



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Société anonyme - -
société immobilière réglementée publique en vertu du droit belge
Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem – Numéro d’entreprise 0458.623.918 (RPM Antwerpen)
("Intervest", "Intervest Offices & Warehouses NV" ou la "Société")

**RÉSUMÉ DE L’OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION DE 5.397.555 ACTIONS NOUVELLES POUR UN MONTANT DE
MAXIMUM EUR 99.854.767,50 DANS LE CADRE D’UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE DANS LE CADRE
DU CAPITAL
AUTORISE AVEC DROIT D’ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE**

**L’OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION D’ACTIONS NOUVELLES EN BELGIQUE, ET EST SUIVIE
D’UN PLACEMENT PRIVE DE SCRIPS DANS UN “ACCELERATED BOOKBUILDING” (PLACEMENT PRIVE ACCELERE AVEC
COMPOSITION D’UN CARNET D’ORDRES)**

Prix de souscription	€ 18,50
Taux de souscription	2 Actions Nouvelles pour 7 coupons n° 20
Actions Nouvelles	Maximum 5.397.555
Période de souscription	Du 15 novembre 2018 (à partir de 09h00) au 26 novembre 2018 inclus (jusqu’à 16h00)
Cotation et négociation	Pendant la période de souscription
Droits d’allocation irréductible	
Placement privé des Scrrips	28 novembre 2018

**DEMANDE D’ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LE MARCHÉ REGLEMENTÉ D’EURONEXT
BRUXELLES**

GLOBAL COORDINATOR ET JOINT BOOKRUNNER

Banque Degroof Petercam SA

JOINT BOOKRUNNERS

ING Belgique SA

KBC Securities SA

Banque Belfius SA

Résumé du 13 novembre 2018

AVERTISSEMENT : Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, notamment le chapitre 2 « facteurs de risque » (pages 48-61) du Prospectus et la Section D. (pages 30-34) du Résumé avant d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'allocation irrédutibles ou les Scrips. Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'allocation irrédutibles ou les Scrips dans le cadre de l'Opération doit se baser sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être capables d'assumer le risque économique d'un investissement en actions et de supporter une perte partielle ou totale de leur investissement.

Ni le Prospectus, ni le Résumé, ni aucune annonce ou autre information à cet égard ne peuvent être distribués au public dans une autre juridiction que la Belgique où des obligations d'enregistrement, de qualification ou autres sont ou seraient en vigueur par rapport à une offre ou demande d'achat, souscription, vente, apport (appel d'offres) ou cession de toute autre manière (ou d'une demande en ce sens par quiconque). En particulier, ni ce Prospectus ni le Résumé ne peuvent être distribués au public dans les autres États membres de l'Espace économique européen (EEE), ni en Australie, au Brésil, au Canada, en Chine, au Japon, en Nouvelle Zélande, en Russie aux Etats-Unis d'Amérique, en Suisse ou d'autres juridictions (l'énumération n'est pas limitative).

Le Prospectus et le Résumé ont été établis conformément à la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et conformément au Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/ CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans le prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication du prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, et ses Annexes I, III et XXII, tels que modifiés périodiquement. La version néerlandaise du Prospectus et du Résumé a été approuvée le 13 novembre 2018 par la FSMA conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Cette approbation par la FSMA ne comporte aucune appréciation quant à l'opportunité ou la qualité de l'Offre, ni sur la situation de la Société.

Le Prospectus et le Résumé peuvent être diffusés séparément. Le Prospectus et le Résumé ont été rédigés et sont disponibles en néerlandais. Le Résumé est également disponible en français et en anglais. La Société est responsable de la cohérence entre les traductions de ce Résumé et la version néerlandaise approuvée. Sans préjudice de la responsabilité de la Société concernant la traduction du Résumé, la version approuvée par la FSMA prévaudra en cas de divergence entre les différentes versions linguistiques. En cas d'incohérence entre le contenu du Prospectus et le Résumé, c'est le contenu du Prospectus qui prévaut.

À partir du 14 novembre 2018 (avant l'ouverture de la Bourse), le Prospectus et le Résumé seront gratuitement mis à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Tel.: +32 (0) 3 287 67 67) et sur son site web (www.intervest.be). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs chez (i) Banque Degroof Petercam NV, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 287 97 11 (NL, FR et ENG) et sur son site web www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/intervest_2018 (NL), www.degroofpetercam.be/fr/actualite/intervest_2018 (FR) et www.degroofpetercam.be/en/news/intervest_2018 (ENG), (ii) Belfius Banque, sur demande au numéro de téléphone +32 2 222 12 02 (NL) et +32 2 222 12 01 (FR) et sur son site web www.belfius.be/intervest2018, (iii) ING Belgique, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) et +32 (0)2 464 60 02 (FR) et sur ses sites web www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/transactionsactions et www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR et EN) et (iv) KBC Bank NV, sur demande au numéro de téléphone +32 78 152 153 (NL), +32 78 152 154 (FR) et +32 78 353 137 (ENG), CBC Banque SA, sur demande au numéro de téléphone +32 800 92 020 (FR et ENG) et via Bolero, sur demande au numéro de téléphone 0800 628 16 (NL) et 0800 628 17 (FR) et sur ses sites web <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview> (NL, FR et ENG), www.kbc.be/intervest (NL, FR et ENG), <https://www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions> (FR), www.bolero.be/nl/intervest (NL) et www.bolero.be/fr/intervest (FR).

1 RESUME DU PROSPECTUS

Section A. Introduction et avertissements

Le Résumé a été préparé conformément à l'Annexe XXII du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne du 29 avril 2004 en exécution de la directive Prospectus. Selon ledit règlement, les résumés sont établis conformément aux exigences de publicité appelées «Éléments». Ces éléments sont numérotés dans les Sections A à E (A.1 - E.7).

Le Résumé comprend tous les Éléments qui doivent obligatoirement faire partie d'un résumé pour ce type de titres et d'émetteur. Étant donné que certains Éléments ne doivent pas être repris, des vides peuvent apparaître dans la numérotation des Éléments.

Même s'il existe une obligation d'insérer un Éléments déterminé dans le Résumé en raison de la nature des titres et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Éléments en question. Dans ce cas, le Résumé comprend une brève description de l'Éléments avec la mention que ledit Éléments est sans objet.

Le résumé est établi et, est disponible en Néerlandais et est en outre disponible en Français et en Anglais. La Société est responsable pour la cohérence des traductions du Résumé comparée à sa version néerlandaise approuvée. Sans préjudice à la responsabilité de la Société pour la traduction du Résumé, s'il existe des différences entre les différentes versions linguistiques, la version néerlandaise approuvée par la FSMA prévaudra. S'il existe une incohérence entre le contenu du Prospectus et le Résumé, le contenu du Prospectus prévaut sur le Résumé.

Éléments	
A.1	Introduction et avertissements
	<ul style="list-style-type: none"> Le présent Résumé décrit brièvement les principaux éléments de l'Opération et de la Société, et doit être lu comme une introduction au Prospectus relatif à l'offre publique de souscription d'Actions Nouvelles, à l'acquisition ou la cession de Droits d'allocation irréductible, au Placement Privé de Scrips et à la demande d'autorisation de négocier des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Toute décision d'investir dans des Actions Nouvelles, des Droits d'allocation irréductible ou des Scrips dans le cadre de l'Opération doit se baser sur une étude, par l'investisseur, de l'intégralité du Prospectus et de toutes les informations communiquées dans le Prospectus (en ce compris les informations données par référence), et pas uniquement sur les informations fournies dans ce Résumé. En cas d'introduction d'une action en justice relativement aux informations contenues dans le Prospectus, l'investisseur qui agit en qualité de demandeur doit, selon la législation nationale de l'État membre concerné, éventuellement supporter les frais de traduction du Prospectus avant d'introduire son action en justice. Seules les personnes ayant participé à la soumission du Résumé, en ce compris sa traduction, peuvent être tenues responsables légalement lorsque le Résumé, lu en combinaison avec d'autres parties du Prospectus, est trompeur, inexact ou incohérent, ou ne contient pas les données clés pouvant aider les investisseurs à prendre une décision quant à l'investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits d'allocation irréductible ou les Scrips.
A.2	Sans objet. La Société n'a d'aucune façon consenti à ce que le Prospectus soit utilisé pour la revente ou le placement final des Actions Nouvelles, des Droits d'allocation irréductible ou des Scrips par des intermédiaires financiers.

Section B. Institution émettrice

B.1	Dénomination officielle et commerciale Intervest Offices & Warehouses																																																		
B.2	Siège social, forme juridique, législation régissant les activités de la Société et pays d’origine Intervest Offices & Warehouses est une société anonyme constituée en vertu du droit belge, ayant son siège social à 2600 Berchem (Belgique), Uitbreidingstraat 66, ayant comme numéro d’entreprise 0458.623.918 et comme Legal Entity Identifier (“LEI”) 549300MEVEE709A1SM83. En sa qualité de société immobilière réglementée (« SIR ») publique, Intervest Offices & Warehouses SA est régie par la Loi SIR du 12 mai 2014, récemment modifiée par la loi du 22 octobre 2017 modifiant la loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées et l’AR SIR du 13 juillet 2014.																																																		
B.3	Description et données clés relatives à la nature des opérations actuelles ainsi que des principales activités et description des principaux marchés sur lesquels la Société opère Intervest Offices & Warehouses SA est en tant que SIR publique un acteur qualitatif et spécialisé tant sur le marché des bureaux que dans le segment de l’immobilier logistique . Une combinaison unique sur le marché belge, avec suffisamment de masse critique, qui a l’avantage d’une forte répartition des risques et qui aspire à un rendement attrayant et permanent pour les actionnaires. La stratégie d’Intervest consiste à accroître le portefeuille immobilier jusqu’à € 800 millions d’ici fin 2018. Intervest maintient le glissement d’accent stratégique déjà entamé consistant à une proportion de 60% d’immobilier logistique et de 40% d’immeubles de bureaux. La part des bureaux du portefeuille se concentre sur l’axe Anvers - Malines - Bruxelles et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes. La part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles (36%) et Anvers - Limbourg - Liège (57%) et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - ‘s Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Données clés de la Société: <table><tr><td></td><th colspan="4">Ensemble du portefeuille</th></tr><tr><td></td><th>30.09.2018</th><th>31.12.2017</th><th>31.12.2016</th><th>31.12.2015</th></tr><tr><td>Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)</td><td>734.668</td><td>662.539</td><td>610.944</td><td>634.416</td></tr><tr><td>Juste valeur des immeubles de placement, exclus projets de développement</td><td>731.329</td><td>662.539</td><td>610.944</td><td>634.416</td></tr><tr><td>Rendement sur juste valeur (%))</td><td>7,4%</td><td>7,3%</td><td>7,6%</td><td>7,9%</td></tr><tr><td>Rendement sur juste valeur en cas de location complète (%)</td><td>8,1%</td><td>8,4%</td><td>8,3%</td><td>8,8%</td></tr><tr><td>Loyers contractuels (€ 000)</td><td>53.778</td><td>48.588</td><td>46.337</td><td>49.849</td></tr><tr><td>Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée pour inoccupation (€ 000)</td><td>59.146</td><td>55.783</td><td>50.871</td><td>55.689</td></tr><tr><td>Superficie locative totale (m²)</td><td>876.390</td><td>794.896</td><td>705.068</td><td>717.073</td></tr><tr><td>Taux d’occupation (%)</td><td>90%</td><td>86%</td><td>91%</td><td>90%</td></tr></table>		Ensemble du portefeuille					30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	734.668	662.539	610.944	634.416	Juste valeur des immeubles de placement, exclus projets de développement	731.329	662.539	610.944	634.416	Rendement sur juste valeur (%))	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%	Rendement sur juste valeur en cas de location complète (%)	8,1%	8,4%	8,3%	8,8%	Loyers contractuels (€ 000)	53.778	48.588	46.337	49.849	Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée pour inoccupation (€ 000)	59.146	55.783	50.871	55.689	Superficie locative totale (m²)	876.390	794.896	705.068	717.073	Taux d’occupation (%)	90%	86%	91%	90%
	Ensemble du portefeuille																																																		
	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015																																															
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	734.668	662.539	610.944	634.416																																															
Juste valeur des immeubles de placement, exclus projets de développement	731.329	662.539	610.944	634.416																																															
Rendement sur juste valeur (%))	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%																																															
Rendement sur juste valeur en cas de location complète (%)	8,1%	8,4%	8,3%	8,8%																																															
Loyers contractuels (€ 000)	53.778	48.588	46.337	49.849																																															
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée pour inoccupation (€ 000)	59.146	55.783	50.871	55.689																																															
Superficie locative totale (m²)	876.390	794.896	705.068	717.073																																															
Taux d’occupation (%)	90%	86%	91%	90%																																															

Bureaux	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	313.883	304.250	301.926	326.371
Juste valeur des immeubles de placement, exclus projets de développement	313.883	304.250	301.926	326.371
Rendement sur juste valeur (%) ¹	7,6%	7,0%	7,7%	8,4%
Rendement sur juste valeur en cas de location complète (%)	8,8%	9,1%	8,9%	9,8%
Loyers contractuels (€ 000)	23.762	21.157	23.179	27.311
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée pour inoccupation (€ 000)	27.479	27.772	26.808	32.059
Superficie locative totale (m ²)	210.705	210.457	208.716	229.669
Taux d'occupation (%)	86%	76%	86%	85%
Taux d'occupation excl. Greenhouse BXL (%)	87%	85%	85%	84%

	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	420.785	358.289	309.018	308.045
Juste valeur des immeubles de placement, exclus projets de développement	417.446	358.289	309.018	308.045
Rendement sur juste valeur (%) ²	7,2%	7,7%	7,5%	7,3%
Rendement sur juste valeur en cas de location complète (%)	7,6%	7,8%	7,8%	7,7%
Loyers contractuels (€ 000)	30.016	27.431	23.158	22.538
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée pour inoccupation (€ 000)	31.667	28.011	24.063	23.630
Superficie locative totale (m ²)	665.685	584.439	496.352	487.404
Taux d'occupation (%)	94%	98%	96%	95%

¹ Le rendement sur la juste valeur est calculé hormis les projets de développement.

² Le rendement sur la juste valeur est calculé hormis les projets de développement.

B.4a Description des principales tendances ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité**Le marché de l'immobilier logistique - Belgique***Marché de la location*

Sur le marché de l'immobilier logistique 42 transactions ont été inventoriées en 2017 ayant une superficie totale de 491.000 m². Il s'agit, en ce qui concerne la superficie, d'une baisse de plus de 40%. En comparaison à la moyenne quinquennale (580.000 m²) le take-up a baissé de 15%. 56% du volume des transactions a été réalisé en Flandre, 42% en Wallonie et 2% à Bruxelles. En 2017, en Flandre, la superficie commercialisée a baissé de deux tiers, mais en Wallonie le marché a doublé de volume. La Flandre reste largement la région principale avec 28 transactions pour une superficie de 275.000 m², mais la différence avec la Wallonie se réduit nettement.

Marché de l'investissement

En raison du manque d'opportunités d'investissement les rendements top pour l'immobilier logistique ont continué à baisser. Bien qu'il n'y ait pas de fondement effectif, le rendement top est estimé fin 2017 à 5,75%. En outre, les rendements top sont difficiles à déterminer exactement étant donné que la plupart des transactions sont réalisées dans un cadre spécifique où le développement doit encore être réalisé.

Les attentes des locataires

Les attentes des locataires dépendent fortement de leur activité spécifique ou de la typologie du locataire.

En raison des diverses tendances telles qu'un agrandissement d'échelle et l'e-commerce des exigences toujours plus élevées et différentes relatives à l'immobilier logistique sont imposées. Très peu d'immeubles existants répondent à ces exigences, de sorte que le besoin de nouvelles constructions augmente. Cela a pour conséquence que, malgré la forte augmentation du take-up dans l'immobilier logistique, l'inoccupation dans les biens immobiliers existants surannés augmente. Cela provient du fait qu'une part substantielle du stock existant ne répond plus aux exigences actuelles des utilisateurs finaux.

Pour des raisons d'efficacité, les centres de distribution s'installeront le plus souvent à des emplacements accessibles par divers moyens de transport, situés à proximité de terminaux à conteneurs (barge) et de grandes voies navigables (canal Albert, Rhin).

En raison de l'agrandissement d'échelle, de plus en plus d'agglomérats logistiques verront le jour pour plusieurs clients. Par conséquent, on peut répondre à un endroit aux exigences changeantes de clients individuels.

En raison de la croissance de l'e-commerce logistique, des infrastructures de cross-docking et des centres de distribution urbains s'installeront de plus en plus souvent dans la périphérie des agglomérations urbaines. Toutefois, si les délais de livraison des activités d'e-commerce baissent encore, un plus grand nombre d'entrepôts de taille plus modeste (et respectueux de l'environnement) seront également implantés dans les centres urbains. Étant donné que d'ici environ 5 ans, 30% des dépenses totales des consommateurs se feront probablement au moyen d'e-commerce (par rapport à 10% actuellement), une augmentation des deux types de centres logistiques semble inévitable.

Le marché de l'immobilier logistique – Pays-Bas*Le marché de la location*

En 2017, le marché de l'immobilier logistique a battu tous les records. Le take-up d'espace professionnel (comprenant également l'immobilier industriel) s'élevait en 2017 à environ 4,5 millions de m² (par rapport à 3,6 millions de m² en 2016), dont effectivement environ 2,5 millions de m² représente de l'immobilier logistique. Le take-up d'immobilier logistique a ainsi augmenté de 39% par rapport à 2016.

L'inoccupation de l'ensemble du marché des espaces professionnels aux Pays-Bas s'élève à environ 2,8% en 2017, ce qui est très bas. Le take-up de l'immobilier logistique dépasse ainsi deux fois l'offre des immeubles existants, de sorte qu'une grande partie du take-up logistique doit être réalisée au moyen de nouvelles constructions.

En accentuant les transactions de grande envergure, la répartition géographique de l'immobilier logistique est limitée. Plus de 50% de ces transactions ont notamment été réalisées dans un nombre restreint de hotspots logistiques.

Ce sont principalement les hotspots logistiques qui ont bénéficié des besoins des utilisateurs finaux – surtout les chaînes de supermarché et les e-tailers – de grands centres de distribution durables et de préférence également visuellement attractifs. Les hotspots logistiques qui ont attiré la majorité des utilisateurs sont les régions du Brabant Ouest, Venlo-Venray, Tilburg Waalwijk. En 2017, celles-ci ont été proclamées meilleurs emplacements.

Le marché de l'investissement

Le marché de l'investissement néerlandais de l'immobilier a également battu tous les records en 2017. Par rapport à 2016, le volume d'investissement a augmenté de € 6,2 milliards pour atteindre un volume total de € 20,2 milliards. Le record précédent date de 2007 où un volume total de € 16,5 milliards avait été négocié.

Pour l'ensemble du marché de l'investissement, le marché des espaces professionnels a pris € 3,5 milliards à son compte. Ceci provenait de la forte croissance de l'e-commerce donnant lieu à une explosion de la demande d'immobilier logistique.

Il est supposé que 2018 sera à nouveau une grande année, toutefois pas aussi spectaculaire que 2017. La demande restera néanmoins très forte, mais peu de nouveaux portefeuilles logistiques seront ajoutés au marché.

Le marché des bureaux - Belgique***Le marché de la location*****Bruxelles et la périphérie**

Le marché des bureaux bruxellois, y compris le Brabant flamand et wallon, reste le principal marché partiel du pays. Plus de la moitié de tous les bureaux sont commercialisés sur ce marché. Au total 402.000 m² ont été commercialisés lors de 363 transactions. Il s'agit d'une baisse de 10% en comparaison à 2016. Une tendance particulière qui est déjà apparue auparavant et qui se poursuit, est l'apparition d'espaces de co-working et de managed ou serviced offices, étant des bureaux qui sont loués prêts à l'emploi. Au centre de Bruxelles ainsi que dans la périphérie, pareils concepts pour une superficie de 10.000 m² ont été mis en chantier en 2016 et 2017. Bruxelles suit ainsi la tendance qui apparaît également dans les autres grandes villes. Dans la périphérie bruxelloise la disponibilité de bureaux est inférieure à 15% (14,8%) et ce pour la première fois depuis 2008. Dans les environs de l'aéroport la disponibilité s'élève à environ 20%. Plusieurs autorités publiques ont été moins présentes (-20%). Les entreprises ont été plus actives et ont pris 66% du take-up pour leur compte. Il est frappant que plus d'un quart de l'ensemble du take-up 'Bruxellois' ait été réalisé en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale. La performance de la périphérie nord (+ 69%) et sud (+ 18%) était bonne. Le prime rent pour Bruxelles s'élève à € 305/m²/an.

Marchés régionaux

La prestation la plus frappante a été réalisée à Anvers, où le take-up a doublé et a atteint 197.000 m². Ce chiffre se situe deux tiers au-dessus de la moyenne décennale (117.000 m²). Le bond est dû à l'importante transaction avec la Police Locale et représente un quart du take-up total. Également sans cette transaction, le marché anversois a atteint en 2017 son niveau le plus élevé depuis 2008. Seul 2011 (141.600 m²) s'en rapproche. Le prime rent pour Anvers a légèrement augmenté en raison de nouveaux projets qui se louent facilement. Le prime rent d'élève à € 150/m²/an. La performance de Malines a déçu étant donné que le take-up a atteint à peine 5.000 m² en 2017.

Le marché de l'investissement

Les rendements top pour les bureaux sont tout comme en 2016 historiquement bas en 2017 et se situent autour de 3,65%. Ceci ne se rapporte qu'à un nombre très limité de nouveaux immeubles de qualité qui sont loués à très long terme à des locataires particulièrement stables. Dans la zone décentralisée les rendements top se situent autour de 7,25%.

Les attentes des locataires

Au niveau international une forte tendance pour plus de flexibilité et plus de prestations de service pour bureaux est à noter. Plusieurs acteurs immobiliers en tiennent déjà compte et orientent leur modèle d'entreprise en ce sens. Des business centres (comme Regus) ont longtemps été uniques, mais depuis quelques années un bon nombre d'investisseurs dans des bureaux évoluent dans la même direction. Le marché des bureaux est en pleine mutation entre l'offre traditionnelle de m² d'espace de bureaux et l'offre de solutions étant davantage orientées vers les services destinés aux utilisateurs de bureaux.

La flexibilité dans l'espace et le temps est surtout importante pour les petites entreprises débutantes. Jusqu'à présent, la majorité des entreprises ont encore une idée traditionnelle lorsqu'il s'agit de location tant au niveau du concept que de la durée de location. Les durées de location 3/6/9 ans, 6/9 ou plus (pour de grandes entreprises) restent les plus courantes.

B.5 Groupe dont la Société fait partie et la place qu'elle y occupe

La Société possède à la Date du Prospectus dix sociétés du périmètre, dont quatre en Belgique:

- Genk Green Logistics NV
- Aartselaar Business Center NV
- Mechelen Research Park NV
- Mechelen Business Tower NV

Et sept aux Pays-Bas:

- Intervest Nederland Coöperatief U.A.
- Intervest Eindhoven 1 BV
- Intervest Tilburg 1 BV
- Intervest Raamsdonksveer 1 BV
- Intervest Raamsdonksveer 2 BV
- Intervest Vuren 1 BV
- Intervest Roosendaal 1 BV

Conjointement le “**Groupe**”.

La Société détient (directement ou indirectement) 100% des actions de ces sociétés du périmètre, à l'exception de Genk Green Logistics (50%). Les entreprises mentionnées ci-dessus sont toutes reprises dans la consolidation selon la méthode de la consolidation intégrale.

La Société détient actuellement une société du périmètre inscrite auprès de la FSMA comme SIR institutionnelle, soit Genk Green Logistics NV.

B.6 Actionnariat d'après les déclarations de transparence

D'après les déclarations de transparence que la Société a reçues avant la Date du Prospectus, les principaux Actionnaires Actuels sont les suivants:

Actionnaire	Date de la notification	Nombre d'actions	% à la date de la notification ³
FPIM/SFPI (y compris le groupe Belfius)	24/08/2016	1.788.821	10,66%
Allianz Benelux NV	19/02/2016	1.258.474	7,75%
Patronale Group NV	06/09/2018	826.994	4,38%
Foyer Finance SA	22/08/2017	678.235	3,82%
De Eik NV	22/12/2017	665.217	3,61%
BlackRock	30/06/2015	493.742	3,04%
Actionnaires sous le seuil statutaire			Pas d'application
TOTAL			100%

Chaque Action donne droit à une seule voix. À l'heure actuelle, aucun contrôle n'est exercé sur Intervest Offices & Warehouses SA au sens de l'article 5 du Code des sociétés.

³ Sur base du dénominateur à la date de la notification.

B.7 Informations financières historiques clés pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, et commentaires

Les données financières sélectionnées ci-dessous proviennent des comptes annuels audités et consolidés au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

RÉSULTATS (€ 000)			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Revenus locatifs	43 349	45 280	46 147
Charges relatives à la location	-4	-157	30
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	623	490	2 848
Résultat immobilier	43 968	45 613	49 025
Charges immobilières	-6 162	-5 242	-5 319
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2 729	-2 145	-1 624
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	35 077	38 226	42 082
Résultat sur portefeuille	-7 363	-10 009	-5 465
Résultat d'exploitation	27 714	28 216	36 617
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7 467	-9 147	-10 913
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1 119	1 547	558
Impôts	-180	-34	-310
Résultat net	21 186	20 582	25 952
EPRA Résultat	27 430	29 044	30 859
Nombre d'actions à la fin de la période	18 405 624	16 784 521	16 239 350
Nombre d'actions copartageantes	17 740 407	16 784 521	16 239 350
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17 409 850	16 567 048	16 200 911
EPRA Résultat par action	1,58	1,75	1,90
Résultat net par action	1,22	1,23	1,60
Taux de distribution	91%	81%	90%
Dividende brut	1,40	1,40	1,71
Dividende net	0,98	0,98	1,25

ACTIF (€ 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Actifs non courants	663 846	612 373	635 218
Immobilisations incorporelles	501	331	3
Immeubles de placement	662 539	610 944	634 416
Autres immobilisations corporelles	611	702	792
Actifs financiers non courants	182	383	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	13	7
Actifs courants	15 572	12 790	13 181
Créances commerciales	9 609	6 601	6 957
Créances fiscales et autres actifs courants	3 471	3 913	3 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	728	412	598
Comptes de régularisation	1 764	1 864	2 033
TOTAL DE L'ACTIF	679 418	625 163	648 399

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (€ 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES (€ 000)	359 366	326 085	321 736
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	359 366	326 085	321 703
Capital	167 720	152 948	147 980
Primes d'émission	111 642	90 821	84 220
Réserves	58 818	61 734	63 549
Résultat de l'exercice	21 186	20 582	25 954
Intérêts minoritaires	0	0	33
PASSIF	320 052	299 078	326 663
Passifs non courants	255 584	223 953	231 467
Dettes financières non courantes	252 371	219 703	226 054
<i>Établissements de crédit</i>	<i>192 675</i>	<i>160 142</i>	<i>166 625</i>
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>59 696</i>	<i>59 561</i>	<i>59 426</i>
<i>Location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3</i>
Autres passifs financiers non courants	2 020	3 330	4 507
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 001	920	906
Passifs d'impôts différés	192	0	0
Passifs courants	64 468	75 125	95 196
Dettes financières courantes	46 805	62 012	79 158
<i>Établissements de crédit</i>	<i>46 805</i>	<i>62 012</i>	<i>79 157</i>
<i>Location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Autres passifs financiers courants	3	13	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 290	2 655	6 335
Autres passifs courants	217	232	186
Comptes de régularisation	15 153	10 213	9 517
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	679 418	625 163	648 399

CHIFFRES CLÉS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	44,6%	45,7%	48,2%
Valeur nette (juste valeur)	19,52	19,43	19,81
Valeur nette EPRA (€)	19,62	19,60	20,09
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,49	23,90	24,37
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	15%	23%	23%

Les chiffres ci-dessous proviennent du rapport intermédiaire consolidé au 30 septembre 2018 et au 31 mars 2018 et des chiffres semestriels consolidés au 30 juin 2018.

RÉSULTATS (€ 000)	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs	34 999	31 982
Charges relatives à la location	7	0
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	526	563
Résultat immobilier	35 532	32 545
Charges immobilières	-4 867	-4 623
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2 091	-2 160
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	28 557	25 762
Résultat sur portefeuille	7 509	-4 767
Résultat d'exploitation	36 066	20 995
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-5 824	-5 466
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	66	691
Impôts	-226	-139
Résultat net	30 082	16 081
EPRA Résultat	22 507	20 157
Nombre d'actions à la fin de la période	18 891 443	17 740 407
Nombre d'actions copartageantes	18 891 443	17 740 407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18 638 746	17 276 524
EPRA Résultat par action	1,21	1,17
Résultat net par action	1,61	0,93

RÉSULTATS (€ 000)	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs	22 945	20 999
Charges relatives à la location	-44	43
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	524	520
Résultat immobilier	23 425	21 562
Charges immobilières	-3 566	-3 331
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1 651	-1 587
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18 208	16 644
Résultat sur portefeuille	7 348	-5 157
Résultat d'exploitation	25 556	11 487
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-3 807	-3 537
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-381	744
Impôts	-70	-20
Résultat net	21 298	8 674
EPRA Résultat	14 331	13 087
Nombre d'actions à la fin de la période	18 891 443	17 740 407
Nombre d'actions copartageantes	18 891 443	17 740 407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18 510 303	17 040 738
EPRA Résultat par action	0,77	0,77
Résultat net par action	1,15	0,51

RÉSULTATS (€ 000)	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs	11 597	10 446
Charges relatives à la location	-27	34
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	118	123
Résultat immobilier	11 688	10 603
Charges immobilières	-2 046	-1 820
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1 021	-960
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8 621	7 823
Résultat sur portefeuille	2 230	-250
Résultat d'exploitation	10 851	7 573
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-1 884	-1 778
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	243	122
Impôts	-41	-10
Résultat net	9 169	5 907
EPRA Résultat	6 696	6 035

Nombre d'actions à la fin de la période	18 405 624	16 784 521
Nombre d'actions copartageantes	18 405 624	16 784 521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18 405 624	16 784 521
EPRA Résultat par action	0,36	0,36
Résultat net par action	0,50	0,35

ACTIF (€ 000)	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Actifs non courants	735 764	727 862	668 104	663 846
Immobilisations incorporelles	512	521	494	501
Immeubles de placement	734 668	726 655	666 869	662 539
Autres immobilisations corporelles	445	497	555	611
Actifs financiers non courants	125	176	173	182
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	13	13	13
Actifs courants	23 773	25 440	26 482	15 572
Créances commerciales	13 518	11 697	11 152	9 609
Créances fiscales et autres actifs courants	4 593	4 609	3 864	3 471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 714	1 528	4 292	728
Comptes de régularisation	2 948	7 606	7 174	1 764
TOTAL DE L'ACTIF	759 537	753 302	694 586	679 418

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (€ 000)	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
CAPITAUX PROPRES	375 058	365 826	368 535	359 366
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	374 462	365 826	368 535	359 366
Capital	172 147	172 147	167 720	167 720
Primes d'émission	117 213	117 213	111 642	111 642
Réserves	55 017	55 168	58 818	58 818
Résultat de l'exercice	30 085	21 298	30 355	21 186
Intérêts minoritaires	596	0	0	0
PASSIF	384 479	387 476	326 051	320 052
Passifs non courants	270 212	274 898	259 039	255 584
Passifs courants	114 267	112 578	67 012	64 468
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	759 537	753 302	694 586	679 418

CHIFFRES CLÉS	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	47,9%	48,4%	43,7%	44,6%
Valeur nette (juste valeur)	19,82	19,36	20,02	19,52
Valeur nette EPRA (€)	20,04	19,48	20,11	19,62
Cours boursier à la date de clôture(€)	22,90	21,65	23,05	22,49
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	12%	15%	15%

La société a au cours du quatrième trimestre 2018, après la clôture du bilan et du compte de résultats au 30 septembre 2018 encore conclu des crédits supplémentaires avec trois de ses institutions financières existants:

- Un crédit de € 35 millions auprès de la Banque Belfius à un taux d'intérêt variable et une durée de 5 ans
- Une augmentation des lignes de back-up existantes auprès de la Banque Belfius pour un programme de papier commercial de € 5 millions
- Un crédit de € 20 millions auprès d'ING Belgique à un taux d'intérêt variable avec une durée de 4,5 ans.
- Un crédit de € 25 millions auprès de la Banque KBC à un taux d'intérêt variable avec une durée de 5 ans.

Ces crédits ont augmenté au cours du quatrième trimestre 2018 les lignes de crédit existantes pour un montant de € 85 millions.

Commentaires relatifs aux informations financières historiques

A. Période intermédiaire du 01/01/2018 au 30/09/2018

Investissements: conclusion

Pour l'acquisition du terrain pour le développement à Roosendaal aucun montant substantiel d'investissement n'a été utilisé au 30 septembre 2018. L'extension du portefeuille logistique avec les sites à Vuren, Eindhoven et Raamsdonksveer représente un investissement de € 52 millions. Les trois sites ont conjointement une superficie locative d'environ 81.000 m² et génèrent ensemble des revenus locatifs de plus de € 3,7 millions sur base annuelle. Les acquisitions ont un rendement initial brut moyen de 7,1%. Les transactions ont été financées avec des capitaux d'emprunt. Après l'achat du terrain de la zone B de l'ancien site Fort à Genk pour un montant de € 3 millions, ce projet est inscrit au bilan comme projet de développement, évalué au prix de revient.

Bilan et compte de résultats:

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2018 à € 735 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017). L'augmentation de € 72 millions ou 11% au cours du premier semestre 2018 provient essentiellement:

- de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas ayant une valeur d'acquisition totale de € 52 millions: un centre de distribution hautement qualitatif en cours de construction à Vuren et deux centres de distribution entièrement loués à Raamsdonksveer et Eindhoven. Pour l'acquisition du terrain en vue d'un développement à Roosendaal aucun montant d'investissement substantiel n'a été utilisé au 30 septembre 2018. La livraison du terrain aura lieu au quatrième trimestre 2018 et l'achat de l'immeuble en 2019.
- de l'acquisition d'un terrain à Genk, un projet de développement comprenant des nouvelles constructions logistiques de 250.000 m² sur l'ancien site Ford à Genk ayant une valeur d'acquisition de € 3 millions.
- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier actuel de € 10 millions ou 1%.
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour un montant de € 7 millions.

Au cours des neuf premiers mois de 2018, les capitaux propres de la société ont été renforcés de € 10 millions suite au dividende optionnel, où pour 57,5% des actions il a été opté pour un apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. 485.819 actions nouvelles ont été créées de sorte que le nombre

total d'actions Intervest s'élève à 18.891.443 au 30 juin 2018 (18.405.624 unités au 31 décembre 2017). Les actions nouvellement créées participeront aux résultats de la société à partir du 1 janvier 2018.

Les passifs non courants s'élèvent à € 270 millions (€ 256 millions au 31 décembre 2017) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 264 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2019 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 35 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions des couvertures de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. Au 30 juin 2018, une provision de € 2 millions a été créée pour les impôts différés.

Les passifs courants s'élèvent à € 114 millions (€ 64 millions au 31 décembre 2017) et se composent de € 93 millions de dettes financières courantes (des prêts bancaires, du papier commercial et un emprunt obligataire échéant avant le 30 juin 2019), de € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes, de € 1 million d'autres passifs courants et de € 17 millions de comptes de régularisation.

Le résultat net d'Intervest s'élève pour les neuf premiers mois de 2018 à € 30,1 millions (€ 16,1 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'EPRA résultat de € 22,5 millions (€ 20,2 millions) ou une augmentation de € 2,3 millions ou 10% suite principalement à la hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des charges immobilières et des frais de financement
- le résultat sur portefeuille de € 7,5 millions (€ -4,8 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) d'un montant de € 0,1 million (€ 0,7 million).

Pour les neuf premiers mois de 2018, l'EPRA résultat s'élève à € 22,5 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 18.638.746 actions, cela représente pour les neuf premiers mois de 2018 un EPRA résultat par action de € 1,21 (€ 1,17).

B. Période intermédiaire 01/01/2018 au 30/06/2018

Investissements: conclusion

Pour l'acquisition du terrain pour le développement à Roosendaal aucun montant substantiel d'investissement n'a été utilisé au 30 juin 2018. L'extension du portefeuille logistique avec les sites à Vuren, Eindhoven et Raamsdonksveer représente un investissement de € 52 millions. Les trois sites ont conjointement une superficie locative d'environ 81.000 m² et génèrent ensemble des revenus locatifs de plus de € 3,7 millions sur base annuelle. Les acquisitions ont un rendement initial brut moyen de 7,1%. Les transactions ont été financées avec des capitaux d'emprunt.

Bilan et compte de résultats

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 juin 2018 à € 727 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017). L'augmentation de € 64 millions au premier semestre 2018 provient essentiellement:

- de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas ayant une valeur d'acquisition totale de € 52 millions: un centre de distribution hautement qualitatif en cours de construction à Vuren et deux centres de distribution entièrement loués à Raamsdonksveer et Eindhoven. Pour l'acquisition du terrain en vue d'un développement à Roosendaal aucun montant d'investissement substantiel n'a été utilisé au 30 juin 2018. La livraison du terrain aura lieu au quatrième trimestre 2018 et l'achat de l'immeuble en 2019.
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier actuel de € 9 millions ou 1%.
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier pour un montant de € 3 millions.

Au cours du premier semestre 2018, les capitaux propres de la société ont été renforcés de € 10 millions suite au dividende optionnel, où pour 57,5% des actions il a été opté pour un apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. 485.819 actions nouvelles ont été créées de sorte que le nombre total d'actions Intervest s'élève à 18.891.443 au 30 juin 2018 (18.405.624 unités au 31 décembre 2017). Les actions nouvellement créées participeront aux résultats de la Société à partir du 1 janvier 2018.

Les passifs non courants s'élèvent à € 275 millions (€ 256 millions au 31 décembre 2017) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se composent essentiellement des financements bancaires à long terme d'un montant de € 235 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2019 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à € 35 millions. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions des couvertures de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. Au 30 juin 2018, une provision de € 2 millions a été créée pour les impôts différés.

Les passifs courants s'élèvent à € 113 millions (€ 64 millions au 31 décembre 2017) et se composent de € 53 millions de dettes financières courantes (des prêts bancaires et un emprunt obligataire échéant avant le 30 juin 2019), de € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 19 millions de comptes de régularisation. Il y a au 30 juin 2018 un passif courant de € 37 millions suite à l'obligation d'achat des immeubles à Raamsdonksveer et Eindhoven qui a été remplie le 6 juillet 2018.

Le résultat net d'Intervest s'élève pour le premier semestre 2018 à € 21,3 millions (€ 8,7 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'EPRA résultat de € 14,3 millions (€ 13,1 millions) ou une augmentation de € 1,2 million ou 9% suite principalement à la hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des frais généraux, des charges immobilières et des frais de financement
- le résultat sur portefeuille de € 7,3 millions (€ -5,2 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) d'un montant de € -0,4 million (€ 0,7 million).

Pour le premier semestre 2018, l'EPRA résultat s'élève à € 14,3 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 18.510.303 actions, cela représente pour le premier semestre 2018 un EPRA résultat par action de € 0,77 (€ 0,77).

C. Exercice 2017 comparé à l'exercice 2016

Investissements: conclusion

Au cours de l'exercice 2017, les acquisitions et développements propres ont donné lieu à une augmentation de € 52 millions du portefeuille immobilier et à une extension de la superficie locative d'environ 90.000 m². Les sites nouvellement acquis représentent conjointement des revenus locatifs annuels de € 3,7 millions.

Les investissements sont financés par une combinaison de capitaux propres (émissions d'actions nouvelles par apport en nature ou sur le marché des capitaux) et de capitaux d'emprunt (financement du capital de roulement par les banques, émission d'un emprunt obligataire,...).

Bilan et compte de résultats

Les actifs non courants se composent essentiellement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier de la société a augmenté en 2017 d'environ € 52 millions et s'élève au 31 décembre 2017 à € 663 millions (€ 611 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2017.

- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique d'environ € 49 millions ou 16% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 52 millions suite à l'acquisition de cinq immeubles logistiques, trois en Belgique et deux aux Pays-Bas
 - € -9 millions ou -3% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille actuel de l'immobilier logistique en raison de la future période d'inoccupation attendue estimée à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem
 - € 6 millions provenant d'investissements et extensions dans le portefeuille de l'immobilier logistique existant, principalement à Herentals Logistics 3
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille de bureaux d'environ € 2 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est principalement l'effet combiné de:
 - € 1 million ou 1% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant qui se rapporte principalement à la région de Malines
 - € 1 million d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

En 2017, les capitaux propres de la société ont été renforcés de € 33 millions et s'élèvent au 31 décembre 2017 à € 359 millions (€ 326 millions), représentés par 18.405.624 actions (16.784.521 actions). Cette augmentation provient principalement du résultat net de l'exercice 2017, du paiement du dividende de l'exercice 2016 et de quatre augmentations de capital:

- Pour la distribution du dividende de l'exercice 2016, les actionnaires d'Intervest ont opté pour 55% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 22 mai 2017 à un renforcement des capitaux propres de € 9 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 420.847 actions nouvelles. Les actions nouvelles créées sont copartageantes depuis le 1er janvier 2017.
- L'acquisition le 5 mai 2017 des sites logistiques à Oevel et Aarschot a été réalisée par des augmentations de capital par apport en nature avec l'émission de 539.039 actions nouvelles pour un montant de € 13 millions. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1er janvier 2017.
- L'acquisition d'un site logistique à Zellik le 22 décembre 2017 a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature avec l'émission de 665.217 actions nouvelles pour un montant de € 14 millions. Les actions créées sont copartageantes à partir du 1er janvier 2018.

Suite à ces augmentations de capital, le capital social de la société a augmenté en 2017 de € 15 millions et s'élève à € 168 millions (€ 153 millions). Les primes d'émission ont augmenté de € 21 millions et s'élèvent à € 112 millions (€ 91 millions). Les réserves de la société s'élèvent à € 59 millions (€ 62 millions).

Les passifs non courants s'élèvent à € 256 millions (€ 224 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 252 millions (€ 220 millions), se composant de € 192 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2018 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les passifs courants s'élèvent à € 64 millions (€ 75 millions) et se composent principalement de € 47 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2018 (€ 62 millions), de € 2 millions de dettes commerciales et de € 15 millions de comptes de régularisation.

Le résultat net d'Intervest s'élève pour l'exercice 2017 à € 21,2 millions (€ 20,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'EPRA résultat de € 27,4 millions (€ 29,0 millions); la baisse de € 1,6 million résulte essentiellement de la baisse des revenus locatifs et de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, compensée partiellement par la baisse des frais de financement par de nouveaux interest rate swaps à des taux d'intérêt inférieurs
- le résultat sur portefeuille de € -7,3 millions (€ -10,0 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) d'un montant de € 1,1 million (€ 1,5 million).

D. Exercice 2016 comparé à l'exercice 2015

Investissements et projets: conclusion

Intervest a mis l'accent en 2016 sur la croissance du portefeuille de l'immobilier logistique dans le but stratégique d'accroître à terme le portefeuille logistique jusqu'à ce qu'il atteigne environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Le site logistique à Liège a été agrandi avec la construction d'un magasin cross-dock d'environ 3.600 m². L'investissement s'élève à environ € 2,3 millions. À Herentals les travaux de construction pour un montant total d'investissement de € 4 millions ont commencé pour un magasin d'environ 12.200 m² qui sera réceptionné en 2017. Les investissements dans le segment des bureaux qui ont été réalisés en 2016 avaient pour but de renforcer et d'ancrer la position à Malines en acquérant deux immeubles à l'Intercity Business Park pour un montant total de € 7,3 millions qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires de € 0,4 millions. À Berchem, Greenhouse Antwerp avec un 2^{ème} RE:flex a été ouvert. L'investissement total, réparti sur les exercices 2015 et 2016 s'élève à environ € 4 millions. Le financement de cet investissement se fera au moyen

des lignes de crédit disponibles de la société. Pour Greenhouse BXL le permis pour le redéveloppement en 2016 a été obtenu mais jusqu'à présent aucun montant d'investissement substantiel n'a été utilisé.

Désinvestissements: conclusion

Intervest a désinvesti en 2016 cinq immeubles étant donné que ces immeubles avaient un profil de risque exceptionnel en comparaison aux autres immeubles dans le portefeuille. Ce désinvestissement se rapporte à « Brussels 7 » à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde. L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe. Intervest a désinvesti ces immeubles avec une moins-value considérable par rapport à la valeur d'évaluation. Le prix de vente s'élève à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% de moins que la valeur comptable (juste valeur) de ces immeubles au 31 décembre 2015 qui s'élevait à € 40 millions comme déterminé par l'expert immobilier indépendant de la société.

L'impact de cette transaction sur la valeur d'évaluation des autres bureaux dans le portefeuille d'Intervest reste limité à une baisse de valeur de € 1,2 million qui a été intégrée dans les chiffres annuels 2016.

L'effet de cette transaction de vente sur l'EPRA résultat est d'environ 9 euro centime par action en négatif sur base annuelle principalement en raison de la perte des revenus locatifs. Pour l'exercice 2016 cet effet s'élève à 6 euro centime. L'effet négatif de cette transaction sur la valeur nette (juste valeur) par action est d'environ 80 euro centime.

Bilan et compte de résultats

Les actifs non courants se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier de la société baisse de € 23 millions en 2016 et s'élève au 31 décembre 2016 à € 611 millions (€ 634 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2016.

- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique d'environ 1 million ou 0,3% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 4 millions ou 1,2% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que l'aiguisement des rendements pour certains immeuble de premier ordre de la société
 - € 3 millions suite aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant
 - € -6 millions suite au désinvestissement d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise qui avait au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 6 millions
- La baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux d'environ € 24 millions ou 7% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € -34 millions suite au désinvestissement de quatre immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise qui avaient au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 34 millions
 - € 7 millions suite à l'acquisition de 2 extensions à l'Intercity Business Park à Malines
 - € -1 million ou 0,65% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement en raison de l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
 - € 4 millions d'investissement dans le portefeuille de bureaux existant.

En 2016, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 4 millions et s'élèvent au 31 décembre 2016 à € 326 millions (€ 322 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net de l'exercice 2016 et du dividende optionnel de l'exercice 2015.

Pour la distribution du dividende de l'exercice 2015, les actionnaires d'Intervest ont opté pour 57% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 25 mai 2016 à un renforcement des capitaux propres de € 11,6 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 545.171 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions s'élève depuis le 25 mai 2016 à 16.784.521. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1er janvier 2016. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 16.784.521 unités au 31 décembre 2016 (16.239.350 unités).

Suite à cette augmentation de capital, le capital social de la société a augmenté de € 5 millions en 2016 et s'élève à € 153 millions (€ 148 millions). Les primes d'émission ont augmenté de € 7 millions et s'élèvent à € 91 millions (€ 84 millions). Les réserves de la société s'élèvent à € 62 millions (€ 64 millions).

Les passifs non courants s'élèvent à € 224 millions (€ 231 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 220 millions (€ 226 millions), se composant de € 160 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2017 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 3 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les passifs courants s'élèvent à € 75 millions (€ 95 millions) et se composent principalement de € 62 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2017 (€ 80 millions), de € 3 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

Le résultat net d'Intervest s'élève pour l'exercice 2016 à € 20,6 millions (€ 26,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'EPRA résultat de € 29,0 millions (€ 30,9 millions); la baisse de € 1,9 million résulte essentiellement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise suite à la réorientation du portefeuille de bureaux, en combinaison avec des indemnités de remise en état moins élevées versées par les locataires partants et une augmentation de l'effectif, celle-ci compensée partiellement par des nouveaux investissements, des frais de financement moins élevés et une baisse des impôts
- le résultat sur portefeuille de € -10,0 millions (€ -5,5 millions), provenant principalement de la moins-value de € -12,8 millions réalisée sur le désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise et les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement pour € 2,4 millions
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) d'un montant de € 1,5 million (€ 0,6 million).

Pour l'exercice 2016, l'EPRA résultat d'Intervest s'élève à € 29,0 millions (€ 30,9 millions). Compte tenu des 16.784.521 actions, cela représente un EPRA résultat par action de € 1,73, par rapport à € 1,90 par action pour l'exercice 2015.

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique versée par le locataire partant Deloitte d'un montant de € 2,5 millions en 2015, l'EPRA résultat de 2015 s'élèverait à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action. Par conséquent, l'EPRA résultat par action de € 1,73 pour l'exercice 2016 est 1 euro centime moins élevé que celui de l'exercice 2015, sans l'indemnité de remise en état unique.

E. Exercice 2015 comparé à l'exercice 2014

Investissements: conclusion

Depuis mi-août 2015 le siège social d'Intervest Offices & Warehouses est établi dans l'immeuble de bureaux rénové Greenhouse Antwerp (autrefois Sky Building) au numéro 66 de l'Uitbreidingstraat, Berchem (Anvers) et les bureaux de la société se situent au cinquième et sixième étages de cet immeuble.

L'investissement total, réparti sur les exercices 2015 et 2016, s'élève à environ € 4 millions. Le financement de cette rénovation a été réalisé au moyen des lignes de crédit disponibles.

Le 4 février 2015 Intervest a signé une convention pour l'acquisition d'un site logistique d'environ 52.000 m² à Liège (Herstal) pour € 28,6 millions en acquérant les actions de la société Stockage Industriel SA, propriétaire du site logistique. La valeur d'acquisition correspond à l'évaluation par l'expert immobilier indépendant de la société. La transaction est financée au moyen de lignes de crédit existantes et nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses auprès d'institutions financières et par la reprise des crédits dans la société Stockage Industriel SA pour environ € 3 millions.

Désinvestissements: conclusion

Intervest Offices & Warehouses a vendu au premier semestre 2015 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel, Notmeir, pour un montant de € 3,7 millions. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel composé d'entrepôts (8.986 m²) et une superficie de bureaux restreinte (228 m²).

Le prix de vente correspond environ à la valeur comptable au 31 décembre 2014, qui s'élevait à € 3,7 millions (juste valeur comme déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). L'immeuble ne représente que 0,6% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.

Bilan et compte de résultat

Les actifs non courants se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. La juste valeur du portefeuille immobilier de la société a augmenté en 2015 de € 25 millions et s'élève au 31 décembre 2015 à € 634 millions (€ 609 millions). En 2015, il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a connu l'évolution suivante.

- o L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 31 millions ou 11% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient essentiellement de:
 - o € 30 millions suite à l'acquisition du site logistique à Liège et d'investissements supplémentaires
 - o € 4 millions ou 1,5% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant grâce à des nouvelles locations et prolongations de contrats de bail existants
 - o € 1 million suite aux investissements dans le portefeuille logistique existant
 - o € -4 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel.
- o La baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 6 millions ou 2% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient principalement de:
 - o € - 9 millions ou 2,8% résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant principalement suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - o € 3 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

En 2015, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 8 millions et s'élèvent au 31 décembre 2015 à € 322 millions (€ 314 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net de l'exercice 2015 et du dividende optionnel de l'exercice 2014.

Pour la distribution du dividende de l'exercice 2014, les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 15% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 27 mai 2015 à un renforcement des capitaux de € 2 millions (augmentation de capital et primes d'émission) par la création de 95.444 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions s'élève depuis le 27 mai 2015 à 16.239.350 unités. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1 janvier 2015. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 16.239.350 unités au 31 décembre 2015 (14.777.342 unités).

Le capital social de la société a augmenté en 2015 suite à cette augmentation de capital de € 1 million et s'élève à € 148 millions (€ 147 millions) et les primes d'émission ont également augmenté de € 1 million et s'élèvent à € 84 millions (€ 83 millions). Les réserves de la société s'élèvent à € 64 millions (€ 68 millions).

Les passifs non courants s'élèvent à € 231 millions (€ 177 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 226 millions (€ 171 millions), se composant de € 167 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2016 et des emprunts obligataires émis en mars 2014 dont le revenu net s'élève à 59 millions. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les passifs courants s'élèvent à € 95 millions (€ 127 millions) et se composent principalement de € 79 millions de dettes financières courantes (emprunts bancaires ayant une échéance avant le 31 décembre 2016), de € 6 millions de dettes commerciales et € 10 millions de comptes de régularisation.

Le résultat net d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour l'exercice 2015 à € 26,0 millions (€ 16,3 millions) et peut être réparti comme suit:

- o L'EPRA résultat de € 30,9 millions (€ 23,0 millions) ou une augmentation de € 7,9 millions ou 34%, essentiellement en raison de l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions et de la hausse de € 2,2 millions des indemnités de remise en état allouées des locataires qui partent

	<ul style="list-style-type: none"> o le résultat sur portefeuille de € -5,5 millions (€ -6,4 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier o les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39) d'un montant de € 0,6 million (€ -0,3 million). <p>Pour l'exercice 2015, l'EPRA résultat d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 30,9 millions (€ 23,0 millions). Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes cela représente un EPRA résultat de € 1,90 en comparaison à € 1,56 par action pour l'exercice 2014 ou une augmentation de 22%.</p> <p>Sans tenir compte de l'indemnisation de remise en état unique du locataire Deloitte qui part d'un montant de € 2,5 millions, l'EPRA résultat sous-jacent s'élèverait en 2015 à € 28,4 millions. Cela reviendrait à € 1,74 par action ou une augmentation de € 0,18 ou 12% par rapport à l'exercice 2014.</p>
B.8	Informations financières importantes pro forma Pas d'application.
B.9	Prévision ou estimation des bénéfices La Société ne fait pas de prévisions ou d'estimations des bénéfices. La Société a toutefois publié un dividende prévisionnel. Intervest Offices & Warehouses SA s'est fixé l'objectif d'un dividende de € 1,40 brut pour l'exercice 2018 (cf. Élément C.7). La Société précise que ces prévisions en termes de dividendes ne constituent pas des prévisions en termes de bénéfices.
B.10	Réserve concernant les informations financières historiques Les rapports du Commissaire ne contiennent aucune réserve pour les trois années qui précèdent le présent prospectus.
B.11	Déclaration relative au fonds de roulement À la date du Prospectus, la Société est d'avis qu'en tenant compte de la trésorerie et l'équivalent de trésorerie dont elle dispose, elle a suffisamment de fonds de roulement pour couvrir son besoin en fonds de roulement, y inclus les projets existants, pour une période de douze mois à dater du Prospectus.

Section C. Titres

Élément	
C.1	<p>Description de la nature et de la catégorie des titres offerts et/ou admiss à la négociation, en ce compris tout numéro d'identification des titres</p> <p>Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires représentant le capital (exprimé en €), du même type que les Actions Existantes, entièrement libérées, assorties du droit de vote et sans indication de valeur nominale. Elles sont assorties des mêmes droits que les Actions Existantes, étant donné bien entendu qu'elles ne participeront que pro rata temporis aux résultats de la Société pour l'exercice actuel 2018 et ce à compter du 30 novembre 2018.</p> <p>Le montant du dividende à attribuer pour l'exercice 2018 sera réparti pro rata temporis sur le coupon n°. 21 (notamment sur la période depuis le début de l'exercice 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus) et le coupon n°. 22 ou, le cas échéant, un des coupons suivants (notamment sur la période à partir du 30 novembre 2018 jusqu'à la fin de l'exercice 2018 inclus).</p> <p>Les Actions Nouvelles seront par conséquent émises avec coupons n° 22 et suivants attachés: le coupon n° 20 représente le droit d'allocation irréductible et le coupon n°. 21 représente le dividende pro rata temporis de l'exercice actuel 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus (voir à ce sujet point 6.2.2. ci-après "Dividendes"). Les Actions Nouvelles auront le même code ISIN BE0003746600 que les Actions Actuelles. Le code ISIN des droits d'allocation irréductible est le BE6309506440.</p>
C.2	<p>Devise dans laquelle les titres sont émis.</p> <p>EUR</p>

C.3	<p>Nombre d'actions émises entièrement libérées et nombre d'actions émises non entièrement libérées. Valeur nominale par action ou indication que les actions n'ont pas de valeur nominale.</p> <p>À la Date du Prospectus, le capital social est représenté 18.891.443 Actions, sans indication de la valeur nominale et entièrement libérées.</p>
C.4	<p>Description des droits attachés aux titres</p> <p>Droit de vote:</p> <p>Chaque Action donne droit à une seule voix, sous réserve des cas de suspension définis par la loi. Les actionnaires peuvent voter par procuration.</p> <p>Les copropriétaires, usufruitiers et nus propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.</p> <p>Dividendes:</p> <p><u>Général</u></p> <p>Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes qui seraient octroyés par la Société. Les Actions Nouvelles sont toutefois émises sans coupon n° 21 qui donne droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice actuel 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus. Les Actions Nouvelles ne participeront par conséquent qu'au résultat de l'exercice actuel 2018 à partir du 30 novembre 2018 parce que les Actions Nouvelles seront émises le 30 novembre 2018 selon le calendrier.</p> <p>À cet effet le coupon n° 21 sera en principe détaché le 14 novembre 2018 (après bourse) des Actions Existantes. Ce coupon représente le droit de recevoir la part pro rata temporis des dividendes, jusqu'au 29 novembre 2018 inclus, qui pourraient être attribués pour l'exercice actuel 2018 (le cas échéant sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale qui se tiendra aux environs du 24 avril 2019). Le paiement des dividendes qui seraient attribués pour l'exercice 2018, sera en principe effectué, aux environs du 21 mai 2019.</p> <p>Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n°. 22 et suivants attachés. Le coupon n°. 22, ou, le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de recevoir la part pro rata temporis à partir du 30 novembre 2018 du dividende pour l'exercice 2018 en cours.</p> <p><u>Dividende relatif à l'exercice 2018</u></p> <p>Sauf circonstances exceptionnelles et imprévues, la Société a pour objectif pour l'exercice 2018 de distribuer un dividende qui se situe au moins au même niveau que le dividende qui avait été distribué pour l'exercice 2017 (€ 1,40 par Action). Il va de soi que cette estimation reste sous réserve des résultats et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire concernant l'exercice 2018. Pour les perspectives de dividende pour l'exercice 2018, il est également référé au point 12.3.2. « Principales tendances depuis le début de l'exercice ». Le montant du dividende à attribuer pour l'exercice 2018 sera réparti pro rata temporis sur le coupon n° 21 (notamment pour la période depuis le début de l'exercice 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus) et le coupon n° 22 ou, le cas échéant, un des coupons suivants (notamment pour la période à partir du 30 novembre 2018 jusqu'à la fin de l'exercice 2018 inclus). La Société prévoit par conséquent que l'Offre ne donnera pas lieu à une dilution de l'attente globale du dividende déjà annoncé. La Société précise que cette attente du dividende ne représente en aucun cas une prévision de bénéfice.</p> <p>Droits en cas de liquidation:</p> <p>Le boni de liquidation, après apurement des dettes, charges et frais de liquidation, est réparti entre tous les actionnaires, proportionnellement à leur participation.</p> <p>Droit de Préférence et droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation du capital en numéraire:</p> <p>En principe, les actionnaires de la Société disposent dans le cadre de l'augmentation de capital par l'apport en numéraire d'un droit de préférence conformément aux articles 592 et suivant du Code des sociétés. La Société peut toutefois suite à l'augmentation de capital par apport en numéraire, abroger ou limiter le droit de préférence des actionnaires de la Société prévu par le Code des sociétés, à condition qu'alors un droit d'allocation irréductible est accordé aux actionnaires de la Société lors de l'attribution de titres nouveaux, conformément à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 et aux articles 7 et 10.2 des statuts de la Société.</p>

	<p>Ce droit d'allocation irréductible doit répondre aux conditions suivantes: (i) il doit porter sur l'intégralité des titres nouvellement émis (ii) il doit être accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital représenté par leurs Actions au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action doit être annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et (iv) le cas échéant, cette période de souscription publique doit durer minimum trois jours boursiers. Voir également ci-après sous point 8.1.1 de l'actuel Prospectus.</p> <p>Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, ce qui précède n'est pas d'application lors d'un apport en numéraire avec limitation ou abrogation du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement mis en paiement au profit de tous les actionnaires.</p> <p>Conditions de conversion:</p> <p>Conformément à l'article 8 des statuts de la Société et de l'article 462 du Code des Sociétés, tout Actionnaire peut demander à tout moment que ses Actions soient converties en actions nominatives ou en actions dématérialisées, à ses frais.</p>
C5	<p>Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des titres</p> <p>Sous réserve des restrictions commentées au début de ce Prospectus (voir Chapitre 3.3, « Restrictions relatives à l'Opération et la divulgation du Prospectus »), et des restrictions spécifiques auxquelles la Société s'est engagée comme décrites au Chapitre 8.5, « Accords Standstill », il n'existe pas d'autres restrictions à la libre négociabilité des Actions autres que celles applicables de plein droit.</p>
C.6	<p>Admission à la négociation et lieu de la cotation</p> <p>Une demande a été introduite auprès d'Euronext Bruxelles en vue de l'admission à la négociation des Actions Nouvelles qui peuvent être émises dans le cadre de l'Opération. Selon les prévisions, les Actions Nouvelles seront négociables à partir du 30 novembre 2018 sous le même code ISIN que les Actions Existantes (BE0003746600).</p> <p>Les Droits d'Allocation Irréductibles (coupon n°. 20) seront détachés le 14 novembre 2018 après clôture de la bourse et négociées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le code ISIN BE6309506440 pendant toute la Période d'Inscription, notamment du 15 novembre 2018 (à partir de 9h00) jusqu'au 26 novembre 2018 inclus (16h00).</p>
C.7	<p>Description de la politique en matière de dividendes</p> <p>Conformément à l'article 13, §1 de l'AR SIR du 13 juillet 2014, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 80% du montant correspondant à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, déterminé conformément à l'AR SIR du 13 juillet 2014 ; et – la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, telle que définie dans l'AR SIR du 13 juillet 2014. <p>Bien que la Société bénéficie du statut de société immobilière réglementée publique, elle reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés, lequel prévoit qu'aucune distribution de dividende ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice sous revue, l'actif net est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.</p> <p>Conformément à l'article 618 du Code des sociétés et à l'article 31 des statuts de la Société, le conseil d'administration peut décider - sous sa responsabilité - de verser des dividendes intérimaires. Sous réserve des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, le droit de percevoir les dividendes des Actions en vertu de l'article 2277 du Code civil, cesse d'avoir effet cinq ans après la date du versement. La Société n'est plus obligée de verser ces dividendes à partir de cette date.</p>

Section D. Risques

Élément	
D.1	<p data-bbox="331 376 746 405">Risques liés au Groupe et à ses activités</p> <p data-bbox="331 439 507 468">Risques de marché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="360 499 1474 622">- Risque lié au marché de l'investissement des immeubles de bureaux et logistiques: La baisse de la demande des investisseurs en termes d'immobilier de bureaux et logistique peut avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille qui pourrait entraîner une baisse des fonds propres, et donc une augmentation du taux d'endettement de la société. <li data-bbox="360 633 1474 792">- Facteurs externes – sinistres et risque d'assurance: Le Groupe est exposé au risque des conséquences financières de facteurs externes et de sinistres graves qui peuvent se produire dans les immeubles de son portefeuille immobilier. Si un nombre important de sinistres devait se produire dans les immeubles du portefeuille immobilier du Groupe, cela pourrait avoir des conséquences financières considérables pour le Groupe en raison de l'augmentation des primes d'assurance. <li data-bbox="360 804 1474 2045">- Mouvements conjoncturels: Le Groupe est exposé à des circonstances économiques locales, régionales, nationales et internationale et autres événements pouvant influencer les marchés dans lesquels les locataires d'Intervest Offices & Warehouses NV sont actifs. En outre, l'évolution de valeur de l'immobilier suit en dehors des effets habituels de l'offre et la demande d'immeubles de la part de candidats locataires également les modifications purement guidées par les marchés monétaires et les investissements alternatifs qui se présentent. Les modifications des principaux indicateurs macro-économiques ou un ralentissement général de l'économie qui pourraient se produire sur un ou plusieurs de ces marchés, peuvent avoir une répercussion négative sur: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="389 1039 1474 1164">• <u>Valeurs locatives et taux d'occupation:</u> même si le secteur de l'immobilier réagit en principe plus lentement et en moindre mesure aux fluctuations négatives de la conjoncture économique, une récession persistante peut avoir une répercussion négative sur les investissements dans les bureaux et l'immobilier logistique; <li data-bbox="389 1176 1474 1301">• <u>Développement de la juste valeur du portefeuille immobilier:</u> l'évaluation du portefeuille immobilier du Groupe a un impact sur le compte de résultats consolidés et sur le taux d'endettement. En outre, l'évaluation du portefeuille immobilier a un impact sur les capitaux propres et la possibilité de distribuer un dividende si les variations cumulées excèdent les réserves distribuables; <li data-bbox="389 1312 1474 1505">• <u>Risque d'inflation:</u> Les contrats de bail du Groupe contiennent des clauses d'indexation reposant sur l'indice santé, de sorte que les revenus locatifs annuels évoluent au rythme de l'inflation (calculée sur base de l'indice santé). Le risque d'inflation auquel le Groupe est exposé, se rapporte principalement aux charges relatives à la location, entre autres liés aux travaux de rénovation et d'investissement, pouvant être indexées sur une autre base que l'indice santé, comme en fonction de la concurrence entre entrepreneurs et le coût des matériaux, dont le montant évolue plus rapidement que celui des loyers; <li data-bbox="389 1516 1474 1641">• <u>Risque de déflation:</u> La déflation entraîne une diminution de l'activité économique et donc une baisse généralisée des prix. En cas de déflation l'indice santé devient négatif et par conséquent, les revenus locatifs diminuent. Le Groupe est protégé partiellement contre le risque de déflation (et une baisse conséquente des revenus locatifs). <li data-bbox="389 1653 1474 1879">• <u>Moment d'investissements et de désinvestissements:</u> Le moment d'investir ou de désinvestir comporte le risque qu'en cas de mauvais timing dans le cycle conjoncturel lors d'un dés(in)investissement, le bien immobilier soit acheté à un prix trop élevé ou vendu à un prix trop bas par rapport à la juste valeur du bien immobilier. Ceci peut avoir un impact négatif sur le résultat d'exploitation et le cash-flow donnant une révision à la baisse des loyers, une augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. Il peut, en outre, y avoir une influence négative sur la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent sur la valeur nette de la Société et le taux d'endettement peut augmenter. <li data-bbox="389 1890 1474 2045">• <u>Faillite éventuelle des locataires et risque débiteur:</u> une faible conjoncture économique peut entraîner des faillites de locataires. Si plusieurs locataires de différents secteurs devaient faire faillite en même temps et qu'il y a alors une demande restreinte du type d'immobilier occupé par ses locataires, le risque d'une baisse des revenus locatifs et d'un taux d'occupation moins élevé existe. Il existe plus en général le risque que les locataires ne paient pas (ou pas à temps) leur loyer en raison de problèmes de solvabilité.

	<ul style="list-style-type: none"> – Risque lié aux facteurs macro-économiques: Une volatilité et une incertitude accrues sur les marchés internationaux peut donner lieu à un accès plus laborieux aux marchés d’actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres ou à une baisse de la liquidité disponible sur les marchés des capitaux d’emprunt dans le cadre de refinancements d’emprunts obligataires en cours. <p>Risques opérationnels et risques liés à l’immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à l’inoccupation et la perte de revenus locatifs: Les revenus locatifs et le cash-flow peuvent diminuer en raison de l’augmentation de l’inoccupation et des frais de relocation. Une éventuelle baisse du taux d’occupation implique également une baisse de la juste valeur des immeubles non loués, et donc également une baisse de la valeur nette de la Société et une augmentation du taux d’endettement. – Risque lié à la capacité de donner en location: Le Groupe est sujet au risque d’une éventuelle baisse de la qualité et de la solvabilité de l’effectif des locataires, et donc d’une augmentation des créances douteuses entraînant une baisse du taux d’encaissement. – Risque lié à l’état architectonique des immeubles: Le Groupe est exposé au risque lié à l’état architectonique de son portefeuille immobilier, comme : (i) la présence de vices cachés dans l’état architectonique des immeubles de son portefeuille immobilier ; et (ii) la vétusté et l’usure des immeubles de son portefeuille immobilier. – Risque lié à la concentration: Indépendamment des restrictions en matière de concentration de l’immobilier reprises dans la Loi SIR, une concentration élevée (géographique ou sectorielle) de biens immobiliers donne lieu à des risques, même s’ils se situent en-dessous du seuil imposé par la Loi SIR. – Risque lié aux acquisitions: Le Groupe est exposé au risque qui apparaît lors d’acquisitions par reprise (et l’absorption consécutive de la Société) de sociétés immobilières en cas d’un share deal. Il n’est pas exclu que des dettes cachées soient cédées au Groupe dans le cadre de ces opérations, ce qui aurait un impact négatif important sur les activités, les résultats, le rendement, la situation financière et les prévisions du Groupe. En outre, le risque existe que par une estimation inexacte du potentiel d’un certain bien immobilier une décision d’investissement erronée est prise ayant un impact négatif potentiel sur le résultat d’exploitation et le cash-flow entraînant une révision à la baisse des loyers et une augmentation du taux d’inoccupation en plus d’une baisse potentielle de la valeur nette de la Société et une augmentation du taux d’endettement si la juste valeur de l’immobilier est révisée à la baisse. – Risque lié au personnel clé: Compte tenu du nombre relativement restreint de collaborateurs, le Groupe est exposé, en cas de départ de certains collaborateurs occupant une fonction clé, à un risque de désorganisation ce qui peut résulter en une influence négative sur les relations professionnelles et la perte de dynamisme et d’efficacité lors du processus de décision de management. – Risque lié aux TIC et à la fraude: Il existe un risque lié à l’utilisation de l’informatique, comme une possible infraction du réseau informatique, la cybercriminalité, le phishing, etc. Cela peut avoir un impact négatif sur le fonctionnement de l’organisation, peut entraîner une atteinte à la réputation et même avoir un effet négatif sur l’EPRA résultat en raison de la perte de données opérationnelles et stratégiques.
	<p>Risques réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à l’évolution de la réglementation: l’adoption d’une nouvelle réglementation (européenne, nationale, fédérale, régionale ou locale) ou des modifications de la réglementation existante (d’un point de vue purement politique ou non), entre autres dans le domaine de la fiscalité, de l’environnement, de l’urbanisme, de la mobilité, du respect de la vie privée et du développement durable et des nouvelles stipulations liées à la location de l’immobilier et à la prolongation des permis auxquelles le Groupe ou les utilisateurs de l’immobilier du Groupe doivent satisfaire, ou une modification de l’application et/ou une interprétation de cette réglementation par l’administration (dont l’administration fiscale) ou les cours et tribunaux, peuvent avoir un impact négatif substantiel sur le rendement de la Société et la juste valeur de son patrimoine. – Risques liés au non-respect de la réglementation: Il existe le risque qu’en raison de l’évolution potentielle (rapide) de la réglementation applicable à la Société elle-même ou aux dirigeants et collaborateurs de la Société, la réglementation concernée ne soit pas adéquatement respectée ou que ces personnes n’agissent pas de manière intègre. Étant donné l’internationalisation récente, de Groupe doit également tenir compte du respect de la réglementation à l’étranger. – Permis: Il existe le risque que le Groupe ne dispose pas des permis et autorisations urbanistiques requis pour certains immeubles. Lorsque, par le fait de circonstances extérieures, une nouvelle destination doit être donnée à un immeuble, des modifications des permis octroyés doivent être sollicitées. Ce processus peut être long et

peu transparent, en raison de quoi les immeubles sont temporairement inoccupés bien que des locataires aient été trouvés pour ceux-ci.

- **Risques liés au statut de SIR publique:** En sa qualité de SIR publique, la Société est régie par des dispositions comportant des restrictions (notamment) en termes d'activités, de taux d'endettement, d'affectation du résultat, de conflits d'intérêts et de gouvernance d'entreprise. La Société pourrait éventuellement ne pas être en mesure de satisfaire à ces exigences en cas de changement substantiel de sa situation financière ou autre. En sa qualité de SIR publique, Intervest Offices & Warehouses SA est exposée au risque de **modification future de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées**. Il existe par ailleurs un risque que l'autorité de surveillance (la FSMA) inflige des sanctions en cas de violation des règles applicables. Le cas échéant, Intervest Offices & Warehouses SA perdrait le bénéfice du système fiscal particulier des sociétés immobilières réglementées et courrait le risque d'une exigibilité anticipée de ses crédits. La perte de ce statut aurait un impact négatif sur les activités, les résultats, le rendement, la situation financière, ainsi que les prévisions de la Société et du Groupe dans son ensemble.
- **Risques liés au statut de SIR institutionnelle:** Tout comme Intervest Offices & Warehouses, Genk Green Logistics est en sa qualité de SIR institutionnelle régie par les dispositions de la législation SIR comportant des restrictions (notamment) en termes d'activités, d'affectation du résultat, de conflits d'intérêts et de gouvernance d'entreprise. Répondre (de façon permanente) à ces exigences spécifiques dépend entre autres de la possibilité de Genk Green Logistics NV d'exercer ses activités conformément à la Législation SIR, et du respect des procédures de contrôle internes strictes. Les risques liés à ce statut sont parallèles à ceux liés au statut de la SIR publique Intervest Offices & Warehouses SA. Le risque principal lié à ce statut est la perte du bénéfice du système fiscal particulier des SIR.

Risques financiers

- **Risque de liquidité:** Le Groupe est exposé à un risque de liquidité qui découlerait, en cas de non-reconduction ou de résiliation de ses contrats de financement, d'un manque de trésorerie. Intervest Offices & Warehouses SA pourrait de ce fait être dans l'impossibilité de financer des acquisitions ou développements ou de rembourser des intérêts, du capital ou des charges opérationnelles, et pourrait être confrontée à des charges de dettes plus élevées en raison de l'augmentation des marges des banques. Ceci pourrait avoir un impact négatif sur le résultat et les cash-flows.
- **Risque de taux d'intérêt et risque lié à l'utilisation de produits financiers dérivés:** La Société est exposée au risque d'une augmentation de ses charges financières pouvant résulter de l'évolution des taux d'intérêt. Ceci peut entraîner une augmentation de la charge des dettes, avec un impact sur le résultat et les cash-flows et une baisse de la rentabilité. De fortes fluctuations des taux d'intérêt peuvent avoir un impact sur l'évaluation des instruments financiers utilisés pour couvrir l'augmentation des taux d'intérêt ce qui à son tour peut avoir un impact sur le résultat net et la valeur nette de la Société.
- **Risques liés à la combinaison de mouvements négatifs des taux d'intérêt, une prime de risque augmentée sur les marchés des actions et une augmentation de la marge bancaire (coût du capital):** Les mouvements défavorables du taux d'intérêt ou les primes de risque plus élevées sur les marchés des actions et obligations, pourraient donner lieu à une hausse sensible du coût moyen pondéré du capital de la Société (i.e. capitaux propres et capitaux d'emprunt), ce qui pourrait avoir un effet négatif considérable sur les résultats et la situation financière de la Société.
- **Risque lié aux contreparties bancaires:** La conclusion de contrats de financement ou l'investissement dans un instrument de couverture auprès d'institutions financières s'accompagnent d'un risque de contrepartie pour la société lorsque ces institutions financières manquent à leurs obligations.
- **Risque lié aux covenants des contrats de financement:** la Société est exposée au risque que ses crédits soient révisés, résiliés ou soumis à une obligation de remboursement anticipé dans le cas où elle ne respecterait pas les engagements négociés lors de la signature de ces contrats (« covenants ») pour respecter certaines conditions ou des ratios financiers. La société est, en cas d'inexécution de certaines de ses obligations telles que stipulées dans les conditions d'émission, également exposée au risque de remboursement anticipé des obligations émises.
- **Risque lié au reporting financier:** Le risque existe que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties intéressées soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société. Il y a en outre le risque qu'en raison de la législation le timing imposé en matière de reporting financier n'est pas respecté. Il pourrait en résulter que les

	<p>parties prenantes prennent des décisions d'investissement qui ne sont pas basées sur des données correctes, ce qui peut donner lieu à des dommages et intérêts envers la société.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à la budgétisation financière et planning: Le risque que les prévisions et la croissance envisagée ne peuvent être atteintes à cause de suppositions erronées, ne peut être exclu. Cela pourrait avoir une influence négative sur la prise de décision de mesures stratégiques et une influence négative sur la gestion financière et opérationnelle. – Risque lié à la distribution limitée du dividende: L'article 617 du Code des sociétés stipule qu'aucune distribution ne peut avoir lieu si l'actif net a baissé ou baisserait suite à la distribution en-dessous du montant du capital libéré ou, si celui-ci est plus élevé, du capital requis, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées. Cela pourrait donner lieu à un dividende qui est inférieur aux attentes ce qui entraînerait une baisse générale de la confiance dans l'action.
D.3	<p>Risques liés aux Actions</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risques liés à l'investissement dans les Actions Nouvelles: Investir dans les actions proposées comporte des risques pouvant entraîner une perte de la totalité de l'investissement dans les actions proposées. – Liquidité de l'action: L'Action se caractérise par une liquidité relativement limitée. Le cours des Actions peut être influencé dans une mesure substantielle dans le cas où aucun marché liquide ne se développerait pour les Actions Nouvelles. – Liquidité restreinte du marché des Droits d'allocation irréductible: Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'éventuel développement d'un marché pour les Droits d'allocation irréductible. Il est possible que la liquidité sur ce marché soit particulièrement limitée. – Droits d'Allocation Irréductible non exercés (correctement): Les Droits d'Allocation irréductible qui n'ont pas été utilisés avant la fin de la période de souscription, à savoir au plus tard le 26 novembre 2018 (16h00), ou pour lesquels le prix de souscription n'a pas été versé à temps, conformément à ce qui est stipulé au Chapitre 8.1.3, « Action à entreprendre pour procéder à l'Opération », ne pourront plus être exercés par les personnes qui les détenaient après cette date.. – Dilution d'Actionnaires Existants n'exerçant pas ou que partiellement leurs Droits d'Allocation irréductible: Dans le cadre de l'Opération, les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (complètement) leurs Droit d'Allocation irréductible ou qui les cèderaient, seront exposés à une dilution. – Possibilité de dilution future des Actions: La décision éventuelle de la Société de procéder à l'avenir à une augmentation de son capital pourrait entraîner une dilution de la participation des actionnaires de la société (qui n'exerceraient pas leur droit de préférence ou leur droit d'allocation irréductible à ce moment, en cas d'un apport en numéraire). – Volatilité du cours de l'Action et rendement de l'Action: Le cours de l'Action peut être influencé substantiellement par certains changements, développements ou publications sur la Société déterminés, ainsi que par des facteurs politiques, économiques, monétaires et/ou financiers, qui sont en dehors du contrôle de la Société, pour des raisons qui ne sont pas nécessairement liés aux résultats opérationnels de la Société. – Vente d'Actions par des actionnaires de la Société et fluctuations du cours des Actions ou des Droits d'Allocation irréductible: La vente d'un nombre déterminé d'Actions ou de Droits d'Allocation irréductible sur le marché, ou l'impression que cette vente est susceptible d'intervenir, peut avoir un impact négatif sur le cours des Actions et sur le cours des Droits d'Allocation irréductible. – Absence de montant minimum pour l'Opération: Si l'Opération n'est pas intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximal de € 99.854.767,50. En outre, la Société a également la possibilité, dans certains cas, de retirer ou de suspendre l'Opération. Il est donc possible que les moyens financiers dont disposerait la Société après l'Opération et l'affectation du produit de l'Opération soit inférieure, ou insuffisante pour pouvoir réduire suffisamment son taux d'endettement, afin de pouvoir ensuite entièrement appliquer sa stratégie de croissance (telle qu'exposée sous l'Élément E2a), et/ou que la Société doive faire appel à un financement supplémentaire.

	<ul style="list-style-type: none"> – Retrait de la souscription: Les souscriptions des Actions Nouvelles sont contraignantes et ne peuvent pas être révoquées. Si des ordres de souscription sont retirés après la clôture de la Période de Souscription, lorsqu'autorisé par la loi suivant la publication d'un supplément au Prospectus, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible ne pourront pas participer au Montant Excédentaire et ne seront pas compensés d'une autre manière, en ce compris le prix d'achat (et tous les frais apparentés) payé pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scrips. – Risques liés aux analystes en titres et aux analystes du secteur: Si les analystes en titres et analystes du secteur ne publient plus de rapports sur la Société ou ne le font plus régulièrement, ou s'ils revoient leurs recommandations sur les Actions dans un sens défavorable, cela pourrait entraîner une baisse du prix de marché des Actions ou du volume de transaction. – Risques liés à la compensation et au règlement (clearing and settlement): Une exécution incorrecte d'ordres pourrait avoir pour conséquence que des candidats-investisseurs ne reçoivent pas les actions proposées, ou n'en reçoivent qu'une partie. – Risques liés aux taux de change : Les investisseurs dont la devise principale n'est pas l'euro sont soumis au risque de change lorsqu'ils investissent dans les Actions. – Risques liés à la taxe sur les transactions financières ("Financial Transaction Taks") : La vente, l'achat ou l'échange d'actions peuvent être soumis à la taxe sur les transactions financières. – Investisseurs ressortissants d'autres pays que la Belgique: Les Actionnaires de la Société dans des juridictions étrangères à la Belgique qui ne sont pas en mesure ou n'ont pas l'autorisation d'exercer leurs droits de préférence ou leurs Droits d'Allocation Irréductible dans l'éventualité d'une future offre d'Actions avec application de droits de préférence ou de droits d'allocation irréductible, peuvent être exposés à une dilution de leur participation en actions. – Risques liés aux modalités de reprise dans la législation belge: Différentes dispositions du Code des sociétés et certaines autres dispositions du droit belge susceptibles de s'appliquer à la Société rendent difficile la réalisation d'une offre d'acquisition spontanée, d'une fusion, d'une modification du management ou d'autres changements de contrôle. – Risques liés à certaines restrictions de transfert et de vente : Certaines restrictions au transfert et à la vente, qui s'appliquent du fait que la Société n'a pas enregistré les actions sous le US Securities Act ou les lois relatives aux titres d'autres juridictions, peuvent limiter la capacité des actionnaires à vendre leurs Actions ou à les transférer d'une autre manière.
--	---

Section E. Offre

Elément	
E.1	<p>Estimation du produit net total et des dépenses totales de l'émission/l'offre, en ce compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur</p> <p>Si l'Opération est intégralement souscrite, le produit brut de l'Opération (Prix de souscription multiplié par le nombre de Actions Nouvelles) s'élève à € 99.854.767,50.</p> <p>Les produits nets de l'Opération sont estimés à € 98,2 millions. Les frais de l'Opération à la charge de Intervest Offices & Warehouses SA sont estimés à environ € 1,6 millions et consistent en les rémunérations dues à la FSMA, Euronext Brussels, la rémunération des Joint Bookrunners, les frais liés à la traduction et à la mise à disposition du (résumé du) Prospectus, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication.</p> <p>La rémunération des Joint Bookrunners est fixée à environ € 1,3 million si l'Opération est intégralement souscrite.</p>

E.2a	<p>Raisons de l'offre, affectation du produit, estimation du produit net</p> <p>Dans le cadre de la croissance de son portefeuille immobilier, la Société vise à un financement équilibré tant par capitaux étrangers que par capitaux propres. Le financement par capitaux propres peut être réalisé via des contributions en nature (dans ce contexte nous renvoyons aux opérations de contribution réalisées par la Société dans le passé), soit via l'acquisition de ressources financières par une augmentation de capital en numéraire.</p> <p>L'objectif principal de l'Offre se situe dans le contexte de cette structure de financement équilibrée et consiste en permettre à la Société d'acquérir de nouvelles ressources financières et de renforcer ses capitaux propres, lui permettant de continuer sa stratégie de croissance, et en même temps pouvant maintenir un taux d'endettement approprié qui se situe dans les limites de la fourchette 45% à 50%, recherché par la Société. Le taux d'endettement du Groupe s'élevait à 47,9% au 30 septembre 2018. De plus, à la Date du Prospectus, la Société dispose de € 487 millions de lignes de crédit, dont € 133 millions de lignes de crédit non-utilisées.</p> <p>En cas de souscription intégrale de l'Opération, l'augmentation du capital (y compris la prime d'émission) s'élève à environ € 99,9 millions et le produit net s'élève à environ € 98,2 millions. La Société a l'intention d'utiliser le revenu net, ainsi que les lignes de crédit disponibles non-utilisées et la capacité de financement augmentée suite à l'Opération, pour financer son pipeline d'investissements et sa future croissance.</p> <p>A la Date du Prospectus, la Société a différentes opportunités d'investissement qui se situent dans différentes phases d'une procédure d'investissement habituelle. Les opportunités d'investissement se situent tant dans le segment des bureaux que dans le segment logistique, et ceci tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. De plus, Intervest planifie le développement de certains actifs. L'ensemble des opportunités d'investissement, des rénovations et des (re)développements, résulte en un pipeline total de circa € 197 millions.</p> <p>A la Date du Prospectus € 56 millions de ce total font l'objet d'engagements contraignants pris par la Société, qui ont été officiellement publiés par la Société.</p> <p>La Société utilisera les produits nets de l'Opération, ainsi que les lignes de crédit disponibles non-utilisées et la capacité de financement augmentée suite à l'Opération, pour ces investissements immobiliers annoncés et prévus à concurrence d'environ € 197 millions.</p> <p>Investissements annoncés envers lesquels des engagements ont été pris</p> <p>1. Sale & lease back d'un site logistique de 38.000 m² dans le Port de Gand</p> <p>Le 7 novembre 2018 Intervest a conclu un accord pour l'acquisition des actions de la société immobilière qui est propriétaire d'un site pharmaceutique dans le Port de Gand et cessionnaire du terrain détenu par « Havenbedrijf Gent ». Il s'agit d'une opération sale & lease back avec un opérateur logistique international, l'acquisition des actions de la société immobilière ayant lieu en décembre 2018. Le site comprend environ 30.500 m² d'espace de stockage, 5.150 m² de mezzanine et 2.300 m² d'espace de bureaux, et est entièrement loué pour un terme fixe de 10 ans à partir de décembre 2018. Le site est un complexe logistique facilement accessible de 38.000 m² qui se compose de 3 unités adjacentes. Circa 40% du site total a été entièrement rénové au milieu de cette année, et un système photovoltaïque est installé sur l'entièreté des toits. La valeur d'investissement de l'immobilier détenu par la société immobilière s'élève à € 23,0 millions et génère immédiatement un revenu locatif annuel qui correspond à un rendement initial brut de 5,9%.</p> <p>2. Acquisition d'un terrain pour le développement d'un projet logistique Roosendaal– Pays-Bas</p> <p>En janvier 2018 Intervest a conclu une convention sous seing privé pour l'acquisition d'un terrain de 3,9 hectares sur le site industriel Borchwerf I à Roosendaal soumise aux conditions suspensives habituelles. En collaboration avec un promoteur spécialisé, Intervest réalisera sur ce terrain un complexe logistique ultramoderne composé de 24.100 m² d'espace de stockage, 3.200 m² de mezzanine et 600 m² de bureaux. Le terrain prêt à construire (soit après les travaux de démolition) sera cédé à Intervest au cours du premier trimestre 2019. Ensuite, le complexe logistique sera réalisé, et sa réception est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019. Le prix d'acquisition final dépendra de la situation locative au moment de la livraison de l'immeuble, et variera entre € 18,3 millions et € 20,9 millions. A ce moment il est prévu que l'immeuble générera circa € 1,3 million de revenus locatifs sur base annuelle et que le rendement initial brut variera entre 7,1% et 6,2%, dépendant de la durée du bail à conclure.</p>
------	---

3. Genk Green Logistics

Pour le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford à Genk, un acte authentique de vente fut conclue le 24 septembre 2018 entre le gouvernement flamand et Genk Green Logistics, une collaboration d'Intervest et Group Machiels. En collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, Genk Green Logistics réalisera à cet endroit un complexe logistique ultramoderne, qui comprendra plus de 250.000 m² après son développement complet sur plusieurs années.

Au cours de 2019 et 2020, Genk Green Logistics paiera graduellement sa contribution aux travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure en fonction de la progression des travaux, et ceci pour un montant total de circa € 12 millions. La commercialisation du nouveau développement à la zone B a déjà commencé. Bien que Vlaamse Waterweg effectue au cours des premières années encore des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure à la zone A, des nouveaux développements sur de grandes parties de zone B peuvent être entamés simultanément avec les travaux d'assainissement. Genk Green Logistics prévoit la réalisation du premier immeuble opérationnel en 2020. La réalisation totale du projet est prévue prendre environ cinq ans. Excepté pour un premier immeuble de circa 20.000 m² Genk Green Logistics entamera uniquement des constructions après prélocation.

Investissements annoncés sous condition suspensive de financement

1. Complexe de bureaux Ubicenter de 23.150 m² à Leuven

Intervest continue à implémenter sa stratégie d'investir dans des bureaux inspirants à multiples locataires à des localisations bien accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre, et a signé une convention sous seing privé le 31 octobre 2018, sous réserve des conditions suspensives habituelles pour l'acquisition d'Ubicenter. Ubicenter est un complexe de bureaux contemporain situé aux abords de la ville de Leuven avec une superficie locative de 23.150 m² d'espace de bureaux.

L'immeuble est situé sur le Philipssite, dans un environnement vert agréable et dynamique. Le complexe répond à toutes les exigences en matière du «nouveau travail». Il s'inscrit dans le droit fil du concept Greenhouse d'Intervest à Anvers, Malines et Bruxelles.

L'immeuble est loué à plus de 95% à 12 locataires. Il dispose d'un foyer, d'un restaurant d'entreprise, d'un auditorium et d'un centre d'affaire exploités par MC Square. Sur le site se trouve également une crèche et le centre d'activités Sportoase, qui s'intègrent à un environnement de travail contemporain. Ce site dispose en outre d'un vaste parking et les bureaux de la Police et du Service Public Fédéral Finances y sont installés.

Le montant total de l'investissement s'élève à € 33,7 millions et générera à partir de la signature de l'acte notarié des revenus locatifs de € 2,75 millions, offrant un rendement initial brut de 8,2%.

La transaction est structurée comme un transfert d'un droit d'emphytéose en vigueur jusqu'en 2099, où la ville de Louvain conserve les droits de propriété résiduels. Le paiement du prix et le transfert du droit d'emphytéose auront lieu lors de la signature de l'acte notarié qui est prévue en décembre 2018.

2. Développement logistique de 21.000 m² près de l'aéroport d'Eindhoven – Pays-Bas

Le 2 novembre 2018 Intervest a conclu une convention de vente turnkey sous les conditions suspensives habituelles pour l'acquisition d'un projet de développement logistique près de l'aéroport d'Eindhoven au Pays-Bas, sur une parcelle de circa 33.000 m².

Gold Forum deviendra un centre de distribution ultra moderne et très durable, d'environ 21.000 m² et aura une forme organique frappante avec une finition de façade courbe et dorée. L'immeuble formera un ensemble architectural et fonctionnel avec l'immeuble industriel Silver Forum qu'Intervest a acquis plus tôt cette année, créant ainsi un complexe logistique de près de 50.000 m² au total. L'immeuble logistique sera développé par et aux risques de Kero Vastgoed, un promoteur néerlandais de la région d'Eindhoven. Intervest acquerra l'immeuble lors de sa réception pour un prix d'achat de € 18,9 millions. La réception du projet est prévue au troisième trimestre 2019.

Étant donné la forte demande et la disponibilité limitée dans la région, il est estimé que les perspectives de location durant la période de construction sont grandes. Si l'immeuble ne devait pas être loué au moment de la réception, le promoteur accordera une garantie locative de deux ans à concurrence de € 1,2 million par an. Le projet générera donc à partir de la réception des revenus locatifs pour la Société et donnera un rendement brut initial de 6,2%. L'acquisition est structurée comme asset deal.

3. Site logistique de 17.900 m² à Roosendaal (Pays-Bas) avec une valeur d'investissement de circa € 16,8 millions

Le 8 novembre 2018 Intervest a conclu une convention pour l'acquisition d'une construction neuve « built-to-suit » d'un immeuble industriel sur le terrain industriel Borchwerf II à Roosendaal. Le site sera acquis au moment de sa réception, prévue début mars 2019. Le site se compose d'un espace de production et un centre de distribution de circa 15.200 m² et a environ 600 m² de mezzanine et 2.100 m² d'espace de bureaux. Le Projet « built-to-suit » est réalisé selon les spécifications du locataire et sera pris en location en « triple net » pour un terme fixe de 15 ans à partir de sa réception. L'investissement total s'élève à € 16,8 millions et génère un revenu locatif annuel de € 1,0 million, ce qui correspond à un rendement initial brut de 5,7%. L'acquisition est structurée comme asset deal.

Opportunités d'investissement dans un stade avancé de négociation et « due diligence »

Outre les acquisitions et projets de développement annoncés, la Société analyse en permanence des opportunités d'investissement potentielles. Ces opportunités peuvent être des acquisitions d'immeubles existants et projets de (re)développement (soit pour compte propre, soit en collaboration avec des partenaires externes). La Société n'a pas de certitude quant à la réalisation de ces opportunités à court ou moyen terme.

A la Date du Prospectus Intervest est impliquée dans des négociations avancées et « due diligence » pour:

1. Sale & lease Back d'un immeuble logistique (10.700 m²) assorti d'un immeuble de bureaux (3.800 m²) à Raamsdonksveer – Pays-Bas avec une valeur d'investissement de circa € 10,7 millions

Le 21 septembre 2018 Intervest a conclu une convention d'intention pour l'acquisition d'un site logistique assorti d'un immeuble de bureaux à Raamsdonksveer, aux Pays-Bas, dans le cadre d'une opération sale & lease back. Le site se compose d'un immeuble logistique de circa 10.700 m² assorti d'un immeuble de bureaux séparé de circa 3.800 m². Le site sera à nouveau loué pour une période fixe de 12 ans en « triple net ». L'investissement total s'élève à € 10,7 millions et génère un revenu locatif annuel de € 0,8 million, soit un rendement initial brut de 7,2%.

2. Site logistique de 28.000 m² à Tilburg (Pays-Bas) avec une valeur d'investissement d'environ € 22,5 millions

Le 15 octobre 2018 Intervest a conclu une convention d'intention pour l'acquisition d'un site logistique à Tilburg, Pays-Bas, dans le cadre d'une opération sale & lease back. Le site se compose d'un immeuble logistique de circa 22.900 m² d'espace de stockage, d'une mezzanine de 2.700 m² et 600 m² de bureaux. L'immeuble de bureaux séparé associé a une superficie de circa 2.200 m². Le site est repris en location pour une période fixe de 10 ans en « triple net ». L'investissement total s'élève à € 22,5 millions et génère un revenu locatif annuel de € 1,3 million, ce qui correspond à un rendement initial brut de 5,5%.

3. Site logistique de 38.000 m² à Roosendaal (Pays-Bas) avec une valeur d'investissement de circa € 38,5 millions

Le 13 septembre 2018 Intervest a conclu une convention d'intention pour l'acquisition d'un site logistique à Roosendaal, aux Pays-Bas, dans le cadre d'une opération sale & lease back. Ce site d'envergure se compose d'un immeuble divers d'une superficie totale de circa 36.000 m² de stockage et circa 2.100 m² de bureaux. Le site sera repris en location pour une période fixe de 15 ans en « triple net ». L'investissement total s'élève à circa € 38,5 millions et génère un revenu locatif annuel de € 2,1 millions, soit un rendement initial brut de 5,5%.

Réduction de l'endettement

Afin d'optimiser la gestion efficace des liquidités, et en attendant de l'utilisation effective des montants d'investissement, la Société réduira dans un premier temps sa position de dettes auprès des banques. Plus spécifiquement, la Société a l'intention de rembourser un encours de crédits dans le cadre de facilités de crédit (revolving) existantes, afin de ne pas immobiliser les revenus de l'Opération pour autant qu'il n'y aurait pas immédiatement des projets à financer, et pour des raisons de gestion efficace des liquidités. Ceci bien entendu sachant que la Société peut à nouveau faire appel à des crédits dans le cadre de ces facilités de crédit dès que cela devient nécessaire pour le financement de sa croissance.

La Société peut également utiliser une partie des revenus nets de l'Opération, les lignes de crédit non-utilisées disponibles ou la capacité de financement augmentée suite à l'Opération, pour le remboursement de l'encours d'emprunt obligataire actuel à concurrence de € 25 millions qui vient à échéance le 1^{er} avril 2019.

E.3	<p>Description des conditions de l'offre</p> <p>1. Modalités générales de l'Opération:</p> <p>L'« Opération » consiste en une offre publique de souscription des Actions Nouvelles par l'exercice des Droits d'allocation irréductible en Belgique (l'« Offre ») et un placement privé exempté de Scrips sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » ou placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres, exécuté en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen en conformité avec la Regulation S du US Securities Act de 1933 (le « Placement Privé »).</p> <p>Le Conseil d'administration a décidé le 13 novembre 2018 d'augmenter le capital d'Intervest Offices & Warehouses SA dans le cadre du capital autorisé, en application de l'article 603 du Code des sociétés, par un apport en numéraire de maximum € 99.854.767,50, prime d'émission éventuelle comprise, avec suppression du droit de préférence légal, mais avec attribution d'un Droit d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants.</p> <p>L'article 26, §1 de la Loi SIR dispose qu'en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible doit répondre aux conditions suivantes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis; 2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération; 3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et 4. la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse. <p>Le Droit d'Allocation Irréductible attribué aux Actionnaires Existants répond à ces conditions.</p> <p>D'un point de vue pratique, les Droits d'Allocation Irréductible, tels que modalisés dans l'Opération, ne diffèrent que légèrement du droit de préférence légal. La procédure de l'Opération ne diffère pas fondamentalement de la procédure qui aurait été appliquée si l'Opération avait eu lieu avec le droit de préférence légal tel que prévu par le Code des sociétés. En particulier, les Droits d'allocation Irréductible sont détachés des Actions Existantes sous-jacentes et, comme en cas d'émission avec droit de préférence légal, ils seront négociables librement et séparément sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la Période de souscription. Par exception à la procédure qui aurait été appliquée si l'Opération avait eu lieu avec le droit de préférence légal, la Période de souscription ne durera que 12 jours civils au lieu de 15 jours civils. Par ailleurs, la Société n'a pas publié d'avis au Moniteur Belge et dans la presse financière belge pour annoncer le délai de la Période de souscription huit jours avant son ouverture, comme requis par l'article 593 du Code des sociétés pour une émission avec droit de préférence légal.</p> <p>L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription des Actions Nouvelles peut découler de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scrips. Le constat de la réalisation de l'augmentation de capital devrait avoir lieu le 30 novembre 2018.</p> <p>La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'approbation du Prospectus et de la modification des statuts (découlant de l'augmentation de capital) par la FSMA; • De La signature de la Convention de Placement et l'absence d'une cessation de cette convention au titre d'une de ces dispositions (voir Chapitre 8.4.3 Convention de placement) ; et • De La confirmation de la cotation des Droits d'Allocation Irréductible et des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext après leur détachement respectivement émission. <p>La Société se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas.</p>
-----	---

2. Montant maximum de l'Opération:

Si le montant total de l'Opération est souscrit, l'augmentation du capital (y compris la prime d'émission) s'élève à € 99.854.767,50, et par conséquent, maximum 5.397.555 Actions Nouvelles seront émises.

Dans le cas où le montant total de l'Opération ne serait pas souscrit, la Société n'a le droit d'augmenter le capital que pour un montant égal au montant effectivement souscrit. Le montant de l'Opération et le nombre d'Actions Nouvelles effectivement souscrit seront confirmés par le biais d'un communiqué de presse. L'augmentation de capital sera fixée à hauteur du montant pour lequel l'Opération est souscrite et pour autant que la convention de placement entre Intervest Offices & Warehouses SA et les Joint Bookrunners soit signée. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Opération, même si certains Actionnaires Existants se sont engagés à souscrire un nombre minimum défini d'Actions Nouvelles (voir aussi au Chapitre 8.2.3, « Intention de certains Actionnaires Existants ou membres d'organes de gestion, de direction ou de contrôle de la Société »).

3. Prix de souscription et Taux de souscription:

Le Prix de souscription s'élève à € 18,50. Le Prix de souscription a été déterminé le 13 novembre 2018 par le Conseil d'Administration, assisté par les Joint Bookrunners, sur la base, notamment, du cours de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sur lequel, comme de coutume dans ce genre d'opérations, une réduction a été appliquée, la lumière des conditions de marché et des conditions applicables à ce moment.

Les Actionnaires Existants et investisseurs qui, durant la Période de souscription, ont acquis des Droits d'Allocation Irréductible, peuvent souscrire de façon irréductible, durant la Période de souscription, des Actions Nouvelles au Taux de souscription de 2 Actions Nouvelles pour 7 Droits d'Allocation Irréductible en leur possession, et paiement en numéraire du Prix de souscription de € 18,50 par Action Nouvelle.

Le Prix de souscription est supérieur à la valeur nette (juste valeur) par action de l'action Intervest Offices & Warehouses au 30 septembre 2018 (€ 19,82), et à la valeur nette par action (EPRA) de l'action Intervest Offices & Warehouses au 30 septembre 2018 (€ 20,04).

Le prix de souscription est inférieur de 15,0% par rapport au cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels du 13 novembre 2018 (lequel s'élevait à € 23,05), ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 21⁴ détaché le 14 novembre 2018 (après bourse), soit € 21,77 après cet ajustement. Sur base de ce cours de clôture, le prix théorique ex-droit (« TERP ») s'élève à € 21,04, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible est de € 0,73, et la réduction sur le Prix de souscription par rapport au TERP s'élève à 12,1%.

Une partie du Prix de souscription pour le nombre total d'Actions Nouvelles correspondant au pair comptable des Actions Existantes de la Société, soit € 9,11 (arrondi), multiplié par le nombre total d'Actions Nouvelles (et ensuite arrondi à l'euro centime supérieur), sera attribuée au capital social de la Société. La partie restante du Prix de souscription total sera comptabilisée comme prime d'émission. La valeur représentative du capital de toutes les Actions (tant les Actions Nouvelles que les Actions Existantes) sera enfin assimilée de manière à représenter dorénavant la même fraction du capital social de la Société.

4. Le conseil d'administration estime le coupon n° 21, qui représente le dividende brut sur l'exercice en cours 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus, € 1,28 par Action. Cette estimation est bien entendu sous réserve des résultats de l'exercice 2018 et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 24 avril 2019, qui décidera sur le dividende qui sera distribué par rapport à l'exercice 2018.

4. Modalités de souscription

- *Période de souscription*

La souscription des Actions Nouvelles par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible sera ouverte pendant toute la Période de souscription, à savoir du 15 novembre 2018 (à partir de 9h00) au 26 novembre 2018 inclus (16u00). La Période de souscription ne peut pas être clôturée anticipativement.

- *Négociation du Droit d'Allocation Irréductible*

Le Droit d'Allocation Irréductible sera matérialisé par le coupon n° 20 attaché aux Actions Existantes. Le Droit d'Allocation Irréductible sera détaché le 14 novembre 2018 après la clôture d'Euronext Brussels, et sera négociable pendant toute la Période de Souscription, indépendamment des Actions Existantes, sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (ISIN-code BE6309506440).

Les Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative recevront de la société une communication les informant du nombre de Droits d'Allocation Irréductible dont ils seront titulaires ainsi que de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible:

1° Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative et souhaitant valablement négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible doivent envoyer le formulaire pertinent en temps utile de manière à ce que la Société le reçoive au plus tard le 25 novembre 2018 à 16h00 et payer le prix de souscription total en temps utile (comme mentionné ci-dessous).

IMPORTANT : Le prix total de souscription du nombre d'Actions Nouvelles, sur lesquelles un Actionnaire Existant détenant ses Actions nominatives souhaite souscrire (c'est-à-dire le Prix de souscription multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) doit être reçu au plus tard le 26 novembre 2018 à 9h00 (heure belge) sur le compte bancaire spécifié dans la lettre aux actionnaires nominatifs (crédit). Il s'agit d'une condition absolue pour pouvoir procéder à l'émission et à la remise des Actions Nouvelles que les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative souhaitent souscrire. En effet, à défaut d'un paiement (crédit) en temps utile sur le compte précité, les Droits d'Allocation Irréductible seront considérés comme n'ayant pas été exercés et seront proposés à la vente par les Underwriters sous la forme de Srips via le Placement Privé. Par conséquent, afin d'assurer la réception en temps utile du Prix de souscription, la Société conseille aux Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative de donner les instructions nécessaires à leur institution financière à temps. Dans ce cas, les paiements reçus tardivement seront remboursés par la Société.

2° Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative et souhaitant négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible doivent envoyer le formulaire pertinent en temps utile de manière à ce que la Société le reçoive au plus tard le 20 novembre 2018 à 18h00.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions en compte-titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible.

Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre via un achat de Droits d'Allocation Irréductible doivent déposer un ordre d'achat de Droits d'Allocation Irréductible et un ordre de souscription de Nouvelles Actions simultanément auprès de leur intermédiaire financier.

Les Actionnaires Existants ou détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible peuvent faire enregistrer leur souscription soit directement et sans frais auprès des Joint Bookrunners, s'ils y ont un compte client, soit indirectement via un autre intermédiaire financier. Les souscripteurs de l'Offre sont invités à s'informer des frais facturés par ces autres intermédiaires financiers. Ils sont tenus de supporter eux-mêmes ces frais.

Lors de la souscription, les souscripteurs sont tenus, conformément au Taux de Souscription, de déposer un nombre correspondant de Droits d'Allocation Irréductible par Action Nouvelle souscrite auprès des Joint Bookrunners. Concernant les Droits d'Allocation Irréductible dématérialisés, l'établissement auprès duquel ils déposent leur souscription radiera le coupon n° 20 de leur compte-titres. Les souscriptions indivises ne sont pas possibles: la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.

Les personnes n'ayant pas fait usage de leurs Droits d'Allocation Irréductible à la fin de la Période de Souscription, à savoir au plus tard le 26 novembre 2018, ne seront plus en mesure de les exercer après cette date.

- Le Placement Privé des Srips

Les Droits d'Allocation Irréductible non exercés à la clôture de la Période de Souscription et les Droits d'Allocation Irréductible exercés associés à des actions nominatives pour lesquelles le Prix de souscription total n'a pas été payé à temps seront qualifiés de Droits d'Allocation Irréductible non exercés et seront automatiquement convertis en un nombre identique de Srips. Ces Srips seront vendus par les Joint Bookrunners via un Placement Privé de Srips parmi les investisseurs, sans toutefois que cette vente ne se traduise par une offre publique d'achat de Srips ou par une souscription des Actions Nouvelles sous-jacentes conformément à la législation applicable.

Le Placement Privé des srips aura lieu aussitôt que possible après la clôture de la période de souscription, et en principe le 28 novembre 2018. Le jour de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre avec des Droits d'Allocation Irréductible, prévue le 28 novembre 2018 (avant bourse), la Société demandera la suspension de la négociation des Actions, de l'ouverture de la bourse, le 28 novembre 2018, à la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Opération.

Un prix de marché sera fixé pour les Srips d'après un processus de « book building ». Les investisseurs qui acquièrent des Srips s'engagent irrévocablement à exercer ceux-ci le jour même et, par conséquent, à souscrire le nombre correspondant d'Actions Nouvelles, au Prix de Souscription et conformément au Taux de Souscription.

Le produit net de la vente des Srips, après déduction des frais, dépenses et charges de toute nature encourus par la Société (le « Montant Excédentaire »), sera réparti proportionnellement entre tous les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) pendant la Période de Souscription. Le Montant Excédentaire sera publié au moyen d'un communiqué de presse de la Société le 28 novembre 2018 et sera mis à la disposition des détenteurs du coupon n° 20 à partir du 4 décembre 2018, sur présentation du coupon n° 20. Il ne peut toutefois pas être garanti que tout ou partie des Srips seront vendus pendant le Placement Privé des Srips ou que les Srips donneront un quelconque Montant Excédentaire. Ni Intervest Offices & Warehouse SA, ni les Joint Bookrunners, ni toute autre personne vendant les Srips ne peuvent être tenus responsables de l'absence de Montant Excédentaire suite à la vente de Srips dans le cadre du Placement Privé.

Si le Montant Excédentaire, divisé par le nombre total de Srips, est inférieur à € 0,01, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels), mais sera transféré à la Société.

5. Retrait ou suspension de l'Opération:

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Opération avant, pendant ou après la Période de Souscription, si aucune Convention de Placement n'est signée ou si survient un événement qui permet aux Underwriters de mettre fin à leur engagement dans le cadre de la Convention de Placement, à condition que la conséquence de cet événement est susceptible d'avoir une influence considérable et négative sur la réussite de l'Opération ou de la négociation des Actions Nouvelles sur le marché secondaire (voir également au Chapitre 8.4.3 "Convention de Placement").

Du fait de la décision de retirer l'Offre, les souscriptions d'Actions Nouvelles expireront automatiquement et resteront sans conséquence. Les Droits d'Allocation Irréductible (et les Srips, selon le cas) sont dans ce cas nuls et sans valeur. Les investisseurs ne reçoivent aucune indemnité dans ce cas, pas même pour le prix d'achat (et les coûts et impôts associés) versé pour acheter des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché secondaire. Les investisseurs ayant acheté de tels Droits d'Allocation Irréductible sur le marché secondaire subiront donc une perte, étant donné que la négociation de Droits d'Allocation Irréductible ne sera pas annulée lorsque l'Offre est retirée. Si la Société décide de retirer, révoquer ou de suspendre l'Opération, un communiqué de presse sera publié par la Société, et pour autant que cet événement exige légalement la publication par la Société d'un supplément au Prospectus, un supplément au Prospectus sera publié (qui devra être approuvé par la FSMA, voir à ce sujet Chapitre 8.1.8, "Supplément au Prospectus").

6. Diminution de la souscription

Sauf en cas de retrait de l'Offre, les demandes de souscription par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible seront attribuées de manière intégrale. La Société ne peut réduire ces souscriptions. Aucune procédure n'est par conséquent organisée pour rembourser des montants excessivement payés par les souscripteurs. Les Scriptions seront allouées (y compris l'affectation en cas de sursouscription) et réparties par les Underwriters, en concertation avec la Société, entre les investisseurs ayant fait offre de les acquérir dans le cadre du Placement Privé décrit plus haut, en fonction de critères tels que notamment la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le montant des titres demandés et le prix offert.

7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoit que les souscriptions pourraient être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle visé(e) à l'article 34, §1 de la Loi du 16 juin 2006 soit survenu(e) avant la clôture définitive de l'offre publique ou avant la remise des titres, si celle-ci est postérieure à la clôture de l'Offre. Voir à ce sujet également Chapitre 8.1.8, "Supplément au Prospectus", pour les conséquences dans le chef de tels souscripteurs qui révoquent leurs ordres de souscription.

8. Libération et livraison des Actions Nouvelles:

Le prix de souscription doit être entièrement payé par les investisseurs en euros, en même temps que les taxes de bourses et frais éventuellement applicables.

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible liés à des actions dématérialisées ou des scriptions se fera par débit du compte des souscripteurs avec pour date valeur le 30 novembre 2018.

Les conditions de souscription et la date limite de paiement seront communiquées aux Actionnaires Existants nominatifs par une lettre leur étant adressée. En particulier, le Prix de souscription devra être parvenu sur compte bancaire spécifié dans les lettres aux Actionnaires nominatifs au plus tard le 26 novembre 2018 à 9h00 (heure belge). Il s'agit d'une condition absolue pour pouvoir procéder à l'émission et à la remise des Actions Nouvelles que les Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative souhaitent souscrire. Afin d'assurer la réception en temps utile du Prix de souscription, la Société conseille aux Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative de donner les instructions nécessaires à leur institution financière à temps. Dans ce cas, les paiements reçus tardivement seront remboursés par la Société au plus tard le 4 décembre 2018. Les Actions Nouvelles seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 30 novembre 2018. Les Actions Nouvelles émises sur base de Droits d'Allocation Irréductible qui sont liés à des Actions nominatives seront reprises le ou aux alentours du 30 novembre 2018 dans le registre des actionnaires de la Société en tant qu'actions nominatives.

9. Publication des résultats de l'Opération

Les résultats de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible seront annoncés par voie de communiqué de presse le 28 novembre 2018 (avant bourse). Le jour de la publication de ce communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociabilité de l'Action à partir de l'ouverture de la bourse le 28 novembre 2018 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Opération.

Les résultats de l'Opération, de la souscription d'Actions Nouvelles avec Droits d'Allocation Irréductible et Scriptions, ainsi que ceux de la vente de Scriptions et le Montant Excédentaire revenant aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non-utilisés seront publiés par voie de communiqué de presse le 28 novembre 2018.

10. Calendrier prévisionnel de l'Opération	
Décision de principe du Conseil d'Administration d'augmenter le capital de la Société et fixation du Prix de souscription	13 novembre 2018
Détermination du Prix d'Inscription / Taux d'inscription / montant de l'Offre par le Conseil d'Administration	13 novembre 2018
Approbation du Prospectus et du Résumé par la FSMA	13 novembre 2018
Communiqué de presse annonçant l'Opération, les modalités de l'Opération et la mise à disposition du Prospectus au public sur le site web de la Société	14 novembre 2018 (avant bourse)
Détachement du coupon n° 20 représentant le Droit d'Allocation Irréductible	14 novembre 2018 après bourse
Détachement du coupon n° 21 qui représente le droit sur le dividende <i>pro rata temporis</i> de l'exercice actuel 2018 jusqu'au 29 novembre 2018 inclus, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles	14 novembre 2018 après bourse
Négociation des Actions hors Droit d'Allocation Irréductible	15 novembre 2018
Ouverture de la Période de Souscription avec Droit d'Allocation Irréductible et début de la cotation du Droit d'Allocation Irréductible	15 novembre 2018
Clôture de la Période de Souscription avec Droit d'Allocation Irréductible	26 novembre 2018
Fin de la cotation du Droit d'Allocation Irréductible	26 novembre 2018
Communiqué de presse indiquant le résultat de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible (publié sur le site web de la Société) et suspension de la cotation de l'action à la demande de la Société jusqu'à la publication du communiqué de presse indiquant les résultats de l'Opération	28 novembre 2018 (avant bourse)
Placement Privé des Droits d'Allocation Irréductible non exercés sous la forme de Srips	28 novembre 2018
Allocation des Srips et souscription des Actions Nouvelles par exercice des Srips	28 novembre 2018
Annonce par communiqué de presse du résultat de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible, du Placement Privé de Srips et annonce du produit de la vente de Srips, et reprise de la cotation des Actions	28 novembre 2018
Paiement du Prix de souscription des Actions Nouvelles souscrites avec Droits d'Allocation Irréductible sous forme dématérialisée et Srips	30 novembre 2018
Constatation de la réalisation de l'augmentation du capital	30 novembre 2018
Livraison des Actions Nouvelles souscrites avec Droit d'Allocation Irréductible et Srips	30 novembre 2018
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels	30 novembre 2018
Annonce par communiqué de presse de l'augmentation du capital et du nouveau dénominateur dans le cadre de la législation sur la transparence	30 novembre 2018
Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (Montant Excédentaire)	À partir du 4 décembre 2018
<p>La Société peut adapter les dates et périodes de l'augmentation de capital et les périodes mentionnées dans le calendrier figurant ci-dessus et dans le Prospectus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Brussels et les investisseurs par voie de communiqué de presse et sur le site web de la Société. Pour autant que ceci soit légalement requis, la Société publiera en outre un supplément au Prospectus. » conformément à l'article 8.1.8. « Supplément au Prospectus ».</p>	
11. Plan de mise sur le marché et d'allocation des Actions	
<p>Catégories d'investisseurs potentiels</p> <p>Étant donné que l'Offre est faite avec Droit d'Allocation Irréductible, les Droits d'Allocation Irréductible sont automatiquement accordés à tous les Actionnaires Existants.</p>	

Les catégories d'investisseurs suivants peuvent souscrire les Actions Nouvelles : (i) les Actionnaires Existants, moyennant l'exercice de leurs Droits d'Allocation Irréductible pendant la Période de Souscription dans le cadre de l'Offre ; (ii) les investisseurs ayant acquis pendant la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible sur Euronext Brussels ou de gré à gré, dans le cadre de l'Offre ; et (iii) les investisseurs ayant acquis des Srips dans le cadre du Placement Privé de Srips.

- *Pays où l'Opération sera ouverte*

L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. Les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible peuvent uniquement exercer les Droits d'Allocation Irréductible et souscrire à des Actions Nouvelles dans la mesure où ils y sont autorisés légalement sous application des dispositions légales ou réglementaires. La Société a effectué toutes les opérations nécessaires afin que les Droits d'Allocation Irréductible peuvent être exercés légalement, et qu'il peut être souscrit aux Actions Nouvelles en exerçant les Droits d'Allocation Irréductible, par le public en Belgique. La Société n'a pas effectué d'opérations afin d'autoriser l'Offre dans d'autres juridictions en dehors de la Belgique.

Les Droits d'Allocation Irréductible qui après l'expiration de la Période de souscription ne sont pas exercés, seront proposés sous forme de Srips, par un Placement Privé aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exempté par une procédure d'accelerated bookbuilding en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen, en conformité avec la Regulation S du US Securities Act. Les investisseurs qui acquerront dans ce cadre des Srips, s'engageront irrévocablement à les exercer et à souscrire à des Actions Nouvelles au prix de souscription.

- *Intention de certains Actionnaires Existants et/ou membres des organes de gestion, de direction ou de supervision de la Société*

Certains Actionnaires Existants se sont irrévocablement engagés à souscrire un certain nombre d'Actions Nouvelles:

Actionnaire Existant	Nombre de Droits d'Allocation Irréductible exercés	Nombre d'Actions Nouvelles
FPIM/SFPI (inclus le groupe Belfius)	1.948.227	556.636
Allianz Benelux NV	1.281.335	366.095
Patronale Group NV	866.359	247.531
Total	4.095.921	1.170.262

Un montant égal à € 21.649.868,14 du montant total de l'Opération, soit 21,68% des Actions Nouvelles offertes, fait donc l'objet d'engagements de souscription fixes de la part de certains Actionnaires Existants.

Par ailleurs, la Société n'est pas au courant des éventuelles intentions d'autres Actionnaires Existants ou membres des organes de gestion, de direction ou de supervision de la Société de souscrire des Actions Nouvelles.

- *Notification aux souscripteurs*

Puisque l'Opération sera réalisée avec des Droits d'Allocation Irréductible, seuls les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible ayant exercé leur droit sont assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils ont souscrites, sous réserve de la réalisation de l'Opération. Les résultats de l'Opération, de la souscription d'Actions Nouvelles avec Droits d'Allocation Irréductible et Srips, ainsi que ceux de la vente de Srips et le Montant Excédentaire revenant aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non-exercés seront publiés par voie de communiqué de presse le 28 novembre 2018.

12. Placement

Les demandes de souscription peuvent être introduites gratuitement et directement aux guichets de la Banque Degroof Petercam SA, de la Banque Belfius SA, d'ING Belgique SA, de KBC Bank NV et de la Banque CBC SA, et/ou par le biais de tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à s'informer sur les coûts éventuellement facturés par ces autres intermédiaires financiers. Le service financier relatif aux Actions est assuré par ING Belgique, qui reçoit une rémunération de € 15.000 par an.

13. Convention de placement

La Société et les Underwriters prévoient (mais ne sont pas tenus à) de conclure, le ou aux alentours du 28 novembre 2018, une Convention de Placement qui contiendra leurs accords contractuels mutuels concernant l'Opération. Au cas où la Société ou les Underwriters ne signeraient pas la Convention de Placement, l'Offre ne sera pas réalisée.

En vertu des dispositions et conditions qui figureront dans la Convention de Placement, chacun des Underwriters s'engagera individuellement et de manière non solidaire à souscrire un nombre d'Actions Nouvelles pour le compte des détenteurs d'Actions ayant exercé valablement leurs Droits d'Allocation Irréductible pendant la Période de Souscription et des investisseurs ayant exercé valablement les Scrips. La souscription de ces Actions Nouvelles se fera en vue de leur allocation immédiate aux investisseurs concernés, le paiement des Actions Nouvelles souscrites par les investisseurs ayant exercé valablement leurs Droits d'Allocation Irréductible pendant la Période de Souscription et par les investisseurs ayant valablement exercé leurs Scrips dans l'Offre étant garanti, à l'exception des Actions Nouvelles que certains Actionnaires Existants se sont engagés à souscrire (voir Chapitre 8.2.3 « Intention de certains Actionnaires Existants et/ou membres des organes de gestion, de direction et de supervision de la Société).

Ces Actions Nouvelles seront souscrites par les Underwriters dans les proportions suivantes: Banque Degroof Petercam SA 25%, Banque Belfius SA 25%, ING Belgique SA 25% et KBC Securities NV 25%.

Les Underwriters ne sont aucunement tenus d'acheter des Actions Nouvelles avant la signature de la Convention de Placement (après quoi ils pourront le faire uniquement en vertu des dispositions et conditions de celle-ci).

Dans la Convention de Placement, la Société fera des déclarations et donnera des garanties aux Underwriters, et prendra des engagements à leur égard, et la Société acceptera un engagement à indemniser les Underwriters pour certaines responsabilités et coûts liés à l'Offre.

La Convention de Placement stipulera que les Underwriters, auront le droit, entre eux et après concertation avec la Société, de résilier par écrit la Convention de Placement dans certaines circonstances, jusqu'à la date où à laquelle les Actions Nouvelles seront livrées et admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, à savoir en principe le 30 novembre 2018, si l'un des événements suivants se produit:

- non-respect des conditions suspensives reprises dans la Convention de Placement,
- non-respect par la Société d'importantes obligations lui incombant dans le cadre de la Convention de Placement,
- violation importante de toute déclaration ou garantie consentie par la Société dans la Convention de Placement, ou
- autres circonstances spécifiques décrites dans la Convention de Placement.

Si se produisaient des événements susceptibles de donner lieu à la résiliation de la Convention de Placement et si la Convention de Placement est résiliée conformément à ses dispositions, les Underwriters seront libérés de leur obligation de souscrire des Actions Nouvelles. La Société peut alors retirer ou suspendre l'Opération. Le cas échéant, la Société publiera un supplément au Prospectus, qui doit être préalablement approuvé par la FSMA.

E.4	<p>Description de tous les intérêts, en ce compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement l'émission/l'offre</p> <p>Les Underwriters devraient conclure le 28 novembre 2018, ou aux alentours de cette date, une Convention de Placement avec Intervest Offices & Warehouses SA.</p> <p>La Société a conclu "une convention de liquidity provider" avec la Banque Degroof Petercam et ING Banque afin de favoriser la négociabilité de ses actions.</p> <p>En outre, Banque Degroof Petercam, Belfius Banque, ING Belgique et KBC Bank ont conclu avec le Groupe des conventions de crédit à long terme, et les institutions financières précitées ont fourni au Groupe divers services bancaires, d'investissement, commerciaux ou autres, dans le cadre desquels elles ont reçu des rémunérations, et pourraient également fournir de tels services à l'avenir et recevoir des rémunérations dans ce cadre.</p> <p>La Banque Belfius est un Joint Bookrunner et en outre actionnaire de la Société. L'intérêt de la Banque Belfius comme Joint Bookrunner pourrait entrer en conflit avec l'intérêt du groupe Belfius comme actionnaire de la Société (9,47%). La Banque Belfius applique des limites éthiques adéquates dans le chef de ses différentes entités via lesquelles elle et ses entreprises liées opèrent.</p> <p>À la date du Prospectus, aucun administrateur ou membre du comité de direction de la Société n'a fait part de son intention éventuelle de souscrire à l'Opération.</p>
E.5	<p>Nom de la personne ou entité qui offre la vente des Actions. Lock-up - Standstill</p> <p>La banque Degroof Petercam agit comme Global Coordinator et Joint Bookrunner. KBC Securities NV, Belfius Banque SA et ING Belgique SA ont été désignés Joint Bookrunners.</p> <p>La Société s'engagera dans la Convention de Placement, pendant une période comprise entre la date de signature de cette convention et le 180e jour civil à compter de la date de l'autorisation de négocier les Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles à ne pas émettre, vendre ou proposer des Actions, des bons de souscription, des titres convertibles, options ou autres droits de souscription ou acquisition des Actions, sauf (i) l'émission d'Actions Nouvelles, (ii) en cas d'autorisation écrite préalable de deux des Joint Bookrunners, dont un Global Coordinator, qui ne sera pas refusée de façon injustifiée, (iii) pour les employés, conseillers, administrateurs ou autres prestataires de services en tant que part d'un plan de recrutement, d'incentive ou plan de rémunération, (iv) en vue de l'acquisition de biens immobiliers (ou apport de créances du chef d'acquisitions impayées de biens immobiliers) par apport en nature, fusions et/ou scissions partielles, et (v) en cas d'un dividende optionnel pour l'exercice 2018.</p> <p>Concernant les Actions Nouvelles des obligations de "lock-up" n'ont pas été contractées.</p>

E.6	<p>Dilution dans le chef des Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas l’Offre avec exercice de tous leurs Droits d’Allocation Irréductible</p> <p>Les Actionnaires Existants qui exercent tous leurs Droits d’Allocation Irréductible ne subiront aucune dilution de leur droit de vote et de leur droit aux dividendes.</p> <p>Les Actionnaires Existants qui choisissent de ne pas exercer les Droits d’Allocation Irréductible qu’ils détiennent (en leur totalité ou en partie):</p> <ul style="list-style-type: none"> – subiront une dilution proportionnelle de leur droit de vote et de leur droit aux dividendes, en ce qui concerne l’exercice actuel 2018 (qui a débuté le 1er janvier 2018 et sera clôturé au 31 décembre 2018), telle que décrite ci-dessous ; et – sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque trouve son origine dans le fait que l’Opération s’effectue à un Prix de Souscription inférieur au cours boursier actuel de l’Action. En théorie, la valeur des Droits d’Allocation Irréductible détenus par les Actionnaires Existants devrait compenser la baisse de la valeur financière causée par le fait que le Prix de Souscription est inférieur au cours boursier actuel. Les Actionnaires Existants peuvent dès lors subir une perte de valeur s’ils ne cèdent pas leurs Droits d’Allocation Irréductible à leur valeur théorique. <p>En outre, un Actionnaire Existant peut également subir une dilution dans la mesure où les Droits d’Allocation Irréductible qu’il détient ne lui confèrent pas le droit de souscrire un nombre arrondi d’Actions Nouvelles conformément au Taux de souscription.</p>						
	<p>La dilution (en pourcentage) d’un Actionnaire Existant qui ne parvient pas à exercer ses Droits d’Allocation Irréductible est calculée comme suit:</p> $\frac{(A-a)}{A}$ <p>A = le nombre total d’Actions après l’émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l’Opération (sur base d’un nombre estimé d’Actions Nouvelles de 5.397.555, à savoir 24.288.998.</p> <p>a = le nombre total d’Actions Existantes préalablement à l’émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l’Opération, à savoir 18.891.443 Actions Existantes.</p> <p>Les conséquences de l’émission sur une participation de 1% d’un Actionnaire Existant ne souscrivant pas l’Offre (en supposant que l’Opération soit intégralement souscrite) sont décrites ci-dessous.</p> <p>Le calcul est effectué en se basant sur le nombre d’Actions Existantes et sur une estimation de 5.397.555 Actions Nouvelles, compte tenu du montant maximal de l’Opération de € 99.854.767,50 et du Prix de Souscription de € 18,50.</p> <table border="1" data-bbox="328 1518 1477 1635"> <thead> <tr> <th></th><th>Participation en %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant l’émission d’Actions Nouvelles</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Après l’émission d’Actions Nouvelles</td><td>0,78%</td></tr> </tbody> </table>		Participation en %	Avant l’émission d’Actions Nouvelles	1%	Après l’émission d’Actions Nouvelles	0,78%
	Participation en %						
Avant l’émission d’Actions Nouvelles	1%						
Après l’émission d’Actions Nouvelles	0,78%						
E.7	<p>Estimation des dépenses facturées à l’investisseur par l’émetteur</p> <p>La Société ne facture aucune dépense à l’investisseur pour la souscription de l’Offre. Les investisseurs sont tenus de s’informer des frais éventuels que ces autres intermédiaires financiers porteront en compte.</p>						