

DEZE AANKONDIGING IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, CANADA, ZWITSERLAND, AUSTRALIE, JAPAN, ZUID-AFRIKA OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE WAAR DAT VERBODEN ZOU ZIJN DOOR TOEPASSELIJKE WETGEVING.

Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal € 99.854.767,50 ter financiering van groeistrategie

Totale reeds aangekondigde investeringspijplijn van circa € 125 miljoen

Openbare aanbieding tot inschrijving op maximaal 5.397.555 nieuwe aandelen voor een bedrag van maximaal € 99.854.767,50 in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht.

Aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

- Intervest Offices & Warehouses kondigt een kapitaalverhoging aan om haar groeistrategie verder te zetten, zowel in de kantorenportefeuille als in het logistiek vastgoed, en dit met behoud van de schuldgraad tussen 45% en 50%.
- Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal € 99.854.767,50.
- Reeds aangekondigde investeringen inzake logistieke site Gentse Zeehaven (BE), logistiek project Roosendaal (NL), sloop-, sanering- en infrastructuurwerken zone B van de voormalige Ford-site te Genk (BE), logistieke ontwikkeling nabij luchthaven Eindhoven (NL), logistieke site Roosendaal (NL) en kantorencomplex te Leuven (BE), voor in totaal circa € 125 miljoen. Hiermee zal de doelstelling van Intervest Offices & Warehouses om haar vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018 worden gerealiseerd.
- 21,68% van de kapitaalverhoging is precommitted door de referentie-aandeelhouders FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius), Allianz Benelux nv en Patronale Group nv.

- Inschrijvingsprijs: € 18,50 per nieuw aandeel, wat een korting vertegenwoordigt van 15% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op 13 november 2018 die € 23,05 bedroeg, aangepast met de geschatte waarde van coupon nr. 21 die op 14 november 2018 wordt onthecht (na sluiting van de markten), met name € 1,28
- Intervest Offices & Warehouses bevestigt dat voor boekjaar 2018 het EPRA resultaat per aandeel minstens stabiel zal blijven ten opzichte van 2017 (€ 1,58 per aandeel) en, onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2018, dat het dividend minstens op hetzelfde niveau als vorig jaar zal blijven (€ 1,40 per aandeel).
- 7 onherleidbare toewijzingsrechten geven het recht om in te schrijven op 2 nieuwe aandelen.
- Onthechting van coupon nr. 20 die het onherleidbaar toewijzingsrecht vertegenwoordigt: 14 november 2018 na sluiting van de markten.
- Onthechting van coupon nr. 21 die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal toekomen aan de nieuwe aandelen: 14 november 2018 na sluiting van de markten¹.
- Inschrijvingsperiode: van 15 november 2018 tot en met 26 november 2018.
- De onherleidbare toewijzingsrechten zijn gedurende de volledige inschrijvingsperiode verhandelbaar.
- Plaatsing van de scrips zal in principe plaatsvinden op 28 november 2018.
- Bank Degroof Petercam treedt op als Global Coordinator en samen met Belfius Bank, ING België en KBC Securities als Joint Bookrunners.

¹ Betaling van het dividend over boekjaar 2018, waarover door de algemene vergadering van 24 april 2019 zal worden besloten, zal in principe plaatsvinden vanaf 21 mei 2019.

Kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht

De raad van bestuur van Interinvest Offices & Warehouses (hierna “Interinvest” of de “Vennootschap”) heeft op 13 november 2018 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan van maximaal € 99.854.767,50, door de uitgifte van maximaal 5.397.555 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van € 18,50 per aandeel, op basis van 2 nieuwe aandelen voor 7 bestaande aandelen. Het betreft een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van Interinvest.

Modaliteiten van de verrichting

Iedere bestaande aandeelhouder geniet van één onherleidbaar toewijzingsrecht per bestaand aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 14 november 2018 bezit. Het onherleidbaar toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 20 en zal verhandelbaar zijn op Euronext Brussels van 15 november 2018 tot en met 26 november 2018. Op deze manier hebben ook niet-aandeelhouders van Interinvest de mogelijkheid om onherleidbare toewijzingsrechten niet enkel onderhands maar ook via Euronext Brussels te verwerven en in te schrijven op de kapitaalverhoging.

Houders van onherleidbare toewijzingsrechten kunnen op de nieuwe aandelen inschrijven van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00), onder de voorwaarden opgenomen in het Prospectus, tegen een inschrijvingsprijs van € 18,50 per nieuw aandeel en aan een inschrijvingsratio van 7 onherleidbare toewijzingsrechten voor 2 nieuwe aandelen.

Indien op het totale bedrag van de verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) € 99.854.767,50, en worden bijgevolg maximaal 5.397.555 nieuwe aandelen uitgegeven.

Redenen voor de verrichting en bestemming van de opbrengsten

Interinvest heeft de intentie om de netto-opbrengst volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijln in uitvoering van haar groeiplan, en dit binnen een evenwichtige financieringsstructuur die Interinvest toelaat om nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken, zodat zij een gepaste schuldgraad kan handhaven binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 45% tot 50% die Interinvest nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). De schuldgraad van Interinvest bedroeg 47,9% op 30 september 2018. Verder heeft de Vennootschap op datum van huidig persbericht € 487 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 133 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen.

Bij volledige inschrijving op de verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) € 99,9 miljoen en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer € 98,2 miljoen (na aftrek van de kosten en uitgaven die Interinvest dient te dragen in het kader van de verrichting). Interinvest heeft de intentie om de netto-opbrengst, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de verrichting, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijln en verdere groei.

Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal
€ 99.854.767,50 ter financiering van groeistrategie

Intervest heeft verschillende investeringsopportuniteiten in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De investeringsopportuniteiten situeren zich zowel in het kantorensegment als in het logistiek segment en dit zowel in België als in Nederland. Verder heeft Intervest plannen om bepaalde assets te ontwikkelen. Het geheel van investeringsopportuniteiten, renovaties en (her)ontwikkelingen resulteert in een totale pijplijn van circa € 197 miljoen.

Op datum van huidig persbericht maakt € 56 miljoen hiervan het voorwerp uit van vaste commitments aangegaan door Intervest waarvan een officiële publicatie door Intervest heeft plaatsgevonden. Intervest zal de netto-opbrengsten van de verrichting, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de verrichting, aanwenden voor deze aangekondigde en voorziene vastgoedinvesteringen voor ongeveer € 197 miljoen.

Aangekondigde investeringen met vaste commitment

1. Sale-and-lease-back van een logistieke site van 38.000 m² in de Gentse Zeehaven¹



Intervest heeft op 7 november 2018 een overeenkomst gesloten tot verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van een farmaceutische logistieke site in de Gentse Zeehaven en concessiehouder van het terrein, eigendom van Havenbedrijf Gent. Het betreft een sale-and-lease-backoperatie met een internationale logistieke dienstverlener, waarbij de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap zal plaats vinden in december 2018. De site wordt volledig gehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar te rekenen vanaf december 2018. De site is een goed ontsloten logistiek complex van 38.000 m² bestaande uit 3 aaneensluitende units. Circa 40% van de totale site werd midden dit jaar volledig vernieuwd en de daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De investeringswaarde van het vastgoed, eigendom van de vastgoedvennootschap bedraagt, € 23,0 miljoen en levert onmiddellijk een jaarlijks huurinkomen op dat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,9%.

¹ Zie persbericht van 9 november 2018 "Intervest versterkt haar logistieke portefeuille met acquisities in Gent en Roosendaal voor € 40 miljoen en verhuring in Boom van 17.100 m²."

2. Verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project Roosendaal – Nederland²



Intervest heeft in januari 2018 een onderhandse overeenkomst gesloten voor het verwerven van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren. Het terrein zal tijdens het eerste kwartaal van 2019 in

bouwrijpe toestand (dus na de sloopwerken) aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 worden opgeleverd. De finale aankoop prijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd en variëren tussen € 18,3 miljoen en € 20,9 miljoen. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,1% en 6,2%, afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst.

3. Genk Green Logistics³



Voor de herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk werd op 24 september 2018 de authentieke koopovereenkomst gesloten tussen de Vlaamse overheid en Genk Green Logistics, een samenwerking van Intervest en Group Machiels. Genk Green Logistics zal hier, in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren ruim 250.000 m² zal omvatten.

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen. De commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. Genk Green Logistics verwacht in 2020 het eerste gebouw operationeel te hebben. De totale realisatie van het project zal naar verwachting een vijftal jaar in beslag nemen. Behoudens een eerste gebouw van circa 20.000 m² zal Genk Green Logistics enkel constructies aanvatten na voorverhuring.

- 2 Zie persbericht van 31 januari 2018 "Ondertekening intentieovereenkomst voor ontwikkeling van logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal, Nederland."
- 3 Zie voor verdere informatie het Haljaarlijks financieel verslag op 30 juni 2018 en de Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur op 30 september 2018.

Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal
€ 99.854.767,50 ter financiering van groeistrategie

Aangekondigde investeringen onder opschortende voorwaarden van financiering

1. Kantoorcomplex Ubicenter van 23.150 m² in Leuven⁴



Intervest rolt haar strategie om te investeren in inspirerende multitenantkantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen verder uit en heeft op 31 oktober 2018 een onderhandse overeenkomst gesloten, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor het verwerven van Ubicenter. Ubicenter is een hedendaags kantoorcomplex aan de stadsrand van Leuven met een verhuurbare oppervlakte van 23.150 m² kantoorruimte. Het gebouw bevindt zich op Philipssite, in een aangename, levendige groene omgeving. Het complex beantwoordt aan alle vereisten van het “nieuwe werken”. Dit sluit naadloos aan bij het Greenhouse-concept van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel. Het gebouw is voor meer dan 95% verhuurd aan 12 huurders. Het beschikt over een foyer, auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square. Op de site zijn eveneens een kinderkribbe en het activiteitscentrum Sportoase gevestigd, hetgeen aansluit op een hedendaagse werkomgeving. Verder beschikt deze site over een grootschalige parking en zijn ook de Politie en de Federale Overheidsdienst Financiën er gevestigd. De totale investering bedraagt € 33,7 miljoen en zal vanaf de ondertekening van de notariële akte een jaarlijks huurinkomen opleveren van € 2,75 miljoen, wat een brutoaanvangsrendement van 8,2% betekent. De transactie is gestructureerd als een overdracht van een erfpachtrecht dat loopt tot 2099, waarbij de stad Leuven de residuaire eigendomsrechten houdt. De betaling van de prijs en de overdracht van het erfpachtrecht zal plaatsvinden bij de ondertekening van de notariële akte die voorzien is in december 2018.

⁴ Zie persbericht van 2 november 2018 “Intervest verworft Ubicenter in Leuven op Philipssite, een hedendaags kantoorcomplex dat perfect aansluit op haar innovatieve en inspirerende Greenhouse-concept.”

2. Logistieke ontwikkeling Goldforum van 21.000 m² nabij de luchthaven van Eindhoven – Nederland⁵



Intervest heeft op 2 november 2018 een turnkey koopovereenkomst afgesloten onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor het verwerven van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven, Nederland, op een perceel van circa 33.000 m². Gold Forum wordt een state-of-the-art zeer duurzaam distributiecentrum van circa 21.000 m² met een opvallende organische vorm en een goudkleurige gebogen gevelafwerking. Het gebouw zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het

bedrijfspand Silver Forum dat Intervest eerder dit jaar verwierf, waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m² zal ontstaan. Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. Het zal bij oplevering door Intervest worden verworven voor een aankoopssom van € 18,9 miljoen. De oplevering van het project is voorzien in het derde kwartaal van 2019. Gezien de grote vraag en de beperkte beschikbaarheid in de regio worden de kansen op verhuring tijdens de constructieperiode hoog ingeschat. Indien het gebouw evenwel niet verhuurd zou zijn op moment van oplevering wordt door de ontwikkelaar een huurgarantie van 2 jaar à rato van € 1,2 miljoen per jaar toegekend. Het project zal dus vanaf oplevering onmiddellijk huurinkomsten genereren voor de Vennootschap en een bruto aanvangsrendement opleveren van 6,2%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

3. Logistieke site van 17.900 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 16,8 miljoen⁶

Intervest heeft op 8 november 2018 een overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een nieuwbouw built-to-suit industrieel pand op het industrieterrein Borchwerf II in Roosendaal. De site zal worden verworven op het moment van oplevering die verwacht wordt begin maart 2019. De site bestaat uit een productieruimte en een distributiecentrum van circa 15.200 m² en heeft circa 600 m² mezzanine en 2.100 m² kantoorruimte. Het built-to-suitproject wordt gerealiseerd volgens de specificaties van de huurder en zal voor een vaste termijn van 15 jaar vanaf oplevering onder een triple net regime in huur worden genomen. De totale investering bedraagt € 16,8 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 1,0 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,7%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

5 Zie persbericht van 5 november 2018 "Intervest breidt met projectontwikkeling Gold Forum haar logistieke positie nabij de luchthaven van Eindhoven uit tot bijna 50.000 m²."

6 Zie persbericht van 9 november 2018 "Intervest versterkt haar logistieke portefeuille met acquisities in Gent en Roosendaal voor € 40 miljoen en verhuring in Boom van 17.100 m²."

Investeringsopportuniteiten in ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten analyseert Intervest op voortdurende wijze mogelijke investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en (her)ontwikkelingsprojecten (in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). Intervest is niet volledig zeker deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zullen materialiseren.

Intervest is momenteel in een ver gevorderd stadium van onderhandeling en/of due diligence voor:

1. **Sale-and-lease-back van een logistiek gebouw (10.700 m²) met bijbehorend kantoorgebouw (3.800 m²) in Raamsdonksveer – Nederland met een investeringswaarde van circa € 10,7 miljoen**

Intervest heeft op 21 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site met bijbehorend kantoorgebouw in Raamsdonksveer, Nederland, in het kader van een sale-and-lease-backoperatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 10.700 m² en een bijbehorend losstaand kantoorgebouw van circa 3.800 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 12 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 10,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 0,8 miljoen, of een brutoaanvangsrendement van 7,2%.

2. **Logistieke site (28.000 m²) in Tilburg (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 22,5 miljoen**

Intervest heeft op 15 oktober 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Tilburg, Nederland, in het kader van een sale-and-lease-backoperatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 22.900 m² opslagruimte, een mezzanine van 2.700 m² en 600 m² kantoren. Het bijbehorende losstaande kantoorgebouw heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 22,5 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op van € 1,3 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

3. **Logistieke site (38.000 m²) in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 38,5 miljoen**

Intervest heeft op 13 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Roosendaal, Nederland, in het kader van een sale-and-lease-backoperatie. Deze grootschalige site bestaat uit diverse gebouwen met een totale oppervlakte van circa 36.000 m² opslagruimte en circa 2.100 m² kantoren. De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 15 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt circa € 38,5 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 2,1 miljoen, of een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

Afbouw schuldpositie

Ter optimalisatie van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending van de investeringsbedragen zal Intervest in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van Intervest verminderen. Intervest is meer bepaald van plan om uitstaande leningen onder bestaande (revolving) kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zouden zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen. Dit uiteraard met dien verstande dat Intervest opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei.

Intervest kan een gedeelte van de netto-opbrengsten van de verrichting, de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen of de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de verrichting eveneens aanwenden voor de terugbetaling van de momenteel uitstaande obligatielening voor een bedrag van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt.

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en het nettobedrag van de kapitaalverhoging volledig wordt aangewend voor afbouw van de schuldpositie, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap, die op 30 september 2018 47,9 % bedroeg, op pro-forma basis zou verlagen tot 35,0% (zonder rekening te houden met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad).

Dividendgerechtigheid

Alle aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van Intervest en geven recht op de dividenden die door Intervest zouden worden toegekend. De nieuwe aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 21 die recht geeft op een pro rata temporis dividend voor het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018. De nieuwe aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018 omdat de nieuwe aandelen volgens het tijdschema zullen worden uitgegeven op 30 november 2018.

De nieuwe aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht. Coupon nr. 22 vertegenwoordigt het recht om het pro rata temporis deel vanaf 30 november 2018 van het dividend voor het lopende boekjaar 2018 te ontvangen (coupon nr. 20 vertegenwoordigt het onherleidbaar toewijzingsrecht).

Verbindenissen van belangrijke aandeelhouders

Bepaalde bestaande aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal nieuwe aandelen:

Bestaande aandeelhouder	Aantal uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten	Aantal nieuwe aandelen
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	1.948.227	556.636
Allianz Benelux nv	1.281.335	366.095
Patronale Group nv	866.359	247.531
TOTAAL	4.095.921	1.170.262

€ 21.649.868,14 van het totale bedrag van de verrichting, zijnde 21,68% van de nieuwe aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde bestaande aandeelhouders.

Inschrijvingsprijs

De inschrijvingsprijs bedraagt € 18,50. De inschrijvingsprijs werd bepaald door de raad van bestuur van Intervest, bijgestaan door de Joint Bookrunners, op 13 november 2018, onder meer op basis van de koers van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

De inschrijvingsprijs ligt 15% lager dan de slotkoers van het aandeel Intervest op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 13 november 2018 die € 23,05 bedroeg, aangepast met de geschatte waarde van coupon nr. 21 die op 14 november 2018 wordt onthecht (na sluiting van de markten), met name € 1,28 na deze aanpassing. Op basis van deze aangepaste slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') € 21,04, de theoretische waarde van een onherleidbaar toewijzingsrecht € 0,73 en de korting van de inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 12,1%.

Inschrijvingen

De aandeelhouders van Intervest die hun aandelen Intervest op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal onherleidbare toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen.

Bestaande aandeelhouders die hun aandelen Intervest op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun onherleidbare toewijzingsrechten.

Beleggers die wensen in te schrijven op het aanbod via een aankoop van onherleidbare toewijzingsrechten, dienen een aankooporder voor onherleidbare toewijzingsrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor nieuwe aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon.

Inschrijvingen op het aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de bestaande aandeelhouders of houders van onherleidbare toewijzingsrechten worden geregistreerd bij de loketten van Bank Degroof Petercam nv, Belfius Bank nv, ING België nv en KBC Bank nv, CBC Banque sa en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Onherleidbare toewijzingsrechten

De onherleidbare toewijzingsrechten (coupon nr. 20) zullen op 14 november 2018 na de sluiting van de beurs worden onthecht van de bestaande aandelen en verhandelbaar zijn op de geregementeerde markt van Euronext Brussels onder ISIN-code BE6309506440 gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, namelijk van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00).

Private plaatsing van scrips

De op de afsluitingsdatum van de inschrijvingsperiode (d.i. 26 november 2018 tot 16u00) niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, en de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal scrips die op 28 november 2018 in het kader van een vrijgestelde private plaatsing van de scrips in de vorm van een “accelerated bookbuilding” of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act van 1933, door de Joint Bookrunners (zie hierna) aan investeerders te koop zullen worden aangeboden.

De private plaatsing van de scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 28 november 2018.

Aan de hand van een bookbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de scrips worden vastgesteld. Beleggers die scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal nieuwe aandelen, tegen de inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de inschrijvingsratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van de scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt, zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten. Deze netto-opbrengst zal aan de houders van coupon nr. 20 beschikbaar worden gesteld vanaf 4 december 2018 na voorlegging van coupon nr. 20. Indien de netto-opbrengst uit de verkoop van scrips in de private plaatsing gedeeld door het totale aantal scrips minder bedraagt dan € 0,01, zal het bedrag niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan en toekomen aan Interinvest.

Openbaarmaking van de resultaten van de verrichting

Een aankondiging van de resultaten van het aanbod met onherleidbare toewijzingsrechten zal worden gedaan via een persbericht op 28 november 2018 (vóór beurs). Op de dag van publicatie van dit persbericht zal Interinvest de schorsing van de verhandeling van het aandeel Interinvest aanvragen vanaf opening van de beurs op 28 november 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de verrichting (i.e., de resultaten van het aanbod met onherleidbare toewijzingsrechten gecombineerd met de resultaten van de private plaatsing van de scrips).

De resultaten van de verrichting, de inschrijving op nieuwe aandelen met onherleidbare toewijzingsrechten en met scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de scrips en de netto-opbrengst uit de verkoop van scrips in de private plaatsing die toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 28 november 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

Volstorting, betaling en levering van de nieuwe aandelen

De inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op nieuwe aandelen als gevolg van de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op 30 november 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de bestaande aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de inschrijvingsprijs uiterlijk op 26 november 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de nieuwe aandelen waarop de aandeelhouders die hun aandelen Interinvest op naam houden, wensen in te schrijven. Om te verzekeren dat de inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de aandeelhouders die hun aandelen Interinvest op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap.

De nieuwe aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 30 november 2018. Nieuwe aandelen die worden uitgegeven op basis van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen Interinvest op naam, zullen op of rond 30 november 2018 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

Notering van de nieuwe aandelen

Er werd een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Naar verwachting zullen de nieuwe aandelen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels vanaf 30 november 2018, onder dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen (BE0003746600).

Prospectus

Het Prospectus en de Samenvatting zullen vanaf 14 november 2018 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Tel +32 (0)3 287 67 67) alsook op haar website (www.intervest.be).

Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij

- (i) Bank Degroof Petercam nv, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 97 11 (NL, FR en ENG) en op haar website:
www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/intervest_2018 (NL),
www.degroofpetercam.be/fr/actualite/intervest_2018 (FR) en
www.degroofpetercam.be/en/news/intervest_2018 (ENG),
- (ii) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 222 12 02 (NL) en +32 2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.be/intervest2018,
- (iii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) en +32 (0)2 464 60 02 (FR) en op haar websites:
www.ing.be/equitytransactions,
www.ing.be/transactionsdactions en
www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR en EN) en
- (iv) KBC Bank nv, na aanvraag op het telefoonnummer +32 78 152 153 (NL), +32 78 152 154 (FR) en +32 78 353 137 (ENG), CBC Banque sa, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 92 020 (FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer 0800 628 16 (NL) en 0800 628 17 (FR) en op haar websites:
www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview (NL, FR en ENG),
www.kbc.be/intervest (NL, FR en ENG),
www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions (FR),
www.bolero.be/nl/intervest (NL) en www.bolero.be/fr/intervest (FR).

Verwacht tijdschema van de verrichting

Principebesluit van de raad van bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	13 november 2018
Vaststelling van de Inschrijvingsprijs / de Inschrijvingsratio / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	13 november 2018
Goedkeuring van het Prospectus en de Samenvatting door de FSMA	13 november 2018
Persbericht ter aankondiging van de Verrichting, de modaliteiten van de Verrichting en de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	14 november 2018 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr. 20 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt	14 november 2018 (na beurs)
Onthechting van coupon nr. 21 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen	14 november 2018 (na beurs)
Verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Opening Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht en begin notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Einde notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel op vraag van de Vennootschap tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting	28 november 2018 (vóór beurs)
Private Plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	28 november 2018
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	28 november 2018
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips en hervatting van de notering van de Aandelen	28 november 2018
Betaling van de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten in gedematerialiseerde vorm en Scrips	30 november 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	30 november 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	30 november 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	30 november 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	30 november 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	vanaf 4 december 2018

Global coordinator en joint bookrunners

Bank Degroof Petercam treedt op als Global Coordinator en, samen met Belfius Bank, ING België en KBC Securities, als Joint Bookrunners.

Risico's

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en in het bijzonder Hoofdstuk 2, "Risicofactoren" (pagina's 48 t.e.m. 61) van het Prospectus en Afdeling D. (pagina's 30 t.e.m. 34) van de Samenvatting alvorens te beleggen in de nieuwe aandelen, de onherleidbare toewijzingsrechten of de scrips. Elke beslissing om te beleggen in de nieuwe aandelen, de onherleidbare toewijzingsrechten of de scrips in het kader van de kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<https://www.intervest.be/nl>