



17 oktober 2023

KENNISGEVING BEKENDGEMAAKT DOOR DE FSMA MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 7 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 27 APRIL 2007 OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

De FSMA maakt, met toepassing van artikel 7 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "**Overnamebesluit**"), de kennisgeving openbaar die zij, overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit, op 16 oktober 2023 (de "**Kennisgevingsdatum**") heeft ontvangen met betrekking tot het voornemen van 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 met ondernemingsnummer 1000.335.957 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) (de "**Bieder**"), om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten uit te brengen (het "**Bod**") op de aandelen uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses NV, een openbare geregellementeerde vastgoedvennootschap onder Belgisch recht, in de vorm van een naamloze vennootschap met zetel gelegen te Uitbreidingsstraat 66, 2600 Berchem en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (de "**Doelvennootschap**"), en waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussel.

Het Bod wordt gedaan tegen een prijs van EUR 21 per aandeel in contanten.

Het Bod heeft betrekking op alle aandelen van de Doelvennootschap waaraan stemrechten verbonden zijn die nog niet in het bezit zijn van de Bieder. De Bieder bezit op dit ogenblik 311.841 aandelen in de Doelvennootschap. Het Bod heeft bijgevolg betrekking op de 30.513.281 aandelen in de Doelvennootschap die nog niet in het bezit van de Bieder zijn.

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).

Op de datum van de kennisgeving door de Bieder aan de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit, heeft de Doelvennootschap geen andere effecten uitgegeven met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht dan aandelen.

Het Bod is onderworpen aan de volgende opschorrende voorwaarden, welke uitsluitend tot voordeel van de Bieder bedoxygen werden, die hier geheel dan wel gedeeltelijk afstand van kan doen:

- de Bieder houdt ten gevolge van het Bod 50 % + 1 van de aandelen aan op het einde van de initiële aanvaardingsperiode, met inbegrip van, voor alle duidelijkheid, de 311.841 aandelen die de Bieder op datum hiervan aanhoudt;
- goedkeuring door de Belgische Mededingingsautoriteit in fase 1;

- vanaf de Kennisgevingsdatum en gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode van het Bod worden aangekondigd:
 - (i) is de slotkoers van de BEL-20 index niet met 15% of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de BEL-20 index op de werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (d.w.z. de BEL-20 is niet lager dan 2.981,26 punten) (de "**BEL-20 Drempel**") en (ii) is de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (de "**EPRA Index**") niet met 15% of meer gedaald ten opzichte van de slotkoers van de EPRA Index op de werkdag voorafgaand aan de Kennisgevingsdatum (d.w.z. de EPRA Index is niet lager dan 1.182,25 punten) (de "**EPRA Index Drempel**"); en/of
 - 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 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 publicatiедatum 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 werkdagen de tijd hebben om het Bod in te trekken, en uiterlijk op de publicatiедatum van de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode.

Indien, volgend op de initiële of enige daaropvolgende aanvaardingsperiode, de Bieder (samen met de met hem verbonden personen en de personen met wie hij op enig ogenblik in onderling overleg handelt) ten minste 95% van de aandelen van de Doelvennootschap aanhoudt, behoudt de Bieder zich het recht voor (dat hij van plan is uit te oefenen) om een vereenvoudigd uitkoopbod uit te brengen in de zin van de artikelen 42 en 43 juncto 57 van het Overnamebesluit en artikel 7:82, § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met het oog op de verwerving van de aandelen die nog niet werden verworven door de Bieder, aan dezelfde voorwaarden van het Bod.



Le 17 octobre 2023

AVIS RENDU PUBLIC PAR LA FSMA EN APPLICATION DE L'ARTICLE 7 DE L'ARRETE ROYAL DU 27 AVRIL 2007 RELATIF AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

La FSMA rend public, conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'**« Arrêté OPA »**), l'avis dont elle a été saisie, conformément à l'article 5 de l'Arrêté OPA, en date du 16 Octobre 2023 (la **« Date de Notification »**) concernant l'intention de European Real Estate Holdings SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège est établi avenue Marnix 23, cinquième étage, 1000 Bruxelles, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 1000.335.957 (RPM Bruxelles, section néerlandophone) (l'**« Offrant »**), de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces (l'**« Offre »**) portant sur les actions émises par Intervest Offices & Warehouses SA, une société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant la forme d'une société anonyme ayant son siège à Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0458.623.918 (RPM Anvers, division Anvers) (la **« Société Visée »**), et dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels.

Le prix de l'Offre s'élève à 21 EUR par action en espèces.

L'Offre porte sur l'ensemble des actions de la Société Visée auxquelles sont attachés des droits de vote et qui ne sont pas encore détenues par l'Offrant. L'Offrant détenant actuellement 311.841 actions de la Société Visée, l'Offre porte sur les 30.513.281 actions de la Société Visée qui ne sont pas encore détenues par l'Offrant.

Si la Société Visée approuve ou procède à une distribution à ses actionnaires (que cette distribution prenne la forme d'un dividende annuel ou d'un acompte sur dividendes, d'une réduction de capital, d'un remboursement sur le capital ou toute autre forme (que ce soit en espèces ou en nature)) en relation avec les actions, et que le droit à cette distribution est antérieur à l'acquisition des actions par l'Offrant dans le cadre de l'Offre, le prix de l'Offre sera alors réduit du montant total de cette distribution (avant tout retenue d'impôt).

A la date de la notification par l'Offrant à la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté OPA, la Société Visée n'a émis aucun titre avec droits de vote ou donnant accès à des droits de vote autre que des actions.

L'Offre est soumise aux conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice exclusif de l'Offrant, qui peut y renoncer en tout ou en partie :

- à la suite de l'Offre, l'Offrant détient 50% + 1 des actions à l'issue de la période d'acceptation initiale, y compris, pour éviter toute ambiguïté, les 311.841 actions détenues par l'Offrant à la date du présent avis ;
- l'approbation en phase 1 par l'Autorité belge de la Concurrence ;
- à partir de la Date de Notification et pendant la période précédant la date à laquelle les résultats de la période d'acceptation initiale de l'Offre sont annoncés :

- (i) le cours de clôture de l'indice BEL-20 n'a pas diminué de 15% ou plus par rapport au cours de clôture de l'indice BEL-20 du jour ouvrable précédent la Date de Notification (c'est-à-dire que l'indice BEL-20 n'a pas baissé en dessous de 2.981,26 points (le « **Seuil BEL-20** »)) et (ii) le cours de clôture du *FTSE PRA/NAREIT Developed Europe Index* (l' « **Indice EPRA** ») n'a pas diminué de plus de 15% par rapport au cours de clôture de l'Indice EPRA le jour ouvrable précédent la Date de Notification (c'est-à-dire que l'Indice EPRA n'a pas baissé en dessous de 1.182,25 points) (le « **Seuil Plancher de l'Indice EPRA** »); et/ou
- il ne s'est produit aucun fait, événement ou circonstance (y compris aucun événement de force majeure) entraînant, ou raisonnablement susceptible d'entraîner (selon l'avis d'un expert indépendant), individuellement ou conjointement avec tout autre fait, événement ou circonstance, un impact négatif de plus de 10% de l'EPRA NTA par action de la Société Visée (c'est-à-dire un EPRA NTA par action qui ne soit pas inférieur à 20,01 EUR (soit plus de 2,22 EUR compte tenu d'un EPRA NTA pro forma ajusté par action égal à 22,23 EUR au 30 juin 2023)), calculé conformément à la méthode appliquée aux derniers résultats semestriels consolidés de la Société Visée au 30 juin 2023, par rapport à l'EPRA NTA par action tel que reflété dans les derniers résultats semestriels consolidés de la Société Visée au 30 juin 2023 (soit 22,49 EUR), ajusté pro forma pour l'augmentation de capital avec émission de nouvelles actions la plus récente datant du 2 août 2023 (résultant en un EPRA NTA pro forma par action égal à 22,23 EUR).

Si l'Offrant ne retire pas l'Offre dans les 5 jours ouvrables suivant le moment où le cours de clôture de l'indice BEL-20 est inférieur au Seuil BEL-20, ou celui où le cours de clôture de l'Indice EPRA est inférieur au Seuil Plancher de l'Indice EPRA (étant entendu que ça sera au plus tard à la date de publication des résultats de la période d'acceptation initiale), et que le cours de clôture repasse ensuite au-dessus du Seuil BEL-20 ou du Seuil Plancher de l'Indice EPRA, respectivement, l'Offrant ne pourra plus se prévaloir de cette diminution antérieure et temporaire du cours de clôture. La décision éventuelle de l'Offrant de maintenir l'Offre pendant une période au cours de laquelle le cours de clôture de l'indice BEL-20 est temporairement descendu en dessous du Seuil BEL-20, ou au cours de laquelle l'Indice EPRA est temporairement descendu en dessous du Seuil Plancher de l'Indice EPRA, n'affecte pas le droit de l'Offrant d'invoquer à nouveau cette condition et de retirer l'Offre si le cours de clôture de l'indice BEL-20 ou de l'Indice EPRA, après une reprise, retombe par la suite en dessous du Seuil BEL-20 ou du Seuil Plancher de l'Indice EPRA, respectivement. Dans ce cas, l'Offrant dispose à nouveau d'un délai de 5 jours ouvrables pour décider de retirer l'Offre, étant entendu que l'Offrant le fera au plus tard à la date de publication des résultats de la période d'acceptation initiale.

Si, à l'issue de la période d'acceptation initiale ou de toute autre période d'acceptation ultérieure, l'Offrant (avec ses personnes liées et les personnes agissant de concert avec lui à tout moment) détient au moins 95% des actions de la Société Visée, l'Offrant se réserve le droit (qu'il a l'intention d'exercer) de lancer une offre publique de reprise simplifiée, conformément aux articles 42 et 43 *juncto* 57 de l'Arrêté OPA et à l'article 7:82, §1^{er} du Code des sociétés et des associations, en vue d'acquérir les actions non encore acquises par l'Offrant, aux mêmes conditions que l'Offre.



For information purposes only
17 October 2023

NOTIFICATION MADE PUBLIC BY THE FSMA IN APPLICATION OF ARTICLE 7 OF THE ROYAL DECREE OF 27 APRIL 2007 ON PUBLIC TAKEOVER BIDS

The FSMA announces, in accordance with Article 7 of the Royal Decree of 27 April 2007 on public takeover bids (the "**Takeover Decree**"), the notification that it received pursuant to Article 5 of the Takeover Decree, on 16 October 2023 (the "**Notification Date**"), regarding the intention of European Real Estate Holdings NV, a public limited liability company (*naamloze vennootschap*) incorporated under the laws of Belgium, having its registered office at Avenue Marnix 23, fifth floor, 1000 Brussels, Belgium, and registered with the Crossroads Bank for Enterprises under number 1000.335.957 (RLE Brussels, Dutch-speaking section) (the "**Offeror**"), to launch a voluntary and conditional public takeover bid in cash (the "**Offer**") for the shares issued by Intervest Offices & Warehouses NV, a public regulated real estate company under Belgian law, in the form of a public limited liability company (*naamloze vennootschap*), having its registered office at Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem, and registered with the Crossroads Bank for Enterprises under number 0458.623.918 (RLE Antwerp, Antwerp division) (the "**Target Company**"), and whose shares are listed on Euronext Brussels.

The Offer price is EUR 21 per share in cash.

The Offer relates to all the shares of the Target Company with voting rights and which are not already owned by the Offeror. The Offeror currently owns 311,841 shares of the Target Company, so that the Offer relates to the 30,513,281 shares of the Target Company which are not already owned by the Offeror.

If the Target Company approves or makes a distribution to its shareholders (whether such distribution takes the form of an annual dividend or interim dividend, a capital reduction, a capital repayment or any other form (whether in cash or in kind)) in relation to the shares, where the right to such distribution falls prior to the acquisition of the shares by the Offeror as a result of the Offer, then the Offer price will be reduced by the total amount of such distribution (prior to withholding of any taxes).

As at the date of the notification by the Offeror to the FSMA in accordance with Article 5 of the Takeover Decree, the Target Company has not issued any securities with voting rights or giving access to voting rights other than shares.

The Offer is subject to the following conditions precedent, stipulated for the exclusive benefit of the Offeror, which may waive them in whole or in part:

- as a result of the Offer, the Offeror holds 50% + 1 of the shares at the end of the initial acceptance period, including, for the avoidance of doubt, the 311,841 shares owned by the Offeror as at date hereof;
- approval by the Belgian Competition Authority in phase 1;
- as from the Notification Date and during the period preceding the date on which the results of the initial acceptance period of the Offer are announced:

- (i) the closing price of the BEL-20 index has not decreased by 15% or more as compared to the closing price of the BEL-20 index on the business day preceding the Notification Date (i.e. the BEL-20 index has not decreased below 2,981.26 points) (the “**BEL-20 Threshold**”) and (ii) the closing price of the FTSE PRA/NAREIT Developed Europe Index (the “**EPRA Index**”) has not decreased by more than 15% compared to the closing price of the EPRA Index on the business day prior to the Notification Date (i.e. the EPRA Index has not decreased below 1,182.25 points) (the “**EPRA Index Floor Threshold**”); and/or
- no fact, event or circumstance (including any force majeure event) has occurred that results in, or is reasonably likely to result in (in such cases, as determined by an independent expert), solely or jointly with any other fact, event or circumstance, a negative impact of more than 10% of the EPRA NTA per share of the Target Company (i.e. EPRA NTA per share not lower than EUR 20.01 (being more than EUR 2.22 given an adjusted pro forma EPRA NTA per share equal to EUR 22.23 per 30 June 2023)), calculated in accordance with the method applied in the latest consolidated half-year results of the Target Company as per 30 June 2023, compared to the EPRA NTA per share as reflected in the consolidated half-year results of the Target Company as per 30 June 2023 (being EUR 22.49), adjusted pro forma for the most recent capital increase with issuance of new shares on 2 August 2023 (resulting in a pro forma EPRA NTA per share equal to EUR 22.23).

If the Offeror does not withdraw the Offer within 5 business days of the closing price of the BEL-20 index being below the BEL-20 Threshold, or the closing price of the EPRA Index being below the EPRA Index Floor Threshold (it being understood that this will be at the latest on the publication date of the results of the initial acceptance period), and the closing price subsequently rises again above the relevant BEL-20 Threshold or the EPRA Index Floor Threshold, respectively, the Offeror will no longer be able to invoke this earlier and temporary decrease of the closing price. The potential decision of the Offeror to maintain the Offer during a period where the closing price of the BEL-20 index has temporarily fallen below the BEL-20 Threshold, or the EPRA Index has temporarily fallen below the EPRA Index Floor Threshold, does not affect the Offeror's right to still invoke the condition and withdraw the Offer should the closing price of the BEL-20 index or the EPRA Index, after a recovery, subsequently fall again below the BEL-20 Threshold or the EPRA Index Floor Threshold, respectively, in which case the Offeror shall again have 5 business days to decide whether to withdraw the Offer, it being understood that the Offeror shall do so at the latest on the publication date of the results of the initial acceptance period.

If, following the initial or any subsequent acceptance period, the Offeror (together with its affiliated persons and persons with whom it is acting in concert at any time) holds at least 95% of the shares of the Target Company, the Offeror reserves the right (which it intends to exercise) to launch a simplified squeeze-out in accordance with Articles 42 and 43 *juncto* 57 of the Takeover Decree and Article 7:82, §1 of the Companies and Associations Code, in order to acquire the shares not yet acquired by the Offeror, on the same terms as those of the Offer.