het Bod te doen:

“De positie van de Doelvennootschap op heden wordt gekenmerkt door (i) een aantrekkelijke maar ten opzichte van sectorgenoten relatief kleinere logistieke portefeuille in de competitieve logistieke sector waar schaalgrootte belangrijk is, (ii) een kantorenportefeuille (goed voor 23% van de totale activa op basis van de BAW, met 19% gerapporteerde leegstand per september 2023) die door de Doelvennootschap als niet-kernactiviteit wordt beschouwd, en (iii) een relatief hogere schuldratio dan sectorgenoten van 49,4% per september 2023.

Deze drie voornaamste factoren, in combinatie met de beperkingen die de GVV-Wetgeving oplegt aan de schuldratio van de Vennootschap, zetten de beurswaardering onder druk en beperken de Vennootschap in het aantrekken van betekenisvol groeikapitaal tegen aanvaardbare voorwaarden. Zoals aangetoond door de recente acquisitie in Herstal die door de Doelvennootschap werd aangekondigd in augustus 2023, verwateren opportuniteiten om groei te financieren via constructies anders dan in geld ook de aandeelhouders en komen ze met een aanzienlijke korting op de netto vaste activawaarde per aandeel (EUR 13,8 uitgifteprijs tegenover EUR 22,5 EPRA NTA gerapporteerd per juni 2023).

Om deze uitdagingen aan te pakken, kondigde de Doelvennootschap onlangs haar intentie aan om haar niet-kern kantooractiva te verkopen, haar portefeuille verder uit te breiden naar de logistieke sector en haar schuldratio te verlagen tot 45-47% over 2023-2025. De structurele uitdagingen om een dergelijke belangrijke strategische verschuiving uit te voeren, verder bemoeilijkt door een veel zwakkere vastgoedmarkt (stijgende rentevoeten en aanzienlijk lagere transactievolumes, vooral in de kantorensector), maken het behalen van deze doelstellingen op korte termijn onzeker in haar huidige structuur.

Hoewel de Doelvennootschap momenteel niet in staat is om deze status quo te doorbreken gezien haar gelimiteerde balans, gelooft de Bieder dat het Bod de Doelvennootschap zal toelaten om efficiënter haar exit strategie voor kantoren uit te voeren ondanks de ongunstige marktomstandigheden, toegang te krijgen tot vers kapitaal, en de Doelvennootschap in staat zal stellen om haar proactieve groeistrategie uit te voeren. Het Bod biedt een unieke opportuniteit om een partner te worden van de Doelvennootschap en samen te werken met het managementteam om het groeipotentieel van het platform te ontsluiten, en tegelijkertijd de Doelvennootschap toe te laten om haar kantooractiva op termijn te verkopen, wat toelaat om geoptimaliseerde voorwaarden te bekomen”.

“De Doelvennootschap wordt vandaag beschouwd als kleinschalig (in vergelijking met zijn logistieke sectorgenoten). De Bieder zou overwegen om na verloop van tijd schaalgrootte in het logistieke platform op te bouwen, als de Bieder en de Doelvennootschap extra uitbreidingsmogelijkheden zien binnen haar bestaande en nieuwe regio's (zoals de Doelvennootschap deed in 2017 toen het uitbreidde naar Nederland). Elke toekomstige uitbreiding zou afhankelijk zijn van de kapitaal- en bezettingsmarktcondities op dat moment, de specifieke kansen die zich aandienen voor de Doelvennootschap, en de beschikbaarheid van financiering voor ontwikkelingen en nieuwe overnames. De Bieder meent dat de Doelvennootschap een aanzienlijk groeipotentieel heeft, zowel nationaal als internationaal.

Momenteel heeft de Bieder geen specifieke plannen om bijkomend kapitaal te verstrekken aan de Doelvennootschap. Echter, na een succesvolle uitkomst van het Bod, zouden de Bieder en de Doelvennootschap gezamenlijk de opportuniteiten op de markt evalueren. Afhankelijk van de kapitaalvereisten van de Doelvennootschap in de toekomst, zou de Bieder kapitaalverhogingen van de Doelvennootschap kunnen doorvoeren, met of zonder inschrijvingsrechten voor bestaande aandeelhouders.”

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht stemt in grote lijnen in met de beweegredenen van de Bieder om het Bod te doen. Meer specifiek verwelkomt de Raad van Toezicht de kans om een ondersteunende referentieaandeelhouder te hebben die extra middelen kan investeren in de Vennootschap die de groei kunnen versnellen. De Raad van Toezicht

merkt wel op dat de Bieder heeft verklaard dat hij – op vandaag – geen specifieke plannen heeft om extra kapitaal te verstrekken aan de Vennootschap.

Daarnaast is de Raad van Toezicht van mening dat het hebben van een financieel sterke referentieaandeelhouder de Vennootschap in staat zou kunnen stellen om haar kantooruitstapstrategie efficiënter en tegen betere voorwaarden uit te voeren in de huidige uitdagende marktomstandigheden. De Bieder heeft aangegeven dat hij de Vennootschap de mogelijkheid wil bieden om betere voorwaarden te onderhandelen voor de afstoting van haar kantooractiva en de Vennootschap verder in staat te stellen om haar strategie voor 2023-2025 te versnellen, die zich verder blijft richten op het logistieke segment van de markt, dat als de kernactiviteiten van Intervest kan worden beschouwd.

De Raad van Toezicht is van mening dat de Vennootschap, door samen te werken met de Bieder, die over aanzienlijke ervaring beschikt met het laten groeien en schalen van toonaangevende Europese bedrijven in de vastgoedsector en een robuust netwerk in de pan-Europese logistieke markt, niet alleen toegang zal hebben tot een stabiele aandeelhouder met aanzienlijke financieringsmogelijkheden, maar ook zal kunnen voortbouwen op de ervaring die de Bieder heeft opgedaan in het ondersteunen van bedrijven met een groeistrategie (zoals bijvoorbeeld in de *life sciences* sector).

De Raad van Toezicht merkt op dat, in het kader van het Bod, de Vennootschap een aantal uitzonderlijke uitgaven zal oplopen (m.n. adviseurskosten, etc.). Deze kosten zullen een éénmalige impact op het resultaat van de Vennootschap hebben.

De Raad van Toezicht merkt tevens op dat, indien de Bieder de controle verwerft over de Vennootschap in het kader van het Bod, een aantal financieringsovereenkomsten vervroegd beëindigd kunnen worden door de tegenpartij en de herfinanciering daarvan een verhoging van de financieringskost zou meebrengen (zie punt (c) hieronder).

Wat betreft de gevolgen op de werkgelegenheid en vestigingsplaatsen wordt verwezen naar punt (d) hieronder.

- (iii) Reglementaire aspecten van het Bod

Verklaring van de Bieder

Aangezien de Vennootschap momenteel actief is als een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), heeft de Bieder de impact van het Bod op de reglementaire status van de Vennootschap onder de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (het **GVV-Besluit**) onderzocht.

Aangezien het onmiddellijke doel van de Bieder is om alle aandelen in de Vennootschap te verwerven, zou de voorkeursuitkomst van de Bieder zijn om een aanvaardingsgraad van 95% of meer te bereiken, wat de Bieder zou toelaten om een vereenvoudigd uitkoopbod te starten (en die de Bieder zo snel mogelijk wil uitvoeren (indien mogelijk onder voorbehoud van de uitkomst van het Bod)). In geval van een schrapping van de notering, zou de Vennootschap worden omgevormd tot een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (**GVPF**) en onderworpen worden aan het transparante fiscale regime.

De Bieder heeft uitgedrukt dat hoewel zijn voorkeursuitkomst van het Bod een schrapping van de notering van Intervest zou zijn na een vereenvoudigd uitkoopbod, meerdere andere scenario's zijn overwogen en voorbereid en afhankelijk zijn van het aantal Aandelen dat de Bieder zal aanhouden na de afsluiting van het Bod.

De Bieder heeft in het bijzonder uitgedrukt dat hij niet kan uitsluiten dat de Vennootschap niet zou kunnen voortbestaan onder een transparant fiscaal regime en bijgevolg een gewone vennootschap zou moeten worden.

De Bieder heeft deze verschillende scenario's uiteengezet in Sectie 7.5.3 van het Prospectus als volgt:

Aantal Aandelen gehouden door de Bieder	Voornaamste intentie
<i><50% + 1</i>	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode zal de Bieder beslissen of hij al dan niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel.</p> <p><i>Indien de Bieder verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</i></p> <p><i>Indien de Bieder niet verzaakt aan de minimum aanvaardingsdrempel, vervalt het Bod.</i></p> <p><i>Indien de Bieder meent dat hij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen, zelfs indien hij 50% of minder van de Aandelen bezit (bijvoorbeeld gezien de beperkte aanwezigheden op de algemene vergadering), is het waarschijnlijk dat de Bieder zal verzaken aan de minimum aanvaardingsdrempel.</i></p> <p><i>In het andere geval, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.</i></p> <p><i>De Bieder behoudt zich niettemin het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen.</i></p>
<i>≥ 50% + 1 maar ≤ 70%</i>	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Bod worden afgesloten en zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van een openbare GVV.</p> <p><i>De Bieder heeft enkel het voornemen om het Bod vrijwillig te heropenen indien hij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende aandeelhoudersbestand, meent de drempel van 95% te kunnen bereiken.</i></p>
<i>> 70% maar < 95%</i>	<p>Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, indien de Bieder de drempel van 70% overschrijdt, zal hij beslissen om het Bod al dan niet te heropenen (tegen de Biedprijs). Als de Bieder beslist het Bod te heropenen, zal hij alle mogelijkheden tot heropening van de Aanvaardingsperiode uitputten om zoveel mogelijk Aandelen te verwerven op de markt tegen de Biedprijs en, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot een Uitkoopbod. Indien de Bieder de drempel van 70% slechts in beperkte mate overschrijdt en het weinig waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te kunnen bereiken door een heropening van de Aanvaardingsperiode, behoudt de Bieder zich het recht voor om de Aanvaardingsperiode niet te heropenen.</p> <p>Na afsluiting van het Bod, zullen de activiteiten van Intervest worden voortgezet onder het statuut van openbare GVV gedurende een overgangperiode van één jaar waarna de Bieder in zijn hoedanigheid als promotor de verplichting zal hebben erop toe te zien dat een free float van 30% bestaat.</p> <p>Indien, na afsluiting van het Bod, de Bieder het redelijk acht om de drempel van 95% te halen op basis van de uitkomst van het Bod en een analyse van de aandeelhoudersstructuur zoals het dan bestaat, dan zal de Bieder proberen de drempel van 95% te bereiken door middel van een nieuw openbaar overnamebod dat wordt uitgebracht aan het einde van de overgangperiode, desgevallend gevolgd door een (al dan niet vereenvoudigd)</p>

	<p>uitkoopbod. Indien de Bieder er niet in geslaagd is om de 95% drempel te bereiken, of hij het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen door middel van een nieuw openbaar overnamebod, dan zal de Bieder naar eigen goeddunken de hierna beschreven andere opties overwegen die hem ter beschikking staan.</p> <p><i>Onder voorbehoud van de naleving van de fiscale en reglementaire bepalingen die op dat moment van toepassing zijn, zal de Bieder één van de vier volgende alternatieve scenario's overwegen indien de 95% drempel niet is gehaald ingevolge het nieuwe openbaar overnamebod, of indien hij het niet redelijk waarschijnlijk acht om de drempel van 95% te halen door middel van een nieuw openbaar overnamebod: (i) opnieuw dalen tot onder de drempel van 70%, meer bepaald door een verkoop of een kapitaalverhoging aan een onafhankelijke derde overnemer, of (ii) onder voorbehoud van het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling, de overdracht van de activiteiten van de Doelvennootschap aan een nieuwe institutionele GVV gevolgd door de vereffening van de Doelvennootschap, in welk geval de Aandelen gehouden door de Aandeelhouders zullen worden omgeruild tegen aandelencertificaten met betrekking tot voornoemde nieuwe vennootschap die de activiteiten van de Doelvennootschap zal voortzetten onder het GVBF-statuut (ten gevolge van de gelijktijdige omzetting van institutionele GVV naar een GVBF), of (iii) zal de Bieder aan de Aandeelhouders voorstellen om te verzaken aan het GVV-statuut en zullen de activiteiten van Intervest, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, worden voortgezet onder het statuut van een genoteerde vennootschap van gemeen recht, of (iv) enig andere redelijke optie waarover de Bieder beschikt.</i></p> <p>De uitvoering van elkeen van de alternatieve scenario's (ii) tot en met (iv) zal worden voorafgegaan door een nieuw openbaar overnamebod (desgevallend gevolgd door een uitkoopbod).</p> <p><i>Voor alle duidelijkheid, indien de Bieder meer dan 70% maar minder dan 95% van de Aandelen bezit, is het mogelijk dat Intervest het GVV fiscaal statuut zal verliezen en bijgevolg een gewone genoteerde vennootschap zal worden, of dat de activiteiten van Intervest worden geherstructureerd via een overdracht naar een entiteit met het GVBF fiscaal statuut, gepaard met een ontbinding van Intervest en de uitgifte van niet-genoteerde certificaten in een private stichting aan de overblijvende aandeelhouders van Intervest. Deze scenario's kunnen de waarde en liquiditeit van de Aandelen negatief beïnvloeden.</i></p>
<p>≥ 95%</p>	<p>De Bieder zal overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Aandelen van Euronext Brussels. De activiteiten van Intervest zullen worden voortgezet onder het GVBF-statuut.</p> <p><i>Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat indien de Bieder in de toekomst een openbaar overnamebod uitbrengt en op dat moment de drempel van 95% bereikt, hij alsdan een, al dan niet vereenvoudigd, uitkoopbod zal uitbrengen.</i></p>

De Bieder heeft nadere toelichting omtrent de uitwerking van elk van deze scenario's verschaft in Sectie 7.5.3 van het Prospectus.

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht onderschrijft de zienswijze van de Bieder aangaande de uitwerking van elk van de scenario's waarnaar hierboven verwezen (zoals deze door de Bieder in meer detail zijn uiteengezet in Sectie 7.5.3 van het Prospectus).

De Raad van Toezicht benadrukt dat gezien de onzekere uitkomst van het Bod het vandaag niet mogelijk is om te bevestigen of de Vennootschap haar fiscaal transparant statuut zal kunnen behouden. In het bijzonder, indien - als gevolg van het Bod - de Bieder meer dan 70%, maar minder dan de Uitkoopdrempel van 95% van de Aandelen zou aanhouden, zou de Vennootschap niet langer voldoen aan de 30% free float verplichtingen en zou zij dus het risico lopen haar fiscaal transparant statuut als GVV te verliezen.

In dat verband geeft de Bieder aan dat, hoewel artikel 23, §3 van de GVV-Wet niet uitdrukkelijk voorziet in een overgangperiode om de situatie te herstellen en te zorgen voor naleving van die verplichting, hij van mening is dat de redelijke termijn van een dergelijke overgangperiode gelijk zou moeten zijn aan een periode van één jaar, die van toepassing is op de free float verplichting die geldt voor de promotor van een nieuw erkende GVV en die de enige termijn is die wordt voorzien in artikel 23, § 3 van de GVV-Wet. De Raad van Toezicht neemt kennis van het standpunt van de Bieder, maar is - gezien het ontbreken van een duidelijk regulatorisch kader - niet in staat om te beoordelen of deze overgangperiode in de praktijk zou worden verleend. Een verlies van het GVV-statuut (zonder de omvorming naar een GVBF) zou tot gevolg hebben dat de Vennootschap onderhevig wordt aan het normaal vennootschapsbelastingstelsel, hetgeen aanzienlijke nadelige gevolgen zou hebben voor de Vennootschap en haar aandeelhouders.

Om de situatie op te lossen waarin - als gevolg van het Bod - de Vennootschap niet langer zou voldoen aan de free float verplichtingen, geeft de Bieder aan dat hij (i) ofwel een kapitaalverhoging of een verkoop van een deel van de Aandelen aan een of meer onafhankelijke derden (d.w.z. niet handelend in onderling overleg met de Bieder) zou kunnen overwegen om zijn belang onder de 70% te laten zakken, of (ii) zou proberen zijn belang te verhogen om de drempel van 95% te bereiken die een Uitkoopprocedure mogelijk maakt. In dat verband neemt de Raad van Toezicht kennis van de duidelijke intenties van de Bieder om geen (i) Aandelen te verkopen tegen een prijs lager dan de Biedprijs of (ii) een kapitaalverhoging te steunen tegen een korting op de Biedprijs. Indien de Bieder aan het einde van de overgangperiode de drempel van 95% niet heeft bereikt, zal hij eerst proberen de drempel van 95% te bereiken door middel van een openbaar overnamebod aan het einde van de overgangperiode te lanceren, waardoor hij vervolgens een Uitkoopbod kan lanceren. Indien de Bieder de drempel van 95% niet haalt, zal de Bieder de opties die hem ter beschikking staan naar eigen goeddunken overwegen: (i) opnieuw proberen onder de drempel te zakken door middel van de hierboven vermelde opties (en onder voorbehoud van de hierboven gemaakte voorbehouden), d.w.z. een overdracht van een deel van de aandelen of de uitgifte van nieuwe aandelen aan een of meerdere onafhankelijke derden (in welk geval hij een GVV blijft), of (ii) aan de algemene vergadering van de Vennootschap voorstellen om een (hieronder beschreven) alternatieve herstructureringsscenario uit te voeren. Indien de Bieder zou kiezen voor de alternatieve optie om minstens 95% van de Aandelen te verwerven om een Uitkoopbod mogelijk te maken, begrijpt de Raad van Toezicht dat de Bieder overweegt om een nieuw openbaar overnamebod te lanceren aan het einde van de eenjarige overgangperiode. De Raad van Toezicht geeft aan dat de voorwaarden (inclusief de prijs) van een dergelijk overnamebod op de datum van dit document onbekend zijn, maar merkt op dat de Bieder aangeeft zich ertoe te verbinden geen openbaar overnamebod te lanceren tegen een prijs lager dan de Biedprijs, onder voorbehoud van het in aanmerking nemen, in voorkomend geval, van bepaalde gerechtvaardigde aanpassingen (bijvoorbeeld rekening houdend met de waarde die reeds aan de Aandeelhouders is uitgekeerd in voorkomend geval na de afsluiting van het Bod). Indien de Bieder op dat ogenblik de drempel van 95% niet zou bereiken, geeft de Bieder aan dat hij zijn opties zal afwegen, die een alternatief herstructureringsscenario zouden kunnen omvatten, dat aanzienlijke gevolgen zou kunnen hebben voor de aandeelhouders van de Vennootschap.

Het alternatieve herstructureringsscenario dat in het Prospectus wordt voorgesteld, houdt in (i) het inbrengen van de universaliteit van de activa van Intervest in een nieuw opgerichte dochtervennootschap van Intervest die het institutionele GVV-statuut zou hebben, (ii) het ontbinden en vereffenen van Intervest, met een uitkering van de aandelen (te certificeren) van de nieuwe dochtervennootschap van Intervest aan de Aandeelhouders bij wijze van liquidatiebonus in natura, en het afstand doen van het GVV-statuut van Intervest, (iii) het certificeren van de aandelen van de dochtervennootschap via een private stichting naar Belgisch recht, en (iv) het

omvormen van die dochtervennootschap tot een GVBF met ingang van de uitkering van de aandelen certificaten aan de Aandeelhouders bij wijze van liquidatiebonus, om het behoud van het transparante fiscale statuut te verzekeren. De Raad van Toezicht merkt op dat hoewel dit alternatieve scenario niet het voorkeursscenario is, het nog steeds onderworpen zou zijn aan verschillende goedkeuringen door de algemene vergadering, die bepaalde bijzondere meerderheidsdrempels vereisen, en afhankelijk blijft van de fiscale en regulatoire wetgeving die dan van kracht is, en het verkrijgen van een gunstige fiscale ruling. Bovendien begrijpt de Raad van Toezicht dat in dat scenario de Bieder zou overwegen om verschillende begeleidende maatregelen te treffen ten voordele van de Aandeelhouders (dan certificathouders van de private stichting) zoals gedetailleerd in Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) van het Prospectus.

Een andere alternatieve oplossing om een niet-naleving van de free float beperking te verhelpen die de Bieder heeft geïdentificeerd, is de omzetting van de Vennootschap in een gewone beursgenoteerde vennootschap, wat aanzienlijke nadelige gevolgen zou hebben voor de Vennootschap en haar aandeelhouders, waaronder het verlies van haar huidige fiscaal transparante structuur (zie Sectie 7.5.3(c)(iii) van het Prospectus). De Raad van Toezicht neemt kennis van het feit dat de Bieder van plan is om de uitvoering van een dergelijke omzetting in een gewone beursgenoteerde vennootschap te laten voorafgaan door een nieuw openbaar overnamebod, zoals bevestigd in het Prospectus.

De Raad van Toezicht herhaalt dat de alternatieve scenario's (alsook de oplossingen die door de Bieder worden voorgesteld) aanzienlijke (mogelijk nadelige) gevolgen kunnen hebben voor de Vennootschap en haar aandeelhouders, in het bijzonder wanneer de Vennootschap zou worden omgezet in een gewone vennootschap. De Raad van Toezicht begrijpt echter dat de Bieder van plan is om een nieuw openbaar overnamebod te lanceren om de aandeelhouders van de Vennootschap de mogelijkheid te bieden om hun aandelen aan de Bieder te verkopen alvorens een dergelijk alternatief herstructureringsscenario uit te voeren. De Raad van Toezicht merkt ook op dat elk herstructureringsscenario moet worden uitgevoerd in overeenstemming met het toepasselijke recht (met inbegrip van het verkrijgen van eventuele vereiste goedkeuringen van de aandeelhouders) en dat hiervoor verschillende beslissingen van de Raad van Toezicht nodig zullen zijn, die een analyse zullen vereisen in het licht van het dan toepasselijke juridische en regelgevende kader waarin de Vennootschap actief is, haar dan geldende juridische structuur en ten slotte het vennootschapsbelang van de Vennootschap.

(b) Belangen van de aandeelhouders beoordeeld overeenkomstig artikel 28, § 1, 1° van het Overnamebesluit

Overeenkomstig artikel 28, § 1, 1° van het Overnamebesluit heeft de Raad van Toezicht de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de aandeelhouders van de Vennootschap in overweging genomen.

- (i) Verantwoording van de Biedprijs en beoordeling door de Raad van Toezicht

Verklaring van de Bieder

De Bieder heeft een Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel geboden. De rechtvaardiging van de Biedprijs wordt uiteengezet in Sectie 7.3 van het Prospectus.

Bij het bepalen van de Biedprijs heeft de Bieder een multi-criteriumbenadering gehanteerd die steunt op de volgende waarderingsmethoden, zoals uiteengezet in Sectie 7.3 van het Prospectus.

De Bieder hanteerde daarbij als primaire waarderingsmethode:

- “Verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse”;

Daarnaast hanteerde de Bieder de volgende twee secundaire waarderingsmethoden:

- “Analyse van marktmultiples van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen”; en

- “Analyse van premies geboden in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector.”

Daarnaast heeft de Bieder de volgende referentiepunten gebruikt om de Biedprijs in context te plaatsen:

- “Laatst gepubliceerde EPRA NTA”;
- “Analyse van de historische prestaties van de aandelenkoers”; en
- “Analyse van de koersdoelen van financiële analisten.”

(A) Primaire waarderingsmethode: DCF Analyse

Zoals uiteengezet door de Bieder in het Prospectus, bestaat deze methode erin de waarde van de activa van de Vennootschap (intrinsieke waarde) te berekenen door de verwachte kasstromen exclusief schuldfinanciering die door deze activa worden gegenereerd te verdisconteren op basis van de consensus volgens de prognoses die zijn gepubliceerd door de financiële analisten die de Vennootschap volgen, namelijk KBC Securities, Kepler Cheuvreux, Degroof Petercam, Oddo en Van Lanschot Kempen¹.

De DCF-analyse van de Bieder heeft de eigen vermogenswaarde (*equity value*) die aan de Aandeelhouders van de Vennootschap toekomt, verkregen door de laatst gerapporteerde (30 juni 2023) nettoschuldpositie af te trekken van de impliciete ondernemingswaarde (*implied enterprise value*). De DCF-analyse werd berekend per 30 juni 2023 en heeft een waarderingsperiode die de boekjaren 2023 tot 2030 beslaat. De ongehevelde kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst (*conventional cash flow reception*) op halfjaarbasis. Deze waarderingsmethode is toegepast over de boekjaren 2023 (voor 50%) tot 2030, met een berekening van de restwaarde, met behulp van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde ongehevelde kasstroom om de waarde van de toekomstige ongehevelde kasstromen die na het jaar 2030 worden gegenereerd, weer te geven. De restwaarde werd ook verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst (*conventional cash flow reception*) op halfjaarbasis.

De assumpties die de Bieder heeft toegepast bij het beoordelen van het ondernemingsplan van de Vennootschap zijn uiteengezet in Sectie 7.3.1(a)(i) van het Prospectus.

Bij het uitvoeren van zijn DCF-analyse heeft de Bieder een *weighted average cost of capital* (WACC) van 7,45% gehanteerd (die bestaat uit het gemiddelde van de WACC voor logistiek en de WACC voor kantoren). Er werd een *terminal growth rate* van 2,00% gehanteerd, in lijn met de verwachte langetermijninflatieniveaus. De verdere veronderstellingen die de Bieder in dit verband heeft gebruikt, zijn uiteengezet in Sectie 7.3.1(a)(ii) van het Prospectus.

Op basis van de DCF-analyse van de Bieder impliceert de Biedprijs van EUR 21,00 per Aandeel een premie van 17,4% ten opzichte van de middelste waarde (*mid-point value*) van de DCF van €17,89 per Aandeel op basis van de brokerconsensus (inclusief de bovengenoemde extrapolaties) van de Doelvennootschap. Op basis van de gevoeligheidsanalyse van de Bieder, uitgaande van een afwijking in de WACC en de *terminal growth rate*, is de volgende tabel verstrekt:

Gevoeligheidsanalyse van de waarde per aandeel (€ per aandeel)						
		WACC				
		6,45%	6,95%	7,45%	7,95%	8,45%
Terminaal groeipercentage	2,50%	35,84	28,16	22,06	17,11	13,02
	2,25%	32,31	25,41	19,87	15,33	11,55
	2,00%	29,17	22,94	17,89	13,71	10,20
	1,75%	26,37	20,71	16,07	12,21	8,95
	1,50%	23,85	18,68	14,41	10,83	7,78

¹ De Bieder merkt op in het Prospectus dat VFB niet werd weerhouden, gezien zij geen prognoses, noch een koersdoel bekendmaken.

(B) Secundaire waarderingmethode: analyse van handelsmultiples van genoteerde vergelijkbare ondernemingen

Deze methode bepaalt de waarde van Intervest door de multiples die worden waargenomen op een steekproef van vergelijkbare ondernemingen, die genoteerd zijn op gereguleerde markten, toe te passen op de halfjaarlijkse gerapporteerde cijfers van Intervest per 30 juni 2023 (in het geval van premie / (korting) ten opzichte van de laatst gepubliceerde EPRA Netto Activa Waarde per aandeel) aangepast voor de recente kapitaalverhoging in verband met de overname van Herstal die op 3 augustus 2023 werd aangekondigd, en op de financiële ramingen volgens de vooruitzichten gebaseerd op de Broker consensuscijfers (in het geval van EPRA Earnings yield 2023E).

De Bieder heeft voor deze waarderingmethode de volgende referentiebedrijven geselecteerd:

- Montea NV (logistiek);
- Argan (logistiek);
- NSI NV (kantoren); en
- INEA (kantoren);

De Bieder heeft in Sectie 7.3.1(b) van het Prospectus nadere toelichting gegeven op de regelgevende aspecten voor de referentiebedrijven.

Op basis van de steekproef impliceert de Biedprijs een premie van 19,8% op basis van PF EPRA NTA en 15,6% op basis van de 2023E EPRA Earnings per Aandeel.

(C) Secundaire waarderingmethode: analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoed sector

Als derde waarderingmethode heeft de Bieder een reeks voorgaande openbare transacties in de Europese vastgoedsector geselecteerd, waarbij de nadruk ligt op vrijwillige contante overnamebiedingen voor logistieke en kantoorvastgoedbedrijven in de afgelopen vier jaar - met het oog op het weerspiegelen van de meest relevante transacties vanwege de portefeuillekenmerken en het tijdstip van de transacties. Daarnaast zijn ook twee transacties betreffende bedrijven die actief zijn in de Britse multi-let industriële sector (Industrials REIT en St Modwen Properties) opgenomen, hoewel deze sector over het algemeen profiteert van sterkere fundamenten dan big box logistieke activa buiten de stad, zoals die door Intervest worden geëxploiteerd.

De geselecteerde reeks voorgaande openbare transacties in de Europese vastgoedsector die voor de analyse is gebruikt, omvat alleen geslaagde openbare biedingen (d.w.z. transacties waarbij aan de voorwaarde voor de minimale aanvaardingsdrempel is voldaan). De Bieder verstrekt verdere toelichting bij zijn analyse in Sectie 7.3.1(c) van het Prospectus.

De door de Bieder voor zijn analyse geselecteerde steekproef bestond uit de volgende doelondernemingen:

- Industrials REIT (VK);
- COIMA Res SpA SIO (Italië);
- Hibernia REIT Plc (Ierland);
- Befimmo SA (België);
- VIB Vermoegen (Duitsland);
- Immofinanz AG (Oostenrijk);
- Alstria (Duitsland);
- St. Mowden Properties Ltd. (VK);

- RDI REIT (VK);
- CA Immobiliën (Oostenrijk);

Op basis van deze analyse vertegenwoordigt de Biedprijs een premie van 13,8% tot 17,4% ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel op basis van de aandelenkoers op de dag voorafgaand aan de (voor)aankondiging Bod (zoals uiteengezet in Sectie 7.3.1(c) van het Prospectus). Daarnaast vertegenwoordigt de Biedprijs een korting van 10,2% tot 6,1% ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel op basis van de EPRA NTA, en een korting van 44,7% tot 43,9% ten opzichte van de impliciete waarden per Aandeel op basis van de EPRA Earnings rendement.

De Bieder concludeert, in Sectie 7.3 van het Prospectus, dat de Biedprijs een substantieel aantrekkelijk Bod vormt voor de Aandeelhouders van de Doelvennootschap, aangezien de waardering een weerspiegeling is van:

“primaire waarderingsmethode:

- *een premie van 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,89 per Aandeel op basis van het middelpunt van de verdisconteerde kasstroom (DCF) analyse op basis van de analistenconsensus;*

secundaire waarderingsmethoden:

- *een premie van 19,8% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,53 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van premie / (Korting) ten aanzien van de PF EPRA Net Tangible Assets (H1 '23 EPRA NTA aangepast voor de Herstal acquisitie (€13,8m kapitaalverhoging door middel van de uitgifte van 944k aandelen);*
- *een premie van 15,6% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 18,16 per Aandeel verkregen uit het gemiddelde van de marktmultiples van tier 1 vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen op basis van het rendement op 2023E EPRA Earnings; **deze methode van de marktmultiples is minder relevant als waarderingsmethode door significante verschillen in waarden van deze sectorgenoten;***
- *een premie van 13,8% - 17,4% ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 17,88 – EUR 18,46 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod (i.e. de aandelenkoers op de dag voorafgaand aan de vooraankondiging/aankondiging van het Bod) in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;*
- *een korting van (10,2%) - (6,1%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 22,35 – EUR 23,39 per Aandeel op basis van de analyse van premie / (korting) ten opzichte van EPRA NTA (H1 '23 EPRA NTA aangepast voor de Herstal acquisitie (€13,8m kapitaalverhoging door middel van de uitgifte van 944k aandelen) in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector;*
- *een korting van (44,7%) - (43,9%) ten opzichte van de impliciete waarde van EUR 37,43 – EUR 37,99 per Aandeel op basis van de analyse van EPRA Earnings rendement in eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector; **deze methode van de eerdere openbare transacties is als waarderingsmethode minder relevant omdat de mix van transacties voornamelijk transacties in het kantorensegment omvat;***

referentiepunten:

- *een korting van (5,5%) ten opzichte van de EUR 22,23 PF EPRA Net Tangible Assets;*
- *een premie van 20,2% - 52,2% ten opzichte van de laatste aandelenkoers voorafgaand aan het bod en de gemiddelde aandelenkoersen over de periode van de laatste 12 maanden; en*
- *een premie van 17,3% ten opzichte van de gemiddelde koersdoelen van de financiële analisten.”*

Verder merkt de Bieder op dat: **“Hoewel de geselecteerde groep van vergelijkbare ondernemingen vergelijkbaar is met de Doelvennootschap, hanteren we, gezien de kleine steekproef van vergelijkbare**

ondernemingen en de mix van voorgaande transacties, de marktwaardering van vergelijkbare ondernemingen en de analyse van eerdere openbare transacties in de Europese vastgoedsector als secundaire waarderingsmethoden.”

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Vennootschap heeft Lazard aangesteld om een billijkheidsadvies op te stellen over de Biedprijs (het **Billijkheidsadvies**). Bij het opstellen van het Billijkheidsadvies heeft Lazard niet gehandeld als een onafhankelijke deskundige overeenkomstig de artikelen 20 tot 23 van het Overnamebesluit en werd het Billijkheidsadvies uitsluitend ten behoeve van de Raad van Toezicht opgesteld.

Lazard heeft zijn Billijkheidsadvies uitgebracht op 13 oktober 2023. Het advies is gebaseerd op gebruikelijke waarderingsmethoden voor dit type transactie en concludeerde dat, op die datum, de Biedprijs billijk is, vanuit een financieel oogpunt, voor de aandeelhouders.

In het algemeen merkt de Raad van Toezicht op dat het Bod de aandeelhouders onmiddellijke liquiditeit biedt tegen de Biedprijs voor de door hen gehouden Aandelen.

In het licht van de gedetailleerde rechtvaardiging van de Biedprijs zoals uiteengezet in het Prospectus (hierboven beschreven), en gelet op de conclusie van het Billijkheidsadvies, is de Raad van Toezicht van mening dat de Biedprijs een eerlijke prijs vertegenwoordigt voor de aandeelhouders.

- (ii) Gevolgen van het Bod voor niet-verkopende aandeelhouders

Zoals hierboven beschreven, verschillen de bedoelingen van de Bieder naargelang het aanvaardingspercentage van het Bod bij de afsluiting ervan. Deze bedoelingen en hun impact zullen een impact hebben op het (i) regulatoire statuut van de Vennootschap, (ii) de liquiditeit van de Aandelen (in geval de Vennootschap haar notering op Euronext Brussel behoudt), (iii) de governancestructuur van de Vennootschap, en (iv) het dividendbeleid van de Vennootschap.

- (A) Impact op de regelgevende status van de Vennootschap;

Verklaring van de Bieder

De Bieder heeft in het Prospectus een vergelijkend overzicht verschaft van de belangrijkste karakteristieken van een GVV, een GVBF en een ‘gemeenrechtelijke’ genoteerde vennootschap in tabelvorm in Sectie 7.5.3(a) van het Prospectus. Daarnaast heeft de Bieder verdere toelichting verschaft (o.a. met betrekking tot de *free float* vereisten waaraan de Vennootschap op heden als GVV onderworpen is, de eventuele kwalificatie van de Bieder als promotor in het kader van het Bod, etc.) in Sectie 7.5.3(b) van het Prospectus.

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht verwijst naar Sectie (a)(iii) hierboven, die de impact van het Bod op het regulatoire statuut van de Vennootschap uiteenzet, en de impact voor de aandeelhouders van de Vennootschap.

De Raad van Toezicht kan zich ook vinden in het vergelijkend overzicht van de karakteristieken tussen een GVV, een GVBF en een ‘gemeenrechtelijke’ genoteerde vennootschap (onder andere op het vlak van governance) zoals uiteengezet door de Bieder in het Prospectus (o.m. in de tabel uit Sectie 7.5.3(a) van het Prospectus en Sectie 7.5.3(e) van het Prospectus).

- (B) Impact op de liquiditeit van het Aandeel;

Verklaring van de Bieder

De Bieder heeft specifiek de implicaties van de eventuele conversie van de Vennootschap naar een GVBF voor de liquiditeit van het Aandeel toegelicht in Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) van het Prospectus.

Het standpunt van de Raad van Toezicht

Het Bod zou in elk voorzien scenario de liquiditeit van het Aandeel voor niet-verkopende aandeelhouders beïnvloeden. In scenario's waar de Vennootschap een GVV of een gewone beursgenoteerde vennootschap blijft, zullen niet-verkopende aandeelhouders hun Aandelen kunnen blijven verhandelen op de gereguleerde markt, maar de Raad van Toezicht wijst erop dat in dergelijke gevallen de liquiditeit en de handelsvolumes van het Aandeel zullen afnemen. Afhankelijk van het aanvaardingspercentage van het Bod, kan de impact van de verminderde liquiditeit op het Aandeel variëren.

(C) Impact op de governance structuur van de Vennootschap;

Verklaring van de Bieder

Zoals beschreven door de Bieder in het Prospectus, indien de Bieder de controle over de Vennootschap verwerft, is het voornemen om de governancestructuur van de Vennootschap te herzien. In Sectie 7.5.3(e) van het Prospectus heeft de Bieder de volgende drie scenario's voor de Vennootschap uiteengezet:

“Indien de Doelvennootschap een GVV blijft

De door de Bieder beoogde wijzigingen in het bestuur zijn uiteengezet in de Transactieovereenkomst en zijn goedgekeurd door de Doelvennootschap, haar raad van toezicht en directieraad (zie Sectie 7.6.1).

De Bieder heeft de intentie om de duale bestuursstructuur te behouden. Bovendien, indien de Bieder de controle verwerft over de Doelvennootschap:

- (i) heeft de Bieder de intentie dat de meerderheid van de leden van de raad van toezicht van de Doelvennootschap zal worden benoemd onder kandidaten voorgedragen door de Bieder als meerderheidsaandeelhouder;*
- (ii) heeft de Bieder de intentie dat de voorzitter van de raad van toezicht van de Doelvennootschap en van de verschillende adviserende comités van de raad van toezicht zal worden benoemd onder de vertegenwoordigers van de Bieder;*
- (iii) heeft de Bieder momenteel niet de intentie om de samenstelling van de directieraad van de Doelvennootschap te wijzigen; en*
- (iv) zal het totaal aantal onafhankelijke leden van de raad van toezicht worden teruggebracht tot drie (3).*

Er wordt verduidelijkt dat de leden van de raad van toezicht en de directieraad van een openbare GVV, overeenkomstig de toepasselijke GVV-Wetgeving, permanent over de nodige professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid moeten beschikken om hun functies te kunnen uitoefenen en dat de benoeming van deze leden onderworpen is aan de voorafgaande goedkeuring van de FSMA. *Er wordt bovendien verduidelijkt dat de wijzigingen in het bestuur hierboven uiteengezet reeds geïmplementeerd kunnen worden indien de Bieder ten minste 50% +1 van de Aandelen verwerft na de Initiële Aanvaardingsperiode.*

Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht wordt

De intenties van de Bieder zijn dezelfde als in de situatie waarin de Doelvennootschap een GVV blijft, met dien verstande dat de relevante vereisten van de GVV-Wetgeving (in het bijzonder de geschiktheidstoetsing onder toezicht van de FSMA) niet langer van toepassing zouden zijn.

In geval van schrapping van de notering

De Bieder heeft de intentie om de bestuursstructuur te wijzigen in overeenstemming met wat gebruikelijk is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. De Bieder zou overwegen om de duale bestuursstructuur al dan niet te behouden. In het geval van een omzetting naar een monistische bestuursstructuur zou de Bieder overwegen om de huidige leden van de directieraad te behouden als bestuurders (naast hun managementfunctie). De Bieder voorziet verder dat:

- (i) de raad van toezicht, c.q. de raad van bestuur, geen onafhankelijke leden zal hebben;*
- (ii) de verschillende comités van de raad van toezicht c.q. raad van bestuur, zullen worden opgeheven.*

Bovendien, in het geval het alternatieve scenario beschreven onder Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) zou worden geïmplementeerd, wenst de Bieder te verduidelijken dat de raad van bestuur van de nieuw opgerichte vennootschap geen onafhankelijke bestuurders zal bevatten, ook al zouden de Aandeelhouders die zouden besluiten hun Aandelen niet in te brengen in het Bod een economisch belang behouden, hetzij als houders van certificaten van de stichting of als rechtstreekse aandeelhouder (voor degenen die in aanmerking komen om de omwisseling van hun certificaten in aandelen te vragen). Hoewel het bestuursorgaan van de stichting in ieder geval alleen zou bestaan uit onafhankelijke bestuurders, zal de stichting zelf geen vertegenwoordiger hebben op het niveau van de voornoemde vennootschap”.

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bevestigt dat de beoogde wijzigingen in de corporate governance van de Vennootschap indien de Bieder minstens 50% van het totale aantal Aandelen plus één Aandeel verwerft (cfr. het eerste en het tweede scenario voorgesteld door de Bieder) in overeenstemming zijn met wat is overeengekomen in de Transactieovereenkomst. De Raad van Toezicht is m.n. van mening dat het niet ongebruikelijk is dat een meerderheidsaandeelhouder de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht kan benoemen. De Raad van Toezicht merkt op dat in dat scenario de Raad van Toezicht en haar adviserende comités nog steeds samengesteld zullen zijn overeenkomstig de toepasselijke wettelijke en regulatoire bepalingen (met inbegrip van de aanwezigheid van onafhankelijke bestuurders binnen de Raad van Toezicht en haar adviserende comités).

Indien de beursnotering van de Vennootschap geschrapt zou worden (cfr. het derde scenario voorgesteld door de Bieder), dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie waarbij de schrapping het gevolg is van (i) een vereenvoudigd uitkoopbod, of (ii) een herstructurering van de Vennootschap zoals beschreven onder Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) van het Prospectus en Sectie 4.2(a)(ii) van deze Memorie van Antwoord.

De Raad van Toezicht is van mening dat de vereenvoudiging van de bestuursstructuur naar aanleiding van een vereenvoudigd uitkoopbod in lijn is met een normaal bestuursmodel voor niet-beursgenoteerde vennootschappen, en dat dergelijke vereenvoudiging ook in het belang zou zijn van de Vennootschap. De Raad van Toezicht wijst er op dat de wijzigingen aan de bestuursstructuur die de Bieder wenst door te voeren indien het alternatieve herstructureringscenario beschreven onder Sectie 7.5.3(c)(ii)(c) van het Prospectus zou worden geïmplementeerd potentieel nadelige gevolgen zou hebben voor de Aandeelhouders die hun Aandelen niet inbrengen in het Bod (en als zodanig een economisch belang zouden behouden), in die zin dat de raad van bestuur van de nieuw opgerichte vennootschap geen onafhankelijke bestuurders zal bevatten. In dat kader wijst de Raad van Toezicht er opnieuw op dat de Bieder de intentie heeft om om een alternatief herstructureringscenario te laten voorafgaan door een nieuw openbaar overnamebod om iedere Aandeelhouder die niet wenst deel te nemen aan dergelijk scenario de mogelijkheid te geven diens Aandelen te verkopen voorafgaand aan de uitvoering ervan.

- (D) Impact op het dividendbeleid van de Vennootschap;

Verklaring van de Bieder

De Bieder heeft in Sectie 7.5.3(h) van het Prospectus aangegeven dat, in het scenario waarin de Vennootschap haar statuut als genoteerde GVV zou behouden, *“zal zij dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die in dit verband worden bepaald in Artikel 13 van het GVV-KB. Een minimale dividenduitkeringsverplichting zou ook bestaan in het geval van een overgang van het GVV-statuuut naar het GVBF-statuuut krachtens Artikel 22 van het GVBF-KB.”*

Als de Vennootschap een gewone beursgenoteerde onderneming wordt, zal de Bieder, zoals beschreven in het Prospectus *“de toekomstige dividendpolitiek van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsvereisten en -opportunities van de Doelvennootschap, alsook haar financieringsbehoeften, mede in het licht van de door de Bieder beoogde strategie.”*. Aandeelhouders *“mogen in dergelijk geval niet veronderstellen dat de Doelvennootschap een dividendbeleid zal voeren dat in lijn ligt met het typische dividendbeleid van een GVV”*. Bovendien, zoals uiteengezet in het Prospectus, is er *“geen zekerheid dat het huidige niveau van het dividend in euro’s gehandhaafd zou worden bij voltooiing van het Bod (boven het wettelijke verplichte minimum waarnaar hierboven wordt verwezen)”*, dit zou onder meer afhangen van de herfinanciering van de schuld, de herstructurering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, eventueel beoogde toekomstige investeringen en de heersende kapitaalmarktcondities. Zo licht de Bieder toe dat: *“Enige schuldfinanciering door een beroep door de Doelvennootschap op de Backstop Faciliteiten voor de financiële schulden die opeisbaar geworden zijn naar aanleiding van de implementatie van het Bod en waarvoor de betrokken schuldeisers geen afstand gedaan hebben van het recht om de vervroegde opeisbaarheid van de betrokken schuld te eisen naar aanleiding van de controlewijziging, het verlies van GVV-statuuut of het verlies van notering, of enige andere schuldfinanciering op lange termijn die de Bieder in samenwerking met de Doelvennootschap na implementatie van het Bod kan overwegen, en de herstructurering van de vastgoedportefeuille door een verkoop van de niet-kern kantooractiva, evenals de voorgenomen investeringen voor groei in de logistieke portefeuille beperken, waardoor het dividend structureel zou dalen.”*

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht merkt op dat de strategie van de Bieder gericht zou zijn op *“het herinvesteren van kasstromen in groei en andere opportunititeiten voor waardecreatie”* en wijst erop dat de strategie van de Bieder daardoor zou kunnen leiden tot een verlaging van de uitgekeerde dividenden ten gunste van het herinvesteren in de onderneming om potentiële kapitaalwinsten op langere termijn na te streven.

(c) Belangen van de schuldeisers beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit

Overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit heeft de Raad van Toezicht ook de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de schuldeisers van de Vennootschap in overweging genomen.

Verklaring van de Bieder

De Bieder zet zijn voornemens met betrekking tot het financieringsbeleid van de Vennootschap als volgt uiteen in Sectie 7.5.3(i) van het Prospectus: *“De Bieder heeft niet de intentie om de huidige schuldratio van de Doelvennootschap (49,4% per september 2023) proactief te verminderen, maar neemt akte van de aankondiging van de Doelvennootschap dat zij haar schuldratio zou trachten terug te brengen tot 45%-47% in 2023-2025 in de context van het GVV-statuuut en de toepasselijke GVV-Wetgeving.*

Indien de Doelvennootschap een GVV blijft, zal zij blijven voldoen aan de vereisten die in dat verband zijn uiteengezet in de Artikelen 13 en 24 van het GVV-KB, i.e. een maximale schuldratio van 65%. Indien de Doelvennootschap een beursgenoteerde onderneming naar gemeen recht of een GVBF wordt, zal niet voldaan moeten worden aan dergelijke maximale schuldratio.

In geval van een geslaagd Bod kunnen bepaalde schuldeisers van de huidige financiële schuld van de Doelvennootschap bepaalde rechten uitoefenen, waaronder mogelijks een recht op de vervroegde terugbetaling van de schuld en/of betaling van verbrekingskosten door de Doelvennootschap als gevolg van een controlewijziging, een verlies van het GVV-statuuut en/of een verlies van notering. De Bieder heeft de

Backstop Faciliteiten opgezet om deze mogelijkheid volledig in te dekken en werkt samen met de Doelvennootschap om te anticiperen op mogelijke acties van de belanghebbenden. Onder de Backstop Faciliteiten, zijn de betrokken banken (BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV) akkoord gegaan om hun kredietrelatie met de Doelvennootschap verder te zetten² en hebben zij hun kredietverbintenissen verhoogd om enige bedragen te dekken die opeisbaar kunnen worden onder de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de kredieten verstrekt door Belfius en de kredieten verstrekt aan Genk Green Logistics NV, gezien de relevante schuldeisers reeds afstand gedaan hebben van hun recht de vervroegde opeisbaarheid van deze kredieten te eisen naar aanleiding van de implementatie van het Bod). De Backstop Faciliteiten dekken het volledige hoofdbedrag van de financiële schuld van de Doelvennootschap (met uitzondering van de hierboven vermelde kredieten waarvoor reeds een verzaking van opeisbaarheid werd bekomen en de kredieten waarvoor de Doelvennootschap met de Bieder is overeengekomen dat zij zullen worden beëindigd en vervroegd terugbetaald met beschikbare kasmiddelen). De Backstop Faciliteit zijn een kortlopend krediet op 12 maanden, dat naargelang het geval verlengd kan worden tot ten hoogste 36 maanden. De Bieder kan samen met de Doelvennootschap een mogelijke herfinanciering van de Doelvennootschap op lange termijn overwegen. De interestvoet van de Backstop Faciliteiten zal waarschijnlijk, naargelang van de financiële schuld die ermee wordt geherfinancierd, hoger zijn dan de interestvoet op de betrokken bestaande financiële schuld van de Doelvennootschap, gelet op het beperkt aantal banken die de Backstop Faciliteiten onderschrijven en de korte looptijd ervan.

De Bieder zal het toekomstige financieringsbeleid van de Doelvennootschap beoordelen in het licht van de investeringsbehoeften en -opportuniteiten van de Doelvennootschap”.

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht merkt op dat, zoals de Bieder aangeeft in het Prospectus, als de Vennootschap een gewone beursgenoteerde onderneming of een GVBF zou worden, “*het niet langer verplicht zou zijn om te voldoen aan bovenvermelde maximale schuldratio*”.

Terwijl de Vennootschap onlangs haar voornemen heeft aangekondigd om haar schuldgraad te verlagen tot 45-47% over 2023-2025, heeft de Bieder aangegeven dat hij geen intentie heeft om de huidige schuldgraad van de Vennootschap (49,4% per september 2023) te verlagen. De Raad van Toezicht neemt verder kennis van de intentie van de Bieder om te blijven voldoen aan de regelgevende vereisten die aan de Vennootschap worden opgelegd.

De Raad van Toezicht wijst erop dat ingeval van een succesvol Bod (waarbij de Bieder de controle verwerft over de Vennootschap), een aantal financierings- en andere (commerciële) overeenkomsten vervroegd beëindigd kunnen worden door de respectieve co-contractanten van de Vennootschap ten gevolge van de controlewijziging, het verlies van de GVV statuut en/of de-listing. Ter voorbereiding van deze eventualiteit, heeft de Vennootschap haar relevante financiers en co-contractanten verzocht te verzaken aan deze beëindigingsrechten. Op datum van deze Memorie van Antwoord hebben een aantal financiers schriftelijk bevestigd te verzaken aan deze bepalingen. Anderen hebben de Vennootschap evenwel in kennis gesteld niet te zullen verzaken aan deze bepalingen of hebben aangegeven dat ze de publicatie van het Prospectus zouden afwachten om meer informatie te ontvangen omtrent het Bod.

Teneinde bestaande leningsfaciliteiten waarvoor financiers niet wensen te verzaken aan hun beëindigingsrecht te kunnen terugbetalen, zal de Vennootschap toegang hebben tot zogenaamde backstopfaciliteiten ter beschikking gesteld door BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Bank NV en ING Belgium SA/NV (de **Backstop Faciliteiten**). De Backstop Faciliteiten dekken de volledige hoofdsom van de bestaande financiële schuld van de Vennootschap (met uitzondering van enige bestaande schuld waarvoor er reeds een verklaring van afstand zou zijn bekomen, waaronder de bestaande kredietfaciliteiten bij Belfius en deze die toegekend werden aan Genk Green Logistics NV). De Backstop Faciliteiten zijn een overbruggingskrediet met een looptijd van 12 maanden, dewelke tot tweemaal toe kan worden verlengd voor opeenvolgende periodes

² Met dien verstande dat er geen verzaking bekomen is voor bepaalde BNP-faciliteiten aangegaan na juni 2023, maar deze faciliteiten zullen worden geannuleerd.

van 12 maanden. Voor afloop van deze periode zal de Vennootschap de schulden onder de Backstop Faciliteiten noodzakelijkerwijze moeten herfinancieren. De toepasselijke rentevoet (EURIBOR plus marge) op de Backstop Faciliteiten zal waarschijnlijk, afhankelijk van de schuld die geherfinancierd wordt, hoger zijn dan de toepasselijke rentevoet (EURIBOR plus marge) op de relevante bestaande financiële schuld van de Vennootschap die middels de Backstop Faciliteiten wordt geherfinancierd.

Verder merkt de Raad van Toezicht op dat de voorwaarden (waaronder de toepasselijke rentevoet) in geval van een toekomstige herfinanciering afhankelijk zal zijn van de dan vigerende marktcondities en -omstandigheden.

- (d) Belangen van de werknemers, inclusief de gevolgen van het Bod voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus beoordeeld overeenkomstig artikel 28, § 1, 1° en artikel 28, § 1, 2° van het Overnamebesluit

Overeenkomstig artikel 28, § 1, 1° en artikel 28, § 1, 2° van het Overnamebesluit heeft de Raad van Toezicht de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de werknemers van de Vennootschap, alsook de gevolgen voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus in overweging genomen.

Verklaring van de Bieder

In dit verband neemt de Raad van Toezicht kennis van het feit dat in Sectie 7.5.3(g) van het Prospectus wordt uiteengezet dat de Bieder de bedoeling heeft om het huidige managementteam van de Vennootschap aan te houden. Zoals aangegeven door de Bieder, *“vergoedingsfilosofie voor het management zal worden aangepast om hen sterker in lijn te brengen met het creëren van aandeelhouderswaarde door de invoering van een langetermijn management incentive plan”*.

De Bieder heeft verder aangegeven dat, op de datum van het Prospectus, *“heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden binnen de Intervest Groep aanzienlijk te wijzigen en voorziet hij momenteel niet dat zijn Bod wezenlijke gevolgen zou hebben op het personeel van de Intervest Groep. De Bieder overweegt momenteel niet om de vestigingsplaatsen van de Vennootschap te wijzigen buiten België.”*

In dit verband heeft de Bieder verder uiteengezet dat hij *“de intentie heeft om nauw samen te werken met het managementteam en de werknemers van de Doelvennootschap en streeft ernaar om een aantrekkelijke en competitieve werkomgeving te handhaven waarin de werknemers zich kunnen ontplooiën. De Bieder beschouwt het als essentieel om de werknemers kansen te bieden voor voortdurende persoonlijke ontwikkeling en ondersteunt de cultuur en het engagement van de Doelvennootschap om zorg te dragen voor mensen, werknemers en lokale gemeenschappen.”*

In Sectie 7.5.3(g) van het Prospectus wijst de Bieder erop dat *“een interne vennootschapsrechtelijke reorganisatie alsook de reorganisatie ten gevolge van een mogelijke overgang van de activiteiten van de Doelvennootschap van het GVV-statuut naar het GVBF-statuut of een vennootschap naar gemeen recht, evenwel zal resulteren in de overdracht van arbeidsovereenkomsten van werknemers van de Intervest Groep naar bestaande of op te richten dochtervennootschappen van de Doelvennootschap of de Bieder of naar een zusterentiteit van de Bieder, of in de overdracht van aandelen van (bestaande of toekomstige) entiteiten van de Intervest Groep (die werknemers van de Intervest Groep tewerkstellen) naar andere entiteiten van de Intervest Groep of naar een dochtervennootschap of zusterentiteit van de Bieder.”*

Zoals aangegeven door de Bieder, zou dit *“kunnen leiden tot de functionele scheiding van de werknemers van de operationele vennootschappen van de rest van de Intervest Groep (in de mate dat dit momenteel nog niet het geval is)”*. De Bieder gaf aan dat *“een vennootschapsrechtelijke reorganisatie van de portefeuille van de Intervest Groep zou eveneens kunnen leiden tot de overdracht van werknemers zoals hierboven vermeld.”*

In het Prospectus stelt de Bieder verder nog het volgende:

“Op de datum van dit Prospectus heeft de Bieder niet de intentie om de algemene arbeidsvoorwaarden, zoals deze vandaag bestaan binnen de Intervest Groep, aanzienlijk te wijzigen als een gevolg van, of volgend op, de mogelijke overdracht van werknemers ingevolge de voormelde vennootschapsrechtelijke reorganisaties.”

Het standpunt van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de voornemens van de Bieder in het kader van het Bod en is van mening dat deze ook in het belang zijn van de werknemers en dat zij geen negatieve invloed hebben op de belangen van haar werknemers en de werkgelegenheid binnen de Vennootschap. De Raad van Toezicht neemt kennis van de intentie van de Bieder om de vestigingsplaatsen van de Vennootschap niet te wijzigen buiten België.

De Raad van Toezicht merkt op dat, zoals uiteengezet in het Prospectus, in bepaalde scenario's die de Bieder voorziet, een reorganisatie van de Vennootschap en haar groep ook zou kunnen leiden tot de overdracht van werknemers binnen de groep, zoals hierboven vermeld.

De Vennootschap heeft geen werknemersvertegenwoordigende organen.

De Raad van Toezicht zal, overeenkomstig artikel 42 en volgende van de Overnamewet, het Prospectus aan de werknemers toesturen zodra het Prospectus betreffende het Bod openbaar wordt gemaakt, om de positie van de Raad van Toezicht over het Bod aan de werknemers mee te delen.

(e) Algemene beoordeling van het Bod door de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft het Bod naar behoren overwogen en, gelet op de bovenstaande overwegingen in dit onderdeel van de Memorie van Antwoord, steunt het Bod unaniem.

De Raad van Toezicht is van oordeel dat het Bod in het beste belang is van de Vennootschap en haar belanghebbenden (inclusief haar Aandeelhouders, haar schuldeisers en haar werknemers), zoals nader uiteengezet in de bovenstaande onderdelen van deze Memorie van Antwoord. De Raad van Toezicht beveelt de Aandeelhouders van de Vennootschap aan om het Bod te aanvaarden.

5. VERKLARING VAN DE VOORNEMENS VOOR AANDELEN GEHOUDEN DOOR BESTUURDERS EN PERSONEN DIE *DE FACTO* VERTEGENWOORDIGD WORDEN DOOR ZULKE BESTUURDERS

Op de datum van deze Memorie van Antwoord houden de leden van de Raad van Toezicht en de Directieraad en de aandeelhouders die *de facto* vertegenwoordigd zijn in de Raad van Toezicht van de Vennootschap de volgende Aandelen aan, en hebben de betrokken personen de volgende verklaringen hierover afgelegd:

Naam en functie	Aantal effecten in de Vennootschap	Intentie	Verklaring
Ann Smolders Voorzitster en Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Johan Buijs Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Marleen Willekens Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Marc Peeters Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Dirk Vanderschrick Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart dat hij <i>de facto</i> Belfius Assurances SA vertegenwoordigt, die al haar 1.852.364 aandelen zal aanbieden in het kader van het Bod
Patricia Laureys Onafhankelijk Lid van de Raad van Toezicht	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Joël Gorsele Chief Executive Officer en voorzitter van de Directieraad	5.800	Deze aandelen zullen worden aangeboden in het Bod	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn

Vincent Macharis Chief Financial Officer	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn
Kevin De Greef Chief Legal Officer	0	Niet van toepassing	Verklaart geen <i>de facto</i> vertegenwoordiger van een aandeelhouder te zijn

6. TOEPASSING VAN GOEDKEURINGSCLAUSULES EN/OF VOORKOOPRECHTEN

De statuten van de Vennootschap bevatten geen goedkeuringsclausules of voorkooprechten met betrekking tot de overdracht van de Aandelen waarop het Bod betrekking heeft. De Raad van Toezicht heeft geen kennis van enige preferentiële rechten tot verwerving van dergelijke effecten van de Vennootschap in hoofde van bepaalde personen.

7. SLOTBEPALINGEN

7.1 Verantwoordelijke personen

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Raad van Toezicht (wiens samenstelling is weergegeven in Sectie 2 van deze Memorie van Antwoord), is verantwoordelijk voor de informatie die is opgenomen in deze Memorie van Antwoord.

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Raad van Toezicht, verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in deze Memorie van Antwoord in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van de Memorie van Antwoord zou wijzigen.

7.2 Aanvulling

De informatie in deze Memorie van Antwoord heeft betrekking op de status op de datum van de Memorie van Antwoord. Elke belangrijke nieuwe ontwikkeling, of materiële vergissing of onjuistheid met betrekking tot de informatie in de Memorie van Antwoord, die van invloed kan zijn op de beoordeling van het Bod en dat zich voordoet of wordt vastgesteld bij de Raad van Toezicht tussen het tijdstip van de goedkeuring van de Memorie van Antwoord en de definitieve afsluiting van de Aanvaardingsperiode, zal in België openbaar worden gemaakt door middel van een aanvulling op de Memorie van Antwoord in overeenstemming met artikel 30 van de Overnamewet.

7.3 Toekomstgerichte verklaringen

Deze Memorie van Antwoord bevat toekomstgerichte verklaringen en schattingen. Dergelijke schattingen en toekomstgerichte verklaringen zijn voornamelijk gebaseerd op huidige verwachtingen en schattingen van toekomstige gebeurtenissen en trends, die van invloed zijn of kunnen zijn op het bedrijf en de bedrijfsresultaten van de Vennootschap. Hoewel de Raad van Toezicht van mening is dat deze schattingen en toekomstgerichte verklaringen gebaseerd zijn op redelijke veronderstellingen, zijn ze onderhevig aan risico's en onzekerheden en zijn ze gebaseerd op informatie die momenteel beschikbaar is voor de Raad van Toezicht.

De woorden "geloven", "kunnen", "moeten", "kunnen hebben", "zouden", "schatten", "verderzetten", "voorspellen", "anticiperen", "van plan zijn", "verwachten" en soortgelijke woorden zijn bedoeld om schattingen en toekomstgerichte verklaringen te identificeren. Deze toekomstgerichte verklaringen spelen alleen vanaf de datum van deze Memorie van Antwoord, en de Raad van Toezicht wijst uitdrukkelijk elke verplichting of verbintenis af om updates of herzieningen van enige toekomstgerichte verklaring of schattingen hierin opgenomen te verspreiden om elke wijziging in de verwachtingen van de Raad van Toezicht met betrekking tot deze of enige wijziging in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop een

dergelijke verklaring is gebaseerd weer te geven, behalve voor zover een dergelijke actualisering vereist is als aanvulling op de Memorie van Antwoord op grond van artikel 30 van de Overnamewet (zie onderdeel 7.2).

Toekomstgerichte verklaringen en schattingen houden risico's en onzekerheden in en bieden geen garantie voor toekomstige prestaties, aangezien de werkelijke resultaten of ontwikkelingen aanzienlijk kunnen verschillen van de verwachtingen die worden beschreven in de toekomstgerichte verklaringen en schattingen. Aandeelhouders worden gewaarschuwd om niet overmatig te vertrouwen op toekomstgerichte verklaringen of schattingen bij het nemen van beslissingen met betrekking tot het Bod.

7.4 Disclaimer

Niets in deze Memorie van Antwoord mag worden opgevat als beleggings-, fiscaal, juridisch, financieel, boekhoudkundig of ander advies. Deze Memorie van Antwoord is niet bedoeld voor gebruik of verspreiding onder personen indien het beschikbaar stellen van de informatie aan dergelijke personen verboden is door enige wet of jurisdictie. Aandeelhouders moeten hun eigen beoordeling van het Bod maken voordat ze een investeringsbeslissing nemen en worden uitgenodigd om advies in te winnen bij professionele adviseurs om hen te helpen bij het nemen van een dergelijke beslissing.

7.5 Goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA

De Memorie van Antwoord werd op januari 16 2024 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 28, §3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring vormt geen beoordeling van de opportuniteit of de kwaliteit van het Bod. Geen enkele andere autoriteit heeft deze Memorie van Antwoord goedgekeurd.

7.6 Taal

Deze Memorie van Antwoord is opgesteld in het Nederlands, in het Engels en in het Frans.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA op 16 januari 2024 (zoals uiteengezet in onderdeel 7.5) en maakt de enige officiële versie uit van de Memorie van Antwoord. De Vennootschap heeft de consistentie tussen de respectievelijke versies geverifieerd en draagt er de verantwoordelijkheid voor. In geval van verschillen tussen de Nederlandstalige, de Engelstalige en Franstalige versie, prevaleert de Nederlandstalige versie.

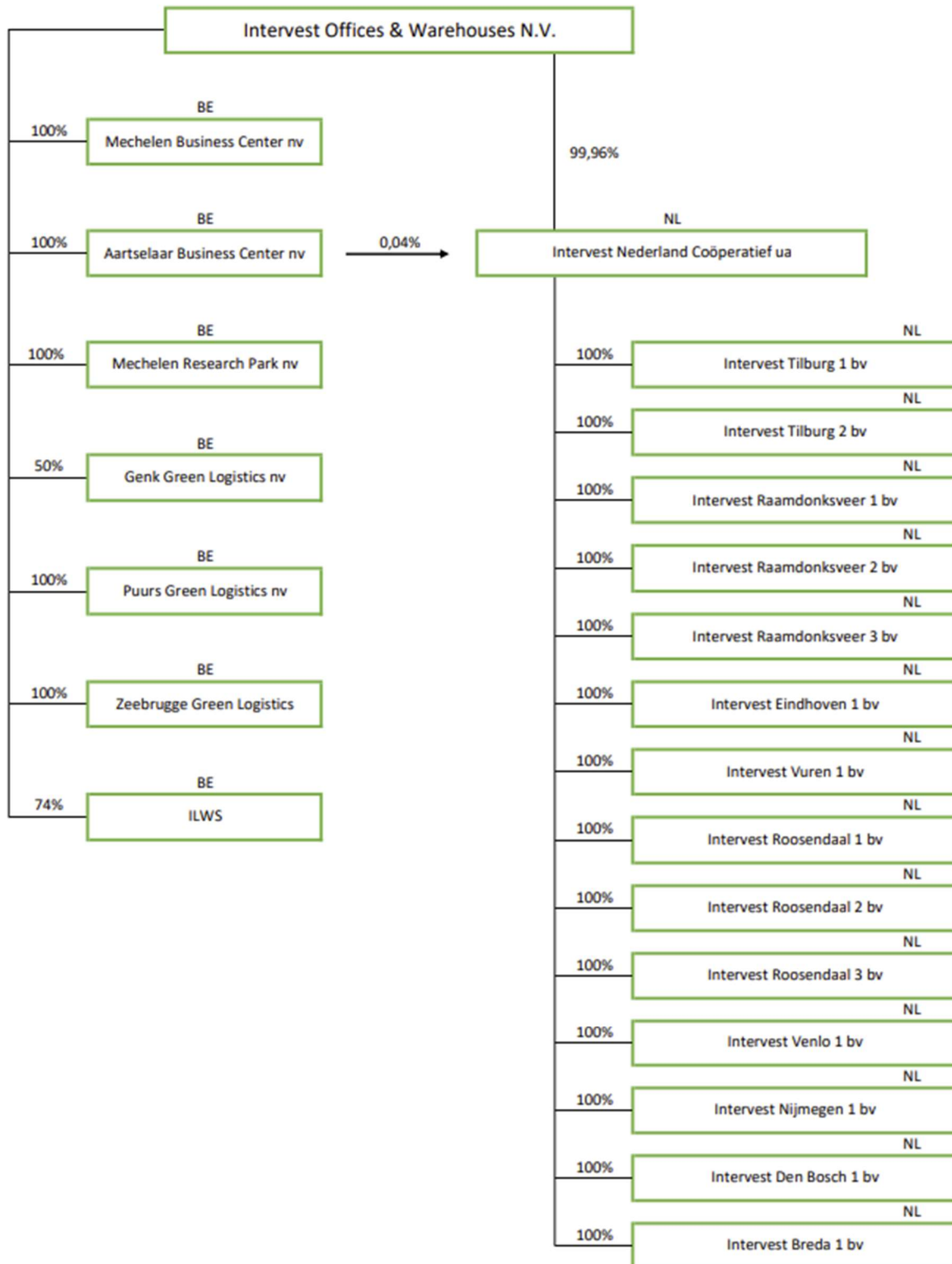
7.7 Beschikbaarheid van de Memorie van Antwoord

Deze Memorie van Antwoord is opgenomen in het Prospectus in Bijlage 4. Het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn gratis verkrijgbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis NV/SA of telefonisch bij BNP Paribas Fortis NV/SA op +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans). Elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn ook beschikbaar op de volgende websites: www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Engels en Nederlands), www.bnpparibasfortis.be/epartneretplacer (in het Engels en Frans), www.kbc/be/intervest (in het Engels, Nederlands en Frans), en op de websites van de Bieder (www.bid-co-offer.be) en de Vennootschap (<https://www.intervest.be/en>).

Bijlage 5**Documenten door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus**

Documenten / Informatie	Referentie
6.3.2 Vastgoedportefeuille	Het jaarverslag van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022, voor de volgende hoofdstukken: <ul style="list-style-type: none">• Projecten en ontwikkelingspotentieel, p. 49-53• Vastgoed beschikbaar voor verhuur, p.56-59
6.4 Recente gebeurtenissen	Persbericht van de Doelvennootschap van 3 augustus 2023 met betrekking tot de verwerving van een strategische logistieke site met toekomstig duurzaam herontwikkelingspotentieel van 70.000 m ² in Luik (Herstal).
6.4 Recente gebeurtenissen	Persbericht van de Doelvennootschap van 29 juni 2023 met betrekking tot de desinvestering van Park Rozendal in Hoeilaart en Inter Access Park in Dilbeek.
6.4 Recente gebeurtenissen	Persbericht van de Doelvennootschap van 25 april 2023 met betrekking tot het vertrek in gezamenlijk overleg van Gunther Gielen als CEO en de benoeming van Joël Gorsele als nieuwe CEO.
6.4 Recente gebeurtenissen	Persbericht van de Doelvennootschap van 6 april 2023 met betrekking tot de verlenging van een bestaande huurovereenkomst en contract voor extra nog te bouwen unit op de Genk Green Logistics site.
6.4 Recente gebeurtenissen	Persbericht van de Doelvennootschap van 11 januari 2023 met betrekking tot de verwerving van een strategische site in de Gentse zeehaven via sale-and-lease-back.
6.4 Recente gebeurtenissen	Publicatie van het 2022 duurzaamheidsverslag van de Doelvennootschap.
6.7 Financiële informatie	Het jaarverslag van de Doelvennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2022, voor de volgende secties: <ul style="list-style-type: none">• Financiële staten, p. 163;• Verslag van de commissaris, p. 226• Verkorte enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses, p. 232
6.7 Financiële informatie	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2023
6.7 Financiële informatie	Halfjaarverslag 2023
6.7 Financiële informatie	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2023

Bijlage 6
Overzicht groepsstructuur van de Doelvennootschap



Bijlage 7
Presentatie van de TPG groep

TPG - 30-Year History of Growth

A scaled and experienced global alternatives manager



1992

Founded in San Francisco and Fort Worth, Texas

\$212B

of AUM across public and private markets

1,800+

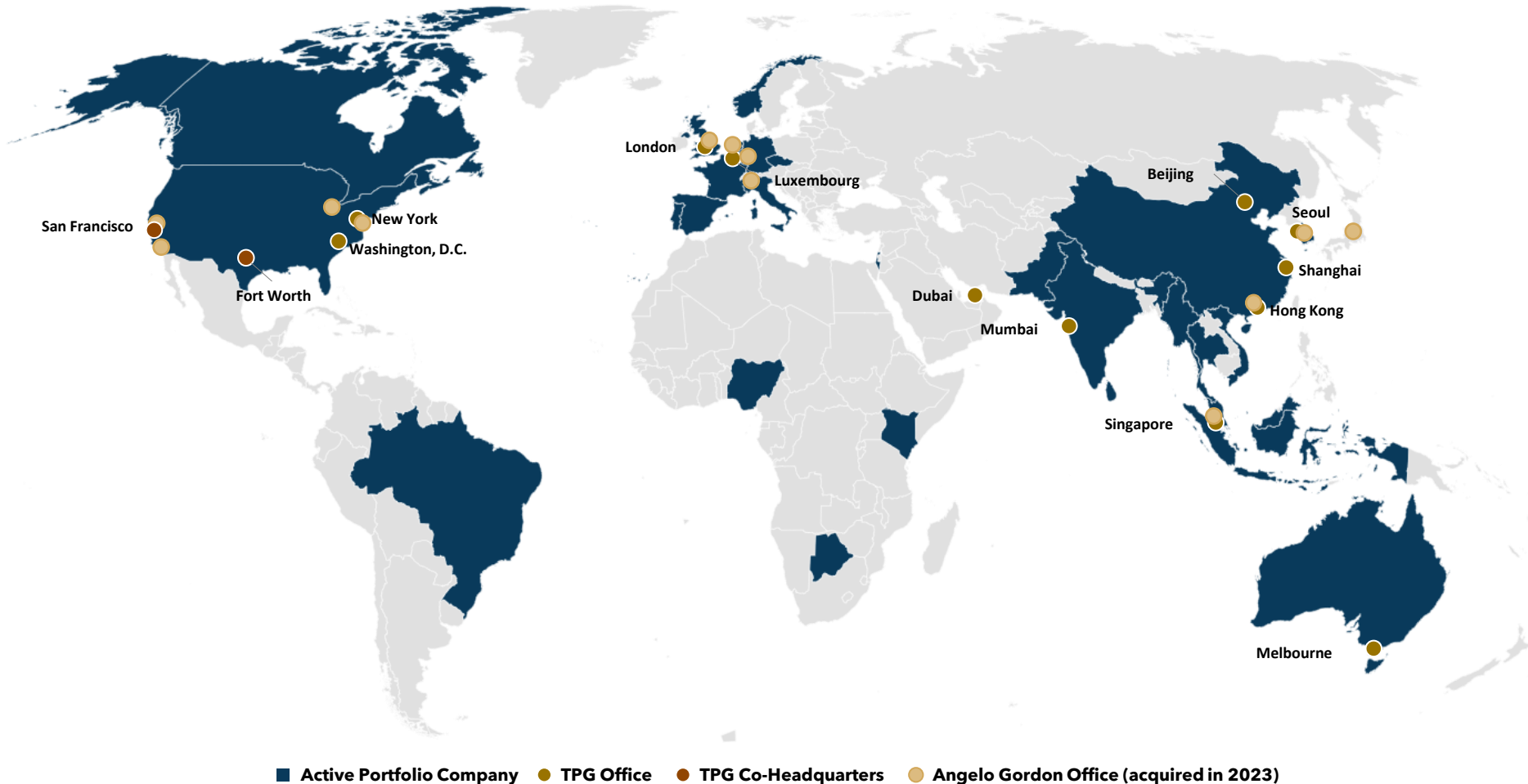
Total TPG employees

620+

investment and operations professionals

31

Offices globally



Note: As of September 30, 2023.

Six Leading Investment Strategies

A diversified portfolio among 6 strategies



CAPITAL	GROWTH	IMPACT	ANGELO GORDON	REAL ESTATE	MARKET SOLUTIONS
<p>\$67B</p> <p>AUM</p> <p>Focused on large scale, control-oriented investments in our core sectors</p>	<p>\$24B</p> <p>AUM</p> <p>Flexible investing platform focused on rapidly growing businesses</p>	<p>\$18B</p> <p>AUM</p> <p>Leading global impact investing platform pursuing societal benefits & financial returns at scale</p>	<p>\$75B</p> <p>AUM</p> <p>Scaled and diversified capabilities across broad credit spectrum & real estate</p>	<p>\$18B</p> <p>AUM</p> <p>Multi-product real estate investing platform utilizing TPG's shared expertise and insight</p>	<p>\$9B</p> <p>AUM</p> <p>Platform focused on leveraging the TPG ecosystem to address market opportunities</p>
<p>TPG Capital</p> <hr/> <p>TPG Healthcare Partners</p> <hr/> <p>TPG Asia</p>	<p>TPG Growth</p> <hr/> <p>TPG Tech Adjacencies</p> <hr/> <p>TPG Life Sciences Innovations</p>	<p>The Rise Funds</p> <hr/> <p>TPG Rise Climate</p> <hr/> <p>Evercare</p> <hr/> <p>TPG NEXT</p>	<p>AG Credit (\$57B)</p> <hr/> <p>Credit Solutions</p> <hr/> <p>Direct Lending</p> <hr/> <p>Structured Finance</p> <hr/> <p>Performing Credit</p> <hr/> <p>AG Real Estate (\$18B)</p> <hr/> <p>Opportunistic</p> <hr/> <p>Value Add</p> <hr/> <p>Net Lease</p>	<p>TPG Real Estate Partners</p> <hr/> <p>TPG Real Estate Thematic Advantage Core-Plus</p> <hr/> <p>TPG Real Estate Finance Trust</p>	<p>TPG GP Solutions</p> <hr/> <p>TPG NewQuest</p> <hr/> <p>TPG Public Equity Partners Long Only & Long/Short</p>

Global platform with \$212 billion in assets under management.

Note: As of September 30, 2023.

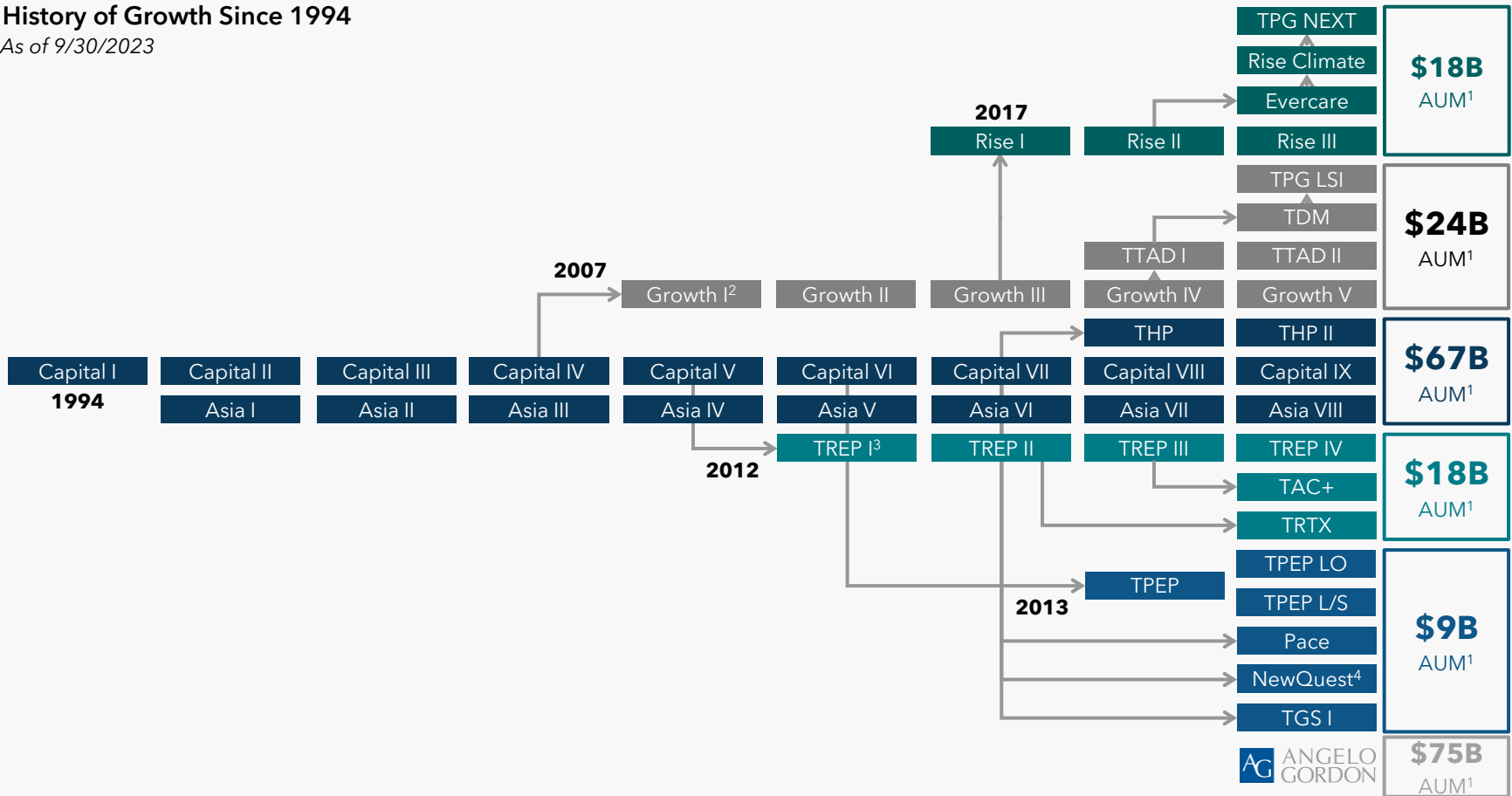
History of Growth Through Innovation



Disciplined, organic evolution of our business over time

History of Growth Since 1994

As of 9/30/2023



■ CAPITAL ■ GROWTH ■ IMPACT ■ REAL ESTATE ■ MARKET SOLUTIONS ■ ANGELO GORDON

30 years of innovation.

1. As of September 30, 2023. | 2. Reflects STAR | 3. TREP I represents a hypothetical fund that is based on TPG V/VI and DASA deals | 4. TPG NewQuest was developed inorganically

DE BIEDER

EUROPEAN REAL ESTATE HOLDINGS NV

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht
Marnixlaan 23, vijfde verdieping, 1000 Brussel, België
Rechtspersonenregister (Brussel, Nederlandstalige afdeling) 1000.335.957

FINANCIËLE ADVISEURS VAN DE BIEDER

BNP PARIBAS FORTIS NV

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht
Warandeberg 3, 1000 Brussel, België
Rechtspersonenregister (Brussel, Franstalige afdeling) 0403.199.702

KBC SECURITIES NV

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht
Havenlaan 2, 1080 Sint-Jans-Molenbeek, België
Rechtspersonenregister (Brussel, Nederlandstalige afdeling) 0437.060.521

VASTGOEDADVISEUR VAN DE BIEDER

CBRE LIMITED

Private Limited Company geregistreerd in Engeland
Henrietta House, Henrietta Place, Londen, Engeland, W1G 0NB
Ondernemingsnummer: 03536032

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE BIEDER

FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER LLP

Limited liability partnership naar Engels recht
100 Bishopsgate, Londen EC2P 2SR
Marsveldplein 5, 1050 Brussel, België
Companies House OC334789
Rechtspersonenregister (Brussel, Nederlandstalige afdeling) 0538.335.152