

DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, JAPAN EN AUSTRALIË



Informatiememorandum van 4 mei 2012

met betrekking tot het keuzedividend

Keuzeperiode van 4 tot en met 21 mei 2012

De algemene vergadering van de naamloze vennootschap Intervest Offices & Warehouses nv (hierna de "Vennootschap") heeft op 25 april 2012 besloten om over boekjaar 2011 een brutodividend uit te keren van (afgerond) € 1,73 (€ 1,37 netto, ie. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 21 %) per aandeel. De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses nv heeft, op 26 april 2012, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses nv, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen).

Dit Informatiememorandum is bestemd voor de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses nv, en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet van 16 juni 2006.

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die hier in België toegang tot hebben. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een publiek aanbod uit te maken in enig rechtsgebied buiten België. Het reproduceren van deze elektronische versie op een andere website dan deze van de Vennootschap of op enige andere locatie in gedrukte vorm met het oog op de distributie daarvan op eender welke wijze, is uitdrukkelijk verboden.

De volgende informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv of deze aan te kopen in de Verenigde Staten, noch vormt ze een aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv of deze aan te kopen in eender welk rechtsgebied waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten vooraleer het werd geregistreerd of gekwalificeerd onder de wetten van het betrokken rechtsgebied. Eveneens vormt het geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. De aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv werden en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933 en effecten mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie onder de US Securities Act van 1933 of registratievrijstelling en Intervest Offices & Warehouses nv is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger van de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan. Geen enkel element van de informatie in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap noch een kopie ervan mag worden meegenomen of verzonden in en naar, of rechtstreeks of onrechtstreeks worden verspreid in, de Verenigde Staten, Australië, Canada of Japan, of elders buiten België. De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en enige personen die de beschikking krijgen over deze informatie dienen zich te informeren over eventuele dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de correctheid of volledigheid of het gebruik van, noch verplichting tot het up-to-date houden van, de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap. Deze informatie mag niet worden begrepen als het geven van een advies of het doen van een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als de basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangevraagd via de website van de Vennootschap of de informatie die ze bevat in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke aandelen, vergoedingen of geldmiddelen die worden verstuurd als reactie op deze Informatiebrochure of de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard.

Geen overheid heeft zich uitgesproken over dit Informatiememorandum. Geen overheid heeft de opportuniteit en de kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze verwezenlijken.

Inhoudstafel

I. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND	3
1. Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder	3
2. Uitgifteprijs en ratio	3
3. Keuzeperiode	3
4. Aantal nieuw uit te geven aandelen	3
5. Bedrag van de kapitaalverhoging	3
6. Wie kan inschrijven?	4
7. Hoe inschrijven?	4
8. Kapitaalverhoging en uitbetaling	4
9. Beursnotering	4
10. Resultaatdeelname	4
II. NADERE TOELICHTING	4
1. Inleiding	4
2. Aanbod	5
3. Beschrijving van de verrichting	5
4. De uitgifteprijs	6
5. De keuzeperiode	6
6. Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend	7
7. Verantwoording van de verrichting	8
8. Opschortende voorwaarden	8
9. Financiële dienst	8
10. Kosten	9
11. Fiscale gevolgen	9
12. Ter beschikking gestelde informatie	10
13. Contact	10
III. BIJLAGE: VOORBEELD	11

I. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND

1. KEUZEMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANDEELHOUDER

De aandeelhouder heeft in het kader van het keuzedividend de keuze tussen:

- de inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;
- uitbetaling van het dividend in geld; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

2. UITGIFTEPRIJS EN RATIO

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt € 17,81.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de nettodividendrechten verbonden aan 13 coupons nr. 13 worden ingebracht.

3. KEUZEPERIODE

Aanvang keuzeperiode: vrijdag 4 mei 2012

Afsluiting keuzeperiode: maandag 21 mei 2012 om 16:00 uur (CET)

Ten aanzien van de te maken keuze wijst de raad van bestuur de aandeelhouder er op dat - zoals voorzien in de financiële kalender - het tussentijds verslag over de kwartaalcijfers per 31 maart 2012 zal bekendgemaakt worden op maandag 7 mei 2012 na beurs.

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

4. AANTAL NIEUW UIT TE GEVEN AANDELEN

Er zullen maximum 1.069.789 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

5. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOGING

Rekening houdend met het aantal uitgegeven aandelen (13.907.267), met de ratio voor de uitgifte van nieuwe aandelen (13 coupons nr. 13 in ruil voor één nieuw aandeel) en met de fractiewaarde van één bestaand aandeel (ie. € 9,1124209228) bedraagt de maximale kapitaalverhoging € 9.748.367,67 vertegenwoordigd door maximaal 1.069.789 nieuwe aandelen.

De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt € 19.052.942,09 bestaande uit een kapitaalverhoging ten belope van € 9.748.367,67 en een uitgiftepremie ten belope van € 9.304.574,42.

Dit besluit tot kapitaalverhoging is weliswaar nog onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat tussen de datum van de beslissing van de raad van bestuur van 26 april 2012 en 21 mei 2012 (i.e. laatste dag van de keuzeperiode), de koers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses NV op NYSE Euronext Brussels niet aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de raad van bestuur.

6. WIE KAN INSCHRIJVEN?

Elke aandeelhouder die over een voldoende aantal coupons nr. 13, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 13 te verwerven. De inbreng van dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld.

De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vormen kunnen niet worden gecombineerd.

7. HOE INSCHRIJVEN?

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft;
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft; en
- een financiële instelling naar keuze, voor wat de aandelen aan toonder betreft.

8. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

Op 24 mei 2012 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf 25 mei 2012 zal het dividend in cash worden uitbetaald.

Coupons nr. 13, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die uiterlijk op 21 mei 2012 16:00 uur (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

9. BEURSNOTERING

Vanaf 29 mei 2012 zullen de nieuwe aandelen, met coupon nr. 14 aangehecht, worden toegelaten tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels.

10. RESULTAATDEELNAME

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 14 aangehecht, uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2012.

II. NADERE TOELICHTING

1. INLEIDING

De algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses nv van 25 april 2012 keurde een brutodividend van (afgerond) € 1,73 bruto (€ 1,37 netto, ie. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 21 %) per aandeel goed.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses nv besliste op 26 april 2012 om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering,

in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen).

De raad van bestuur zal, in het kader van het toegestaan kapitaal, overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de nettodividendvordering (ie. per aandeel € 1,37 netto, ie. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 21 %) door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

2. AANBOD

In het kader van het dividend over het boekjaar 2011 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De aandeelhouders die wensen te opteren voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging gedurende een bepaalde keuzeperiode (zie verder).

Hierbij zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit Informatiememorandum wordt beschreven.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 13.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 13 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen.

Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 13 te verwerven. Coupon nr. 13 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs.

Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen van dezelfde vorm bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (bijvoorbeeld een aantal aandelen op naam, een aantal aandelen aan toonder en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

4. DE UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt € 17,81.

Deze uitgifteprijs werd berekend als een percentage van het gemiddelde van de beurskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses nv over een periode van 10 beursdagen, verminderd met het brutodividend over 2011.

De uitgifteprijs werd meer bepaald als volgt berekend:

[(gemiddelde van de openingskoersen van de voormelde 10 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de raad van bestuur) - (brutodividend 2011 (€ 1,73)) * 0,9707

De gehanteerde gemiddelde beurskoers van het aandeel is het gemiddelde van de openingskoersen van de 10 beursdagen voorafgaand aan de beslissing van de raad van bestuur van 26 april 2012 tot uitkering van het keuzedividend, te weten € 20,08.

Het resultaat van deze formule werd vervolgens afgerond tot een veelvoud van het nettodividend van € 1,37 dat de aldus berekende uitgifteprijs het dichtst mogelijk benadert.

Gelet op de gehanteerde uitgifteprijs per nieuw aandeel van € 17,81, bedraagt de uiteindelijke korting (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers verminderd met het brutodividend, zoals hoger beschreven) 2,93 %.

De korting tegenover de slotkoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses nv op dinsdag 24 april 2012, na aftrek van het brutodividend, bedraagt 2,52 %.

De nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel Intervest Offices & Warehouses NV per 31 december 2011 (de "NAW") bedraagt € 20,42, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen lager is dan de NAW.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

5. DE KEUZEPERIODE

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op 4 mei 2012 en wordt afgesloten op 21 mei 2012 om 16:00 uur (CET).

Ten aanzien van de te maken keuze wijst de raad van bestuur de aandeelhouder er op dat - zoals voorzien in de financiële kalender - het tussentijds verslag over de kwartaalcijfers per 31 maart 2012 zal bekendgemaakt worden op maandag 7 mei 2012 na beurs (zodat de aandeelhouder ten aanzien van haar beslissing al dan niet te opteren voor het keuzedividend (welke beslissing dient genomen te worden in de periode 4 mei tot en met 21 mei 2012) rekening kan houden met deze nieuwe informatie).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

6. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING DIVIDEND

Op donderdag 24 mei 2012 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van nettodividendrechten ten bedrage van € 17,81 (d.i. door inbreng van de nettodividendrechten (ie. per aandeel € 1,37 netto, ie. na aftrek van roerende voorheffing a rato van 21%) verbonden aan 13 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 13).

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum € 9.748.367,67, door uitgifte van maximum 1.069.789 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt € 19.052.942,09.

Het bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande Intervest Offices & Warehouses nv - aandelen (d.i. € 9,1124209228 per aandeel). De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging. Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

Behalve voor wat betreft de bestaande aandelen aan toonder, zullen de toegewezen nieuwe aandelen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De houders van bestaande aandelen aan toonder die intekenen op het keuzedividend zullen gedematerialiseerde aandelen ontvangen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf 25 mei 2012 zal eveneens het cash dividend worden betaald aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te leveren tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen hun dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

Voor de aandeelhouders die tav. de roerende voorheffing a rato van 21 % genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 1,37 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf vrijdag 25 mei 2012. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING Bank (d.i. de financiële dienst) te bezorgen.

Natuurlijke personen, onderworpen aan de personenbelasting, die interesten en dividenden ontvangen waarvan het totale nettobedrag hoger is dan € 20.020 zijn sinds 1 januari 2012 een bijkomende heffing op roerende inkomsten van 4 % verschuldigd op het deel van de interesten en dividenden dat het totale nettobedrag van € 20.020 overschrijdt. Aan de aandeelhouders die onderworpen zijn aan de bijkomende heffing op roerende inkomsten, wordt de keuze gelaten om deze bijkomende heffing al dan niet aan de bron te laten inhouden.

Aandeelhouders die ervoor kiezen om de bijkomende heffing van 4 % aan de bron te laten inhouden, zullen hun keuze daartoe ten laatste op 21 mei 2012 dienen kenbaar te maken aan (i) de

Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft, (ii) de uitbetalende instanties (bedoeld in artikel 2, §1, 2° van het KB van 27 september 2009 ter uitvoering van artikel 338 *bis*, §2, van het WIB 1992 - zie ook artikel 174/1 WIB ingevoegd bij de programmawet van 28 december 2011 en gewijzigd bij de programmawet dd. 29 maart 2012) voor wat gedematerialiseerde aandelen en aandelen aan toonder betreft. De aandeelhouders die opteren voor het keuzedividend zullen daarbij verzocht worden om de bijkomende heffing van 4 % te financieren met eigen middelen.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 14 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2012.

Vanaf 29 mei 2012 zullen de nieuwe aandelen, met coupon nr. 14 aangehecht, worden toegelaten tot de verhandeling, en kunnen deze worden verhandeld op NYSE Euronext Brussels.

7. VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Intervest Offices & Warehouses nv in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt ook (a rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot het vermijden van een cash-out. Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

8. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De raad van bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbidding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de raad van bestuur van 26 april 2012 en 21 mei 2012 (i.e. laatste dag van de keuzeperiode), de koers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses NV op NYSE Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbidding in te trekken indien er zich tussen 26 april 2012 en 21 mei 2012 (i.e. laatste dag van de keuzeperiode) een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbidding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht. De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Intervest Offices & Warehouses nv.

9. FINANCIËLE DIENST

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft;
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft; en
- een financiële instelling naar keuze, voor wat de aandelen aan toonder betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De paying agent van Intervest Offices & Warehouses nv is ING Belgium.

10. KOSTEN

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging worden door de Vennootschap gedragen.

Bepaalde kosten, zoals die voor vormwijziging van aandelen, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders wordt aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

11. FISCALE GEVOLGEN

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het keuzedividend. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op de datum van dit Informatiememorandum. Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op, belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers.

De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. De aandeelhouders wordt aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen binnen het kader van hun specifieke situatie.

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het dividend in cash, de inbreng van hun dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 21 % worden ingehouden op het brutodividend van (afgerond) € 1,73 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 1,37 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf vrijdag 25 mei 2012. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING Bank (d.i. de financiële dienst) te bezorgen.

Natuurlijke personen, onderworpen aan de personenbelasting, die interesten en dividenden ontvangen welke onderworpen zijn aan 21 % roerende voorheffing, waarvan het totaal jaarlijks nettobedrag hoger is dan € 20.020 (geïndexeerd bedrag voor aanslagjaar 2013) zijn sinds 1 januari 2012 een bijkomende heffing op roerende inkomsten van 4 % verschuldigd op het deel van de interesten en dividenden dat het totale nettobedrag van € 20.020 overschrijdt. Zij zijn ook gehouden de ontvangen interest- en dividendinkomsten op te nemen in hun aangifte in de personenbelasting, tenzij deze bijkomende heffing reeds aan de bron werd ingehouden. Intervest Offices & Warehouses raadt de aandeelhouders die meer informatie wensen te bekomen over de fiscale behandeling van dividenden aan om hun fiscaal adviseur te raadplegen.

Aan de aandeelhouders die onderworpen zijn aan de bijkomende heffing op roerende inkomsten, wordt de keuze gelaten om deze bijkomende heffing al dan niet aan de bron te laten inhouden.

Voor aandeelhouders die hun dividend in cash wensen te ontvangen en die ervoor opteren om de bijkomende heffing op roerende inkomsten aan de bron te laten inhouden, zal de bijkomende heffing

effectief van het totaal brutodividend worden afgehouden. Aandeelhouders die opteren voor het keuzedividend en die de bijkomende heffing op roerende inkomsten aan de bron wensen te laten inhouden, zullen verzocht worden om de bijkomende heffing van 4 % te financieren met eigen middelen. De afhouding op het dividend zelf is dan immers niet mogelijk daar het dividend in dat geval niet in cash wordt uitgekeerd. Om de inhouding aan de bron mogelijk te maken, zullen de aandeelhouders dus de nodige fondsen dienen over te maken.

Aandeelhouders die ervoor kiezen om de bijkomende heffing van 4 % aan de bron te laten inhouden, zullen hun keuze daartoe ten laatste op 21 mei 2012 dienen kenbaar te maken aan (i) de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft, (ii) de uitbetalende instanties (bedoeld in artikel 2, §1, 2° van het KB van 27 september 2009 ter uitvoering van artikel 338 *bis*, §2, van het WIB 1992 - zie ook artikel 174/1 WIB ingevoegd bij de programmawet van 28 december 2011 en gewijzigd bij de programmawet dd. 29 maart 2012) voor wat gedematerialiseerde aandelen en aandelen aan toonder betreft. De aandeelhouders die opteren voor het keuzedividend zullen daarbij verzocht worden om de bijkomende heffing van 4 % te financieren met eigen middelen.

12. TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de "Prospectuswet").

Mits publicatie van dit Informatiememorandum, dient met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet, echter geen prospectus te worden gepubliceerd in het kader van een keuzedividend.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Intervest Offices & Warehouses nv (www.intervestoffices.be).

Het bijzonder verslag van de raad van bestuur van 26 april 2012 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het bijzonder verslag van de commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen eveneens terugvinden op de website van Intervest Offices & Warehouses nv (www.intervestoffices.be).

13. CONTACT

Voor meer informatie omtrent de verrichting kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling die de aandelen bewaart of ING Belgium (optredend als paying agent van Intervest Offices & Warehouses nv). Aandeelhouders met aandelen aan toonder kunnen terecht bij een financiële instelling naar keuze of ING Belgium.

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (op het nummer 0032 3287 67 87 of per e-mail op jacqueline.mouzon@intervest.be).

III. BIJLAGE: VOORBEELD

Hieronder volgt ter illustratie een voorbeeld in het kader van de uitkering van het keuzedividend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 100 aandelen van dezelfde vorm bezit (bijvoorbeeld 100 gedematerialiseerde aandelen).

De uitgifteprijs bedraagt € 17,81. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van de nettodividendrechten verbonden aan 13 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 13.

De aandeelhouder kan de nettodividendrechten verbonden aan 100 aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 13, omruilen voor:

- Cash: $100 \times € 1,37 = € 137$; of
- Aandelen: 7 nieuwe aandelen (in ruil voor 91 coupons nr. 13) + het saldo ten belope van € 12,33 in cash (in ruil voor de overige 9 coupons nr. 13, die niet volstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel); of
- Een combinatie: (bijvoorbeeld) 5 nieuwe aandelen (in ruil voor 65 coupons nr. 13) + € 47,95 cash (in ruil voor de overige 35 coupons nr. 13)