

**OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE EN ESPÈCES  
SUIVIE, LE CAS ÉCHÉANT, D'UNE OFFRE DE REPRISE SIMPLIFIÉE**

par

**EUROPEAN REAL ESTATE HOLDINGS NV**

société anonyme

Avenue Marnix 23, cinquième étage, 1000 Bruxelles, Belgique

RPM Bruxelles (division néerlandophone) 1000.335.957

enregistrée auprès du SPF Finances en tant que fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS)

**(European Real Estate Holdings ou l'Offrant)**

**POUR TOUTES LES ACTIONS NON ENCORE DÉTENUES PAR L'OFFRANT OU LES  
PERSONNES LIÉES À L'OFFRANT ET ÉMISES PAR**

**INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA**

une Société Immobilière Réglementée Publique ou SIR sous la forme d'une société anonyme / naamloze  
vennootschap

Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers

RPM Anvers (division d'Anvers) 0458.623.918

**(Intervest ou la Société)**

**Mémoire en Réponse du Conseil de Surveillance**

**16 janvier 2024**

*Le présent Mémoire en Réponse est publiée en annexe du prospectus émis par l'Offrant.*

## **INFORMATIONS IMPORTANTES CONCERNANT LA VERSION NÉERLANDAISE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Ce mémoire en réponse concernant l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle d'European Real Estate Holdings sur Intervest a été publiée dans la version officielle néerlandaise.

Cette traduction française de la version néerlandaise du Mémoire en Réponse a été approuvée par la FSMA le 16 janvier 2024. La version néerlandaise a été approuvée par la FSMA le 16 janvier 2024. Le mémoire en réponse est également disponible en anglais et en français. La version néerlandaise constitue la seule version officielle du mémoire en réponse. Les personnes responsables du contenu du mémoire en réponse conformément à l'article 29, §1 de la loi relative aux offres publiques d'acquisition ont vérifié et sont responsables de la cohérence entre les versions respectives. En cas de différences entre les versions néerlandaise, française et anglaise, la version néerlandaise prévaut.

Le Prospectus et les Formulaire d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis NV/SA ou par téléphone auprès de BNP Paribas Fortis NV/SA au +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français). Des versions électroniques du Prospectus et des Formulaire d'Acceptation sont également disponibles sur les sites Internet suivants : [www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen](http://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) (en anglais et en néerlandais), [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) (en anglais et en français), [www.kbc/be/intervest](http://www.kbc/be/intervest) (en anglais, en néerlandais et en français), ainsi que sur les sites Internet de l'Offrant ([www.bid-co-offer.be](http://www.bid-co-offer.be)) et de la Société (<https://www.intervest.be/en>).

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Contexte

Le 16 octobre 2023, European Real Estate Holdings NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Belgique, avenue Marnix 23, cinquième étage, et qui est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 1000.335.957, enregistrée auprès du SPF Finances en tant que fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) (**European Real Estate Holdings** ou l'**Offrant**) a déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers belge (**FSMA**) l'avis prescrit par l'article 5 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'**Arrêté OPA**) en vue de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces (l'**Offre**), suivie, le cas échéant, d'une offre de reprise (simplifiée), portant sur toutes les Actions émises par la Société.

Le 17 octobre 2023, la FSMA a communiqué à la Société l'avis de l'offre publique d'acquisition conformément à l'article 7 de l'Arrêté OPA, avec en annexe le projet de prospectus que l'Offrant a soumis à la FSMA pour approbation (le **Projet de Prospectus**).

Le 20 octobre 2023, le conseil de surveillance d'Interinvest (le **Conseil de Surveillance**), aux fins de l'article 26, §2 de l'Arrêté OPA, a confirmé par lettre à la FSMA que le Projet de Prospectus ne comporte pas de lacunes et ne contient pas d'informations susceptibles d'induire en erreur les actionnaires de la Société.

Le 11 janvier 2024, l'Offrant a fourni à la Société une copie du projet final de prospectus que l'Offrant a soumis à la FSMA pour approbation (le **Prospectus**).

Le Conseil de Surveillance a examiné le Projet de Prospectus et le Prospectus, dans leur forme finale, et a préparé le présent mémoire en réponse (le **Mémoire en Réponse**) conformément aux dispositions et exigences des articles 22 à 30 de la Loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la **Loi OPA**) et des articles 26 à 29 de l'Arrêté OPA. Le Mémoire en Réponse a été approuvé à l'unanimité par l'ensemble du Conseil de Surveillance le 11 janvier 2024. Ce Mémoire en Réponse sera soumis à la FSMA et publié en annexe du Prospectus émis par l'Offrant.

Conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté OPA, le Mémoire en Réponse contient, entre autres sur base des informations contenues dans le Prospectus, une explication motivée des éléments suivants :

- les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre sur l'ensemble des intérêts de la Société, des intérêts des actionnaires, des créanciers et du personnel ;
- le point de vue du Conseil de Surveillance concernant les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et leurs répercussions probables sur les résultats de celle-ci ainsi que sur l'emploi et les sites d'activité de la Société tels que mentionnés dans le Prospectus; et
- l'avis du Conseil de Surveillance sur l'opportunité pour les actionnaires de céder à l'Offrant, dans le cadre de l'Offre, les actions qu'ils possèdent.

### 1.2 Définitions et interprétation

Sauf indication contraire dans le présent Mémoire en Réponse, les mots et expressions en majuscules ont la même signification que celle donnée dans la Section " Définitions " du Prospectus.

## 2. CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SURVEILLANCE

A la date du présent Mémoire en Réponse, le Conseil de Surveillance de la Société est composé comme suit :

Nom	Titre	Fin du mandat
Ann Smolders	Président et membre indépendant du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle de 2024
Johan Buijs	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle de 2024
Marleen Willekens	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle 2025
Marc Peeters	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle 2025
Dirk Vanderschrick	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle de 2026
Patricia Laureys	Membre indépendant du Conseil de Surveillance	Assemblée générale annuelle de 2026

### 3. COMMENTAIRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE PROSPECTUS

Avant de soumettre le Projet de Prospectus à la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté OPA, l'Offrant a fourni à la Société une copie du projet de prospectus. Le Conseil de Surveillance a fourni plusieurs commentaires sur le projet de prospectus à l'Offrant et est d'avis que ces commentaires ont été généralement pris en compte dans le Projet de Prospectus déposé auprès de la FSMA.

Le 20 octobre 2023, le président du Conseil de Surveillance, aux fins de l'article 26, §2 de l'Arrêté OPA, a confirmé par lettre à la FSMA que le Projet de Prospectus ne présente pas de lacunes et ne contient pas d'informations susceptibles d'induire en erreur les actionnaires de la Société.

### 4. ÉVALUATION DE L'OFFRE

#### 4.1 Brève description de l'Offre

##### (a) Actions et prix de l'Offre

L'Offre est une offre publique d'acquisition volontaire en espèces faite conformément à la Loi OPA et au chapitre II de l'Arrêté OPA. L'Offre porte sur toutes les Actions émises par la Société qui ne sont pas déjà détenues par l'Offrant ou des personnes liées à l'Offrant.

Le Prix de l'Offre est de 21,00 euros par Action.

La Société n'a pas émis de titres avec droit de vote ou donnant accès à des droits de vote autres que les Actions. La Société n'a pas émis de droits permettant à leur détenteur d'acquérir des Actions.

##### (b) Conditions de l'Offre

Comme indiqué à la Section 7.1.3 du Prospectus, l'Offre est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- (i) «à la suite de l'Offre, l'Offrant détient au moins 50% du nombre total d'Actions plus une Action à l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, étant entendu que toutes les Actions (i) acquises suite à l'exercice d'options d'achat de sauvegarde fournies dans le cadre d'engagements irrévocables d'Actionnaires existants de la Société d'apporter leurs actions à l'Offre, et (ii) déjà détenues par

*l'Offrant et les personnes agissant de concert avec lui, seront prises en compte pour atteindre ce seuil ;*

- (ii) l'approbation en phase 1 par l'Autorité belge de la Concurrence (l'ABC) ; cette condition étant toutefois déjà remplie à la date du présent Prospectus ;*
- (iii) à compter du 16 octobre 2023, à savoir la date de notification formelle de l'Offre auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA (la Date de Notification), et pendant la période précédant la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale,*
  - a. (i) le cours de clôture de l'indice BEL-20 (ISIN : BE0389555039) n'a pas diminué de quinze pourcent (15%) ou plus par rapport au cours de clôture de l'indice BEL-20 le Jour Ouvrable précédant la Date de Notification (c'est-à-dire que l'indice BEL-20 n'a pas baissé en dessous de 2.981,26 points) (le Seuil Plancher BEL-20) ou (ii) le cours de clôture du FTSE PRA/NAREIT Developed Europe Index (l'Indice EPRA) n'a pas diminué de quinze pour cent (15%) ou plus par rapport au cours de clôture de l'Indice EPRA le Jour Ouvrable précédant la Date de Notification (c'est-à-dire que l'indice EPRA n'a pas baissé en dessous de 1.182,25 points) (le Seuil Plancher de l'indice EPRA) ; et/ou*
  - b. il ne s'est produit aucun fait, événement ou circonstance (y compris aucun événement de force majeure) entraînant, ou raisonnablement susceptible d'entraîner (selon l'avis d'un expert indépendant), individuellement ou conjointement avec tout autre fait, événement ou circonstance, un impact négatif de plus de 10% de l'EPRA NTA par action de la Société Visée (c'est-à-dire un EPRA NTA par action qui ne soit pas inférieur à 20,01 EUR (soit un impact de plus de 2,22 EUR compte tenu d'un EPRA NTA pro forma ajusté par action égal à 22,23 EUR au 30 juin 2023), calculé conformément à la méthode appliquée aux derniers résultats semestriels consolidés de la Société Visée au 30 juin 2023, par rapport à l'EPRA NTA par action tel que reflété dans les résultats semestriels consolidés de la Société Visée au 30 juin 2023 (soit 22,49 EUR), ajusté pro forma pour l'augmentation de capital avec émission de nouvelles actions la plus récente datant du 2 août 2023 (donnant lieu à un EPRA NTA pro forma par action égal à 22,23 EUR).*

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

*L'Offrant peut retirer l'Offre si l'une des conditions suspensives décrites aux points (i) à (iii) ci-dessus (conjointement, les Conditions) n'est pas remplie. Ces Conditions sont stipulées exclusivement au bénéfice de l'Offrant, qui se réserve le droit d'y renoncer en tout ou en partie.*

*Si l'une des Conditions n'est pas remplie, l'Offrant annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment où les résultats de la Période d'Acceptation Initiale seront rendus publics, par le biais d'un communiqué de presse qui sera également disponible sur les sites internet suivants :*

*www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais et en anglais), www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français et en anglais), www.kbc.be/intervest (en anglais, en néerlandais et en français), ainsi que sur les sites internet de l'Offrant (www.bid-coffer.be) et de la Société Visée (www.intervest.be). »*

(iv) »

(c) Engagement de certains actionnaires à offrir tout ou partie de leurs actions dans le cadre de l'Offre

L'Offrant indique dans le Prospectus que le 16 octobre 2023 et le 9 novembre 2023, il a reçu des engagements irrévocables (*soft irrevocables*) de la part de certains actionnaires de référence représentant environ 16,12% des Actions émises par la Société (le(s) **Actionnaire(s) de Soutien**) d'apporter toutes leurs actions à l'Offre. Le contenu de cet accord des Actionnaires de Soutien est décrit dans le Prospectus.

#### 4.2 **Évaluation de l'Offre par le Conseil de Surveillance**

Conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté OPA, le Conseil de Surveillance a évalué l'Offre et le Prospectus en ce qui concerne (i) les répercussion de la mise en œuvre de l'Offre sur l'ensemble des intérêts de la Société, des actionnaires, des créanciers et des salariés, en ce compris l'emploi, (ii) le point de vue du Conseil de Surveillance concernant les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et leurs répercussions probables sur les résultats de celle-ci, ainsi que sur l'emploi et les sites d'activité tels que mentionnés dans le Prospectus et (iii) l'avis du Conseil de Surveillance sur l'opportunité pour les actionnaires de céder à l'Offrant, dans le cadre de l'Offre, les actions qu'ils possèdent.

Avant l'annonce de l'Offre, le Conseil de Surveillance a confirmé à l'Offrant, après une évaluation détaillée et motivée de l'Offre conformément aux obligations fiduciaires des membres du Conseil de Surveillance, qu'il soutenait l'Offre. Le 15 octobre 2023, la Société et l'Offrant ont conclu une convention de transaction (la **Convention de Transaction**), dans le cadre duquel la Société a confirmé que le Conseil de Surveillance et le conseil de direction de la Société (le **Conseil de Direction**) soutiennent unanimement l'Offre.

(a) Evaluation, conformément à l'article 28, § 1, 2° de l'Arrêté OPA, des plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et de leurs répercussions probables sur les résultats de la Société et sur l'emploi et les sites d'activité tels que mentionnés dans le Prospectus.

(i) Contexte et objectif de l'Offre

Le Conseil de Surveillance se réfère aux objectifs de l'Offrant et aux raisons pour lesquelles il a lancé l'Offre, tels que décrits aux Sections 7.5.1 et 7.5.2 du Prospectus, ainsi qu'aux intentions de l'Offrant concernant la Société, telles que décrites à la Section 7.5.3 du Prospectus.

L'objectif immédiat de l'Offre est l'acquisition par l'Offrant de toutes les actions de la Société et la radiation subséquente des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Brussels.

(ii) Évaluation des plans stratégiques de l'Offrant

#### **Déclaration de l'Offrant**

Dans la Section 7.5.2 du Prospectus, l'Offrant décrit trois caractéristiques principales de la situation de la Société qui l'incitent à faire l'Offre :

«

*Le positionnement de la Société Visée aujourd'hui se caractérise par (i) un portefeuille logistique attrayant, mais comparativement plus petit que ses pairs dans le secteur concurrentiel de la logistique où l'échelle a son importance, (ii) un portefeuille de bureaux (représentant 23% du total des actifs par GAV, avec 19%*

d'inoccupations signalées en septembre 2023) qui est considéré comme non essentiel par la Société Visée, et (iii) un taux d'endettement comparativement plus élevé que celui de ses pairs, situé à 49,4 % en septembre 2023.

Ces trois principaux facteurs, combinés aux restrictions imposées par la Législation SIR sur le taux d'endettement de la Société Visée, exercent une pression sur la valorisation boursière de la Société Visée et l'empêchent de lever des capitaux significatifs pour sa croissance à des conditions acceptables. Comme le démontre la récente acquisition d'Herstal annoncée par la Société Visée en août 2023, les opportunités de financement de la croissance via des structures non monétaires sont également dilutives pour les actionnaires et présentent une décote significative par rapport à la valeur de l'actif corporel net par Action (prix d'émission de 13,8 EUR contre 22,5 EUR d'EPRA NTA rapporté en juin 2023).

Afin de relever ces défis, la Société Visée a récemment annoncé son intention de vendre ses actifs de bureaux non essentiels, d'étendre son portefeuille au secteur de la logistique et de réduire son taux d'endettement à 45-47 % au cours de la période 2023-2025. Les défis structurels liés à la mise en œuvre d'un changement stratégique aussi important, associés à un contexte de marché immobilier beaucoup plus défavorable (hausse des taux d'intérêt et volumes de transactions nettement inférieurs, en particulier dans le secteur des bureaux), rendent la réalisation de ces objectifs incertaine à court terme dans sa structure actuelle.

Bien que la Société Visée soit actuellement incapable de sortir de ce statu quo compte tenu de son bilan limité, l'Offrant estime que l'Offre permettra à la Société Visée d'exécuter plus efficacement sa stratégie de sortie de bureaux malgré le contexte de marché défavorable, d'accéder à de nouveaux capitaux et d'exécuter sa stratégie de croissance proactive. L'Offre constitue une occasion unique de devenir partenaire de la Société Visée et de travailler avec l'équipe de direction afin de maximiser le potentiel de croissance de la Société Visée, tout en permettant à la Société Visée de vendre ses actifs de bureaux au fil du temps, lui permettant d'obtenir des conditions optimales.»

« Aujourd'hui, la Société Visée est considérée comme étant de petite taille (par rapport à ses pairs dans le domaine de la logistique). L'Offrant envisagerait d'augmenter la taille de la plateforme logistique au fil du temps, si l'Offrant et la Société Visée voient des opportunités d'expansion supplémentaires dans ses régions existantes et nouvelles (comme la Société Visée l'a fait en 2017 lorsqu'elle s'est étendue aux Pays-Bas). Toute expansion future dépendrait des conditions du marché des capitaux et de l'occupation à ce moment-là, des opportunités spécifiques qui se présentent pour la Société Visée et de la disponibilité du financement pour les développements et les nouvelles acquisitions. L'Offrant estime que la Société Visée dispose d'un potentiel de croissance important, tant au niveau national qu'international.

À l'heure actuelle, l'Offrant n'a pas l'intention de fournir des capitaux supplémentaires à la Société Visée. Toutefois, si l'Offre est couronnée de succès, l'Offrant et la Société Visée évalueront ensemble les opportunités de marché. En fonction des besoins en capitaux de la Société Visée à l'avenir, l'Offrant pourrait procéder à des augmentations de capital de la Société Visée, avec ou sans droits de souscription pour les actionnaires existants.»

### **Le point de vue du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance partage dans l'ensemble les raisons pour lesquelles l'Offrant a présenté l'Offre. Plus précisément, le Conseil de Surveillance est favorable de l'opportunité d'avoir un actionnaire de référence qui peut investir des ressources supplémentaires dans la Société afin d'accélérer la croissance. Le Conseil de Surveillance note que l'Offrant a déclaré que - pour le moment - il n'a pas de plans spécifiques pour fournir des capitaux supplémentaires à la Société.

En outre, le Conseil de Surveillance estime que le fait de disposer d'un actionnaire de référence financièrement solide pourrait permettre à la Société de mettre en œuvre sa stratégie de sortie des bureaux plus efficacement et à de meilleures conditions dans les conditions de marché difficiles actuelles. L'Offrant a indiqué qu'il souhaite offrir à la Société la possibilité de négocier de meilleures conditions pour la cession de ses actifs de

bureaux et permettre à la Société d'accélérer sa stratégie 2023-2025, qui continue à se concentrer sur le segment logistique du marché, qui peut être considéré comme l'activité principale d'Interinvest.

Le Conseil de Surveillance estime qu'en s'associant à l'Offrant, qui possède une expérience significative dans la croissance et l'expansion de sociétés européennes de premier plan dans le secteur immobilier et un solide réseau sur le marché paneuropéen de la logistique, la Société aura non seulement accès à un actionnaire stable disposant d'importantes possibilités de financement, mais pourra également s'appuyer sur l'expérience de l'Offrant en matière de soutien aux sociétés ayant une stratégie de croissance (comme, par exemple, dans le secteur des *life sciences*).

Le Conseil de Surveillance note que, dans le cadre de l'Offre, la Société encourra un certain nombre de dépenses exceptionnelles (i.e. honoraires de consultants, etc.). Ces coûts auront un impact ponctuel sur le résultat de la Société.

Le Conseil de Surveillance note également que si l'Offrant acquiert le contrôle de la Société dans le cadre de l'Offre, un certain nombre d'accords de financement pourraient être résiliés de manière anticipée par la contrepartie et leur refinancement entraînerait une augmentation du coût du financement (voir point (c) ci-dessous).

En ce qui concerne l'impact sur l'emploi et les sites d'activités, veuillez-vous référer au point (d) ci-dessous.

(iii) Aspects réglementaires de l'Offre

**Déclaration de l'Offrant**

Comme la Société opère actuellement en tant que société immobilière réglementée publique (SIR), l'Offrant a examiné l'impact de l'Offre sur le statut réglementaire de la Société en vertu de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la **Loi SIR**) et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (**l'Arrêté SIR**).

L'objectif immédiat de l'Offrant étant d'acquérir toutes les actions de la Société, le résultat préféré de l'Offrant serait d'atteindre un taux d'acceptation de 95% ou plus, ce qui permettrait à l'Offrant de lancer une offre publique de reprise simplifiée (et que l'Offrant a l'intention de mettre en œuvre dès que possible (sous réserve que l'issue de l'Offre le permette)). En cas de retrait de la cote, la Société serait transformée en fonds d'investissement immobiliers spécialisés (**FIIS**) et serait soumis au régime fiscal transparent.

L'Offrant a exprimé que, bien que son résultat préféré de l'Offre soit un retrait de la cote d'Interinvest à la suite d'une offre publique de reprise simplifiée, plusieurs autres scénarios ont été envisagés et préparés et dépendent du nombre d'Actions que l'Offrant détiendra après la clôture de l'Offre.

En particulier, l'Offrant a indiqué qu'il ne peut pas exclure que la Société ne puisse pas continuer à exister sous un régime fiscal transparent et qu'elle doive par conséquent devenir une société ordinaire.

L'Offrant a présenté ces différents scénarios à la Section 7.5.3 du Prospectus comme suit :

Nombre d'Actions détenues par l'Offrant	Intention principale
<50% + 1	<b>A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant décidera de renoncer ou non au seuil d'acceptation minimal.</b> Si l'Offrant renonce au seuil d'acceptation minimal, l'Offre sera clôturée et les activités d'Interinvest se poursuivront sous le statut de SIR publique.

	<p>Si l'Offrant ne renonce pas au seuil d'acceptation minimal, l'Offre deviendra caduque.</p> <p>Si l'Offrant estime qu'il sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions même en détenant 50% ou moins de Actions (par exemple du faible taux de participation à l'assemblée générale), il est probable que l'Offrant renoncera au seuil d'acceptation minimal.</p> <p>Dans le cas contraire, une telle renonciation est peu probable.</p> <p>L'Offrant se réserve néanmoins le droit de prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale, conformément à ce qui est prévu à la Section 7.4.3(b).</p>
≥ 50% + 1, mais ≤ 70%	<p><b>A l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre sera clôturée et les activités d'Interinvest seront continuées sous le régime de SIR publique.</b></p> <p>L'Offrant n'envisagera de rouvrir l'Offre volontairement que si, en fonction d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, il estime pouvoir atteindre le seuil de 95%.</p>
> 70%, mais < 95%	<p><b>À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale</b>, si l'Offrant dépasse le seuil de 70%, il décidera de rouvrir ou non l'Offre (au Prix de l'Offre). Si l'Offrant décide de rouvrir l'Offre, il épuisera toutes les possibilités de réouverture de la Période d'Acceptation afin d'acquérir autant d'Actions que possible sur le marché au Prix de l'Offre et, si possible, d'atteindre le seuil de 95% et de procéder à une Offre de Reprise. Si l'Offrant ne dépasse que marginalement le seuil de 70% et considère qu'il est peu probable qu'il atteigne le seuil de 95% en rouvrant la Période d'Acceptation, l'Offrant se réserve le droit de ne pas rouvrir la Période d'Acceptation.</p> <p><b>A l'issue de l'Offre, les activités d'Interinvest seront continuées sous le régime SIR publique pendant un délai transitoire d'un an à l'issue duquel l'Offrant aura, en sa qualité de promoteur l'obligation de veiller à ce qu'un <i>free float</i> de 30% existe.</b></p> <p><b>Si, à l'issue de l'Offre, l'Offrant considère qu'il est raisonnable d'atteindre le seuil de 95% sur la base du résultat de l'Offre et d'une analyse de la composition de l'actionnariat alors restant, il tentera d'atteindre le seuil de 95% au moyen d'une nouvelle offre publique d'acquisition lancée à la fin de la période de transition, suivie d'une offre de reprise (simplifié ou non). Si l'Offrant n'a pas atteint le seuil de 95%, ou s'il ne considère pas qu'il soit raisonnablement possible d'atteindre le seuil de 95% par le biais d'une nouvelle offre publique d'acquisition, l'Offrant examinera, à sa discrétion, les autres options à sa disposition décrites ci-dessous.</b></p> <p>Sous réserve du respect des dispositions fiscales et réglementaires alors en vigueur, l'Offrant envisagera l'un des quatre scénarios alternatifs suivants si le seuil de 95% n'a pas été atteint à la suite de la nouvelle offre publique d'acquisition, ou s'il ne juge pas qu'il soit raisonnablement possible d'atteindre le seuil de 95% par le biais d'une nouvelle offre publique d'acquisition : (i) repasser sous le seuil de 70%, notamment par le biais d'une vente à ou d'une augmentation de capital par un tiers acquéreur indépendant, ou (ii) sous réserve de l'obtention d'un <i>ruling</i> fiscal favorable, le transfert des activités de la Société Visée à une nouvelle société SIR institutionnelle suivi de la liquidation de la Société Visée, auquel cas les Actions détenues par les Actionnaires seront échangées contre des certificats d'actions relatifs à cette nouvelle société qui</p>

	<p>mènera les activités de la Société Visée sous le régime FIIS (suite à une conversion simultanée de la SIR institutionnelle en FIIS), ou (iii) l'Offrant proposera aux Actionnaires de renoncer au statut SIR, et les activités d'Interinvest seront, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, continuées sous le statut de société cotée de droit commun, ou (iv) toute autre option raisonnable à la disposition de l'Offrant.</p> <p><b>La mise en œuvre de chacun des scénarios alternatifs (ii) à (iv) sera précédée d'une nouvelle offre publique d'acquisition (suivie, le cas échéant, d'une offre de reprise).</b></p>
≥ 95%	<p><b>L'Offrant procédera à l'Offre de Reprise et à la radiation des Actions d'Euronext Brussels. Les activités d'Interinvest seront continuées sous le régime FIIS.</b></p> <p>Afin d'éviter tout doute, il est précisé que si l'Offrant procède à une offre publique d'acquisition dans le futur, et qu'il atteint le seuil de 95% à ce moment, il procédera à cette occasion à une offre de reprise, simplifiée ou non.</p>

L'Offrant a fourni de plus amples explications concernant l'élaboration de chacun de ces scénarios à la Section 7.5.3 du Prospectus.

### **La position du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance approuve le point de vue de l'Offrant concernant l'élaboration de chacun des scénarios mentionnés ci-dessus (tel qu'exposé par l'Offrant de manière plus détaillée à la Section 7.5.3 du Prospectus).

Le Conseil de Surveillance souligne qu'étant donné l'issue incertaine de l'Offre, il n'est pas possible aujourd'hui de confirmer si la Société sera en mesure de conserver son statut de transparence fiscale. En particulier, si - à l'issue de l'Offre - l'Offrant devait détenir plus de 70%, mais moins que le Seuil de Reprise de 95% des Actions, la Société ne remplirait plus les obligations de 30% de free float et risquerait donc de perdre son statut de transparence fiscale en tant que SIR.

A cet égard, l'Offrant indique que, bien que l'article 23, §3 de la Loi SIR ne prévoie pas expressément une période transitoire pour remédier à la situation et assurer le respect de cette obligation, il considère que la durée raisonnable d'une telle période transitoire devrait être égale à une période d'un an, applicable à l'obligation de free float applicable au promoteur d'une SIR nouvellement agréée et qui est la seule période prévue à l'article 23, §3 de la Loi SIR. Le Conseil de Surveillance prend note de la position de l'Offrant mais - en l'absence d'un cadre réglementaire clair - n'est pas en mesure d'évaluer si cette période de transition serait accordée en pratique. La perte du statut de SIR (sans conversion en FIIS) entraînerait l'assujettissement de la Société au régime normal de l'impôt sur les sociétés, ce qui entraînerait des conséquences négatives importantes pour la société et ses actionnaires.

Pour résoudre la situation dans laquelle - à la suite de l'Offre - la Société ne remplirait plus les obligations de free float, l'Offrant indique qu'il pourrait (i) soit envisager une augmentation de capital ou une vente d'une partie des Actions à un ou plusieurs tiers indépendants (c'est-à-dire n'agissant pas de concert avec l'Offrant) afin de ramener sa participation en dessous de 70%, soit (ii) chercher à augmenter sa participation pour atteindre le seuil de 95% qui permet une Offre de Reprise. A cet égard, le Conseil de Surveillance note les intentions claires de l'Offrant de ne pas (i) vendre des Actions à un prix inférieur au Prix de l'Offre ou (ii) soutenir une augmentation de capital avec une décote par rapport au Prix de l'Offre. Si l'Offrant n'a pas atteint le seuil de 95% à la fin de la période de transition, il cherchera d'abord à atteindre le seuil de 95% en lançant une offre publique d'acquisition à la fin de la période de transition, ce qui lui permettra ensuite de lancer une Offre de Reprise. Si l'Offrant n'atteint pas le seuil de 95%, l'Offrant examinera les options dont il dispose à sa discrétion : (i) essayer à nouveau de descendre sous le seuil au moyen des options mentionnées ci-dessus (et

sous les réserves émises ci-dessus), c'est-à-dire un transfert d'une partie des actions ou l'émission de nouvelles actions à un ou plusieurs tiers indépendants (auquel cas il restera une SIR), ou (ii) proposer à l'assemblée générale de la Société de mettre en œuvre un scénario de restructuration alternatif (décrit ci-dessous). Si l'Offrant choisit l'option alternative d'acquérir au moins 95% des Actions pour permettre une Offre de Reprise, le Conseil de Surveillance comprend que l'Offrant envisage de lancer une nouvelle offre publique d'acquisition à la fin de la période de transition d'un an. Le Conseil de Surveillance indique que les conditions (y compris le prix) d'une telle offre publique d'acquisition ne sont pas connues à la date du présent document, mais note que l'Offrant indique son engagement de ne pas lancer une offre publique d'acquisition à un prix inférieur au Prix de l'Offre, sous réserve de la prise en compte, le cas échéant, de certains ajustements justifiés (par exemple, la prise en compte de la valeur déjà distribuée aux Actionnaires, le cas échéant, à la suite de la clôture de l'Offre). Si l'Offrant n'atteint pas le seuil de 95% à ce moment-là, l'Offrant indique qu'il évaluera ses options, qui pourraient inclure un scénario alternatif de restructuration, ce qui pourrait entraîner des conséquences significatives pour les actionnaires de la Société.

Le scénario de restructuration alternatif proposé dans le Prospectus implique (i) l'apport de l'universalité des actifs d'Interinvest à une filiale nouvellement créée d'Interinvest qui aurait le statut institutionnel de SIR, (ii) la dissolution et la liquidation d'Interinvest, avec une distribution des actions (à certifier) de la nouvelle filiale d'Interinvest aux Actionnaires par le biais d'un boni de liquidation en nature et renoncer au statut SIR d'Interinvest, (iii) certifier les actions de la filiale par le biais d'une fondation privée de droit belge, et (iv) transformer cette filiale en FIIS prenant effet à partir de la distribution de certificats d'actions aux Actionnaires par le biais d'un boni de liquidation, afin d'assurer la préservation du statut fiscal transparent. Le Conseil de Surveillance note que, bien que ce scénario alternatif ne soit pas le scénario préféré, il serait toujours soumis à diverses approbations par l'assemblée générale, exigeant certains seuils de majorité spéciaux, et reste dépendant de la législation fiscale et réglementaire en vigueur, et de l'obtention d'un ruling fiscal favorable. En outre, le Conseil de Surveillance comprend que dans ce scénario, l'Offrant envisagerait de prendre diverses mesures d'accompagnement au profit des Actionnaires (alors détenteurs de certificats de la fondation privée) comme détaillé à la Section 7.5.3(c)(ii)(c) du Prospectus.

Une autre solution possible pour remédier au non-respect de la restriction relative au free float identifiée par l'Offrant est la conversion de la Société en une société cotée ordinaire, ce qui aurait des conséquences négatives importantes pour la Société et ses actionnaires, y compris la perte de sa structure fiscale transparente actuelle (voir la Section 7.5.3(c)(iii) du Prospectus). Le Conseil de Surveillance note que l'Offrant a l'intention de faire précéder la mise en œuvre d'une telle conversion en société cotée ordinaire d'une nouvelle offre publique d'acquisition, comme le confirme le Prospectus.

Le Conseil de Surveillance rappelle que les scénarios alternatifs (ainsi que les solutions proposées par l'Offrant) peuvent entraîner des conséquences significatives (potentiellement négatives) pour la Société et ses actionnaires, en particulier si la Société devait être convertie en une société ordinaire. Cependant, le Conseil de Surveillance comprend que l'Offrant a l'intention de lancer une nouvelle offre publique d'acquisition pour permettre aux actionnaires de la Société de vendre leurs actions à l'Offrant avant de mettre en œuvre un tel scénario alternatif de restructuration. Le Conseil de Surveillance note également que tout scénario de restructuration doit être mis en œuvre conformément à la législation applicable (y compris l'obtention des approbations requises des actionnaires) et nécessitera diverses décisions de la part du Conseil de Surveillance, qui devront être analysées à la lumière du cadre légal et réglementaire alors applicable dans lequel la Société opère, de sa structure juridique alors applicable et, enfin, de l'intérêt social de la Société.

(b) Intérêts des actionnaires évalués conformément à l'article 28, § 1, 1° de l'Arrêté OPA

Conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté OPA, le Conseil de Surveillance a examiné les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre sur les intérêts des actionnaires de la Société.

(i) Justification du Prix d'Offre et évaluation par le Conseil de Surveillance

**Déclaration de l'Offrant**

L'Offrant a proposé un Prix de l'Offre de 21,00 EUR par Action. La justification du prix de l'offre est exposée à la Section 7.3 du prospectus.

Pour déterminer le Prix de l'Offre, l'Offrant a adopté une approche multicritères reposant sur les méthodes d'évaluation suivantes, telles que décrites dans la Section 7.3 du Prospectus.

Pour ce faire, l'Offrant a utilisé comme principale méthode d'évaluation :

- « *Analyse des flux de trésorerie actualisés (DCF)* » ;

En outre, l'Offrant a utilisé les deux méthodes d'évaluation secondaires suivantes :

- « *Analyse des multiples de marché de sociétés cotées comparables* » ; et
- « *Analyse des primes offertes lors de précédentes transactions publiques dans le secteur immobilier européen* ».

En outre, l'Offrant a utilisé les points de référence suivants pour replacer le Prix de l'Offre dans son contexte :

- « *Dernier EPRA NTA publié* » ;
- « *Analyse de la performance historique du cours de l'action* » ; et
- « *Analyse des objectifs de cours des analystes financiers* ».]

(A) Méthode d'évaluation primaire: Analyse DCF

Comme expliqué par l'Offrant dans le Prospectus, cette méthode consiste à calculer la valeur des actifs de la Société (valeur intrinsèque) en actualisant les flux de trésorerie attendus hors financement de la dette générés par ces actifs sur une base consensuelle selon les prévisions publiées par les analystes financiers qui suivent la Société, à savoir KBC Securities, Kepler Cheuvreux, Degroof Petercam, Oddo et Van Lanschot Kempen<sup>1</sup>.

L'analyse DCF de l'Offrant a permis d'obtenir la valeur des capitaux propres (*equity value*) attribuables aux Actionnaires de la Société en soustrayant la dernière dette nette publiée (30 juin 2023) de la valeur d'entreprise implicite (*implied enterprise value*). L'analyse DCF a été calculée au 30 juin 2023 et la période d'évaluation couvre les exercices 2023 à 2030. Les flux de trésorerie sans effet de levier ont été actualisés à l'aide d'une réception de flux de trésorerie conventionnelle (*conventional cash flow reception*) sur une base semestrielle. Cette méthode d'évaluation a été appliquée aux exercices 2023 (pour 50 %) à 2030, avec un calcul de la valeur résiduelle, en utilisant la formule de croissance de Gordon sur la base de flux de trésorerie normalisés sans effet de levier pour refléter la valeur des futurs flux de trésorerie sans effet de leviers générés après l'année 2030. La valeur résiduelle a également été actualisée à l'aide de la réception des flux de trésorerie conventionnels (*conventional cash flow reception*) sur une base semestrielle.

Les hypothèses retenues par l'Offrant pour évaluer le plan d'entreprise de la Société sont exposées à la Section 7.3.1(a)(i) du Prospectus.

Pour réaliser son analyse DCF, l'Offrant a utilisé un *weighted average cost of capital (WACC)* de 7,45 % (qui correspond à la moyenne du WACC pour la logistique et du WACC pour les bureaux). Un *terminal growth rate* de 2,00 % a été utilisé, conformément aux niveaux d'inflation attendus à long terme. Les autres hypothèses utilisées par l'Offrant à cet égard sont présentées à la Section 7.3.1(a)(ii) du Prospectus.

Sur la base de l'analyse DCF de l'Offrant, le Prix de l'Offre de 21,00 EUR par Action implique une prime de 17,4% par rapport à la valeur médiane (*mid-point value*) du DCF de 17,89 EUR par Action basée sur le

---

<sup>1</sup> L'Offrant note dans le Prospectus que VFB n'a pas été retenu, étant donné qu'il ne divulgue pas de prévisions, ni d'objectif de prix.

consensus des courtiers (y compris les extrapolations ci-dessus) de la Société Visée. Sur la base de l'analyse de sensibilité de l'Offrant, en supposant une déviation du WACC et du *terminal growth rate*, le tableau suivant a été fourni :

<b>Analyse de sensibilité de la valeur par action (€ par action)</b>						
		<b>WACC</b>				
		<b>6,45%</b>	<b>6,95%</b>	<b>7,45%</b>	<b>7,95%</b>	<b>8,45%</b>
<b>Taux de croissance final</b>	<b>2,50%</b>	35,84	28,16	22,06	17,11	13,02
	<b>2,25%</b>	32,31	25,41	19,87	15,33	11,55
	<b>2,00%</b>	29,17	22,94	<b>17,89</b>	13,71	10,20
	<b>1,75%</b>	26,37	20,71	16,07	12,21	8,95
	<b>1,50%</b>	23,85	18,68	14,41	10,83	7,78

(B) Méthode d'évaluation secondaire : analyse des multiples commerciaux de sociétés comparables cotées en bourse

Cette méthode détermine la valeur d'Interinvest en appliquant les multiples observés sur un échantillon de sociétés comparables, cotées sur des marchés réglementés, en appliquant aux chiffres semestriels publiés par Interinvest au 30 juin 2023 (dans le cas de la prime / (décote) par rapport à la dernière EPRA Valeur Actif Net par action publiée) ajustés pour la récente augmentation de capital liée à l'acquisition de Herstal annoncée le 3 août 2023, et aux estimations financières selon les perspectives basées sur les chiffres du consensus des Courtiers (dans le cas de l'EPRA Earnings yield 2023E).

L'Offranta sélectionné les sociétés de référence suivantes pour cette méthode d'évaluation :

- Montea NV (logistique);
- Argan (logistique);
- NSI NV (bureaux); et
- INEA (bureaux);

L'Offrant a fourni de plus amples explications sur les aspects réglementaires pour les sociétés de référence à la Section 7.3.1(b) du Prospectus.

Sur la base de l'échantillon, le Prix de l'Offre implique une prime de 19,8 % sur la base du PF EPRA NTA et de 15,6 % sur la base du 2023E EPRA Earnings par actions.

(C) Méthode d'évaluation secondaire : analyse des transactions publiques antérieures dans le secteur immobilier européen

Comme troisième méthode d'évaluation, l'Offrant a sélectionné une série de transactions publiques antérieures dans le secteur immobilier européen, en se concentrant sur les offres volontaires d'acquisition en espèces pour les sociétés de logistique et d'immobilier de bureau au cours des quatre dernières années - en vue de refléter les transactions les plus pertinentes en raison des caractéristiques du portefeuille et de la date où elles ont eu lieu. En outre, deux transactions concernant des sociétés opérant dans le secteur industriel britannique à location multiple (Industrials REIT et St Modwen Properties) sont également incluses, bien que ce secteur bénéficie généralement de fondamentaux plus solides que les actifs logistiques à grande surface situés en dehors des villes, tels que ceux exploités par Interinvest.

L'ensemble des transactions publiques antérieures dans le secteur immobilier européen sélectionné pour l'analyse ne comprend que des offres publiques réussies (c'est-à-dire des transactions pour lesquelles la condition du seuil minimum d'acceptation a été remplie). L'Offrant fournit de plus amples explications sur son analyse à la Section 7.3.1(c) du Prospectus.

L'échantillon sélectionné par l'Offrant pour son analyse se compose des entreprises cibles suivantes :

- Industrials REIT (Royaume-Uni);
- COIMA Res SpA SIO (Italie);
- Hibernia REIT Plc (Irlande);
- Befimmo SA (Belgique);
- VIB Vermoegen (Allemagne);
- Immofinanz AG (Autriche);
- Alstria (Allemagne);
- St Mowden Properties Ltd (Royaume-Uni);
- RDI REIT (ROYAUME-UNI);
- CA Immobilien (Autriche);

Sur la base de cette analyse, le Prix de l'Offre représente une prime de 13,8 % à 17,4 % par rapport aux valeurs implicites par Action basées sur le prix de l'action le jour précédant la (pré)annonce de l'Offre (comme indiqué à la Section 7.3.1(c) du Prospectus). En outre, le Prix de l'Offre représente une décote de 10,2 % à 6,1 % par rapport aux valeurs implicites par Action basées sur l'EPRA NTA, et une décote de 44,7 % à 43,9 % par rapport aux valeurs implicites par Action basées sur l'EPRA Earnings yield.

L'offrant conclut, à la Section 7.3 du Prospectus, que le Prix de l'Offre constitue une offre substantiellement attrayante pour les actionnaires de la Société Visée, puisqu'elle :

« méthode d'évaluation primaire :

- une prime de 17,4% par rapport à la valeur implicite de 17,89 EUR par Action basée sur le point médian de l'analyse des flux de trésorerie actualisés (DCF) fondée sur le consensus des analystes ;

méthodes d'évaluation secondaires :

- une prime de 19,8% par rapport à la valeur implicite de 17,53 EUR par Action obtenue à partir de la moyenne des multiples de marché des sociétés cotées comparables de niveau 1 sur la base d'une prime / (décote) en ce qui concerne le PF EPRA Net Tangible Assets (SI '23 EPRA NTA ajusté pour l'acquisition d'Herstal (augmentation de capital de 13,8 millions d'euros par l'émission de 944.000 actions)) ;
- une prime de 15,6% par rapport à la valeur implicite de 18,16 EUR par Action obtenue à partir de la moyenne des multiples de marché des sociétés cotées comparables de niveau 1 sur la base des EPRA Earnings 2023E ; **cette méthode des multiples de marché est moins pertinente en tant que méthode d'évaluation en raison des différences significatives dans les valeurs de ces pairs sectoriels** ;
- une prime de 13,8% - 17,4% par rapport à la valeur implicite de 17,88 EUR - 18,46 EUR par Action, sur la base de l'analyse de la prime / (décote) par rapport au dernier cours de l'action avant l'offre (c'est-à-dire le cours de l'action le jour précédant l'annonce de l'Offre) dans le cadre de précédentes transactions publiques dans le secteur immobilier européen ;
- une décote de (10,2%) - (6,1%) par rapport à la valeur implicite de 22,35 - 23,39 euros par Action sur la base de l'analyse de la prime / (décote) par rapport à l'EPRA NTA (SI '23 EPRA NTA ajusté pour l'acquisition d'Herstal (augmentation de capital de 13,8 millions d'euros par l'émission de 944.000 actions) dans les transactions publiques précédentes dans le secteur de l'immobilier européen ;

- *une décote de (44,7%) - (43,9%) par rapport à la valeur implicite de 37,43 - 37,99 euros par Action, basée sur l'analyse du rendement des EPRA Earnings dans les transactions publiques précédentes dans le secteur immobilier européen ; cette méthode des transactions publiques précédentes est moins pertinente en tant que méthode d'évaluation car l'éventail des transactions comprend principalement des transactions dans le secteur de l'immobilier de bureaux ;*

points de référence :

- *une décote de (5,5%) par rapport aux 22,23 euros des PF EPRA Net Tangible Assets ;*
- *une prime de 20,2 % - 52,2 % par rapport au dernier cours de l'action avant l'offre et aux cours moyens de l'action au cours des 12 derniers mois ; et*
- *une prime de 17,3% par rapport aux objectifs de cours moyens des analystes financiers. »*

L'Offrant note en outre que « **Bien que le groupe de pairs de référence sélectionné soit similaire à la Société Visée, compte tenu de l'échantillon limité de sociétés comparables et des transactions antérieures, nous utilisons l'évaluation du marché des sociétés comparables et l'analyse des transactions publiques antérieures dans le secteur immobilier européen comme méthodes d'évaluation secondaires.** »

**La position du Conseil de Surveillance**

La Société a nommé Lazard pour préparer une attestation d'équité sur le Prix de l'Offre (**l'Attestation d'Équité**). En préparant l'Attestation d'Équité, Lazard n'a pas agi en tant qu'expert indépendant conformément aux articles 20 à 23 de l'Arrêté OPA et l'Attestation d'Équité a été préparée uniquement pour le bénéfice du Conseil de Surveillance.

Lazard a émis son Attestation d'Équité le 13 octobre 2023. L'avis se fonde sur les méthodes d'évaluation habituelles pour ce type de transaction et conclut qu'à cette date, le Prix de l'Offre est équitable, d'un point de vue financier, pour les actionnaires.

De manière générale, le Conseil de Surveillance note que l'Offre fournit aux actionnaires une liquidité immédiate au Prix de l'Offre pour les Actions qu'ils détiennent.

A la lumière de la justification détaillée du Prix de l'Offre telle qu'exposée dans le Prospectus (décrit ci-dessus), et compte tenu de la conclusion de l'Attestation d'Équité, le Conseil de Surveillance estime que le Prix de l'Offre représente un prix équitable pour les actionnaires.

- (ii) Impact de l'offre sur les actionnaires non-vendeurs

Comme décrit ci-dessus, les intentions de l'Offrant diffèrent en fonction du taux d'acceptation de l'Offre à la clôture. Ces intentions et leur impact auront un impact sur (i) le statut réglementaire de la Société, (ii) la liquidité des Actions (dans le cas où la Société maintient sa cotation sur Euronext Brussels), (iii) la structure de gouvernance de la Société, et (iv) la politique de dividende de la Société.

- (A) Impact sur le statut réglementaire de l'entreprise ;

**Déclaration de l'Offrant**

L'Offrant a fourni dans le Prospectus un aperçu comparatif des principales caractéristiques d'une SIR, d'un FIIS et d'une société cotée « de droit commun » sous forme de tableau à la Section 7.5.3(a) du Prospectus. En outre, l'Offrant a fourni des explications supplémentaires (y compris en ce qui concerne les exigences en matière de *free float* auxquelles la Société est actuellement soumise en tant que SIR, toute qualification de l'Offrant en tant que promoteur dans le cadre de l'Offre, etc.) à la Section 7.5.3(b) du Prospectus.

### **La position du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de surveillance se réfère à la Section (a)(iii) ci-dessus, qui expose l'impact de l'Offre sur le statut réglementaire de la Société, et l'impact pour les actionnaires de la Société.

Le Conseil de Surveillance approuve également l'aperçu comparatif des caractéristiques d'une SIR, d'un FIIS et d'une société cotée de « droit commun » (notamment en termes de gouvernance) tel que présenté par l'Offrant dans le Prospectus (notamment dans le tableau de la Section 7.5.3(a) du Prospectus et de la Section 7.5.3(e) du Prospectus).

(B) Impact sur la liquidité des actions ;

### **Déclaration de l'Offrant**

L'Offrant a spécifiquement expliqué les implications de l'éventuelle conversion de la Société en FIIS sur la liquidité de l'Action à la Section 7.5.3(c)(ii)(c) du Prospectus.

### **La position du Conseil de Surveillance**

Dans tous les scénarios envisagés, l'Offre affecterait la liquidité de l'Action pour les actionnaires non-vendeurs. Dans les scénarios où la Société reste une SIR ou une société cotée ordinaire, les actionnaires non-vendeurs pourront continuer à négocier leurs Actions sur le marché réglementé, mais le Conseil de Surveillance note que, dans ce cas, la liquidité et les volumes de négociation de l'Action diminueront. En fonction du taux d'acceptation de l'Offre, l'impact de la réduction de la liquidité sur l'Action peut varier.

(C) Impact sur la structure de gouvernance de la Société ;

### **Déclaration de l'Offrant**

Comme le décrit l'Offrant dans le Prospectus, si l'Offrant acquiert le contrôle de la Société, il a l'intention de revoir la structure de gouvernance de la Société. Dans la section 7.5.3(e) du Prospectus, l'Offrant a présenté les trois scénarios suivants pour la Société :

#### ***« Si la Société Visée reste une SIR***

*Les changements de gouvernance envisagés par l'Offrant ont été énoncés dans l'Accord de Transaction et sont acceptés par la Société Visée, son conseil de surveillance et son conseil de direction (voir Section 7.6.1).*

*L'Offrant a l'intention de maintenir la structure d'administration duale. En outre, si l'Offrant acquiert au moins 50% +1 des Actions :*

*(i) l'Offrant a l'intention que la majorité des membres du conseil de surveillance de la Société Visée soient nommés parmi les candidats proposés par l'Offrant en tant qu'actionnaire majoritaire ;*

*(ii) l'Offrant prévoit que le président du conseil de surveillance de la Société Visée et des différents comités consultatifs du conseil de surveillance soit nommé parmi les représentants de l'Offrant ;*

*(iii) l'Offrant n'a actuellement pas l'intention de modifier la composition du conseil de direction de la Société Visée ; et*

*(iv) le nombre total de membres indépendants du conseil de surveillance sera réduit à trois (3).*

*Étant précisé que les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction d'une SIR publique doivent, conformément à la Législation SIR en vigueur, posséder en permanence la fiabilité professionnelle nécessaire et l'expertise appropriée pour pouvoir exercer leurs fonctions et que la nomination de ces membres est soumise à l'approbation préalable de la FSMA. Il est en outre précisé que les changements de gouvernance décrits ci-*

dessus peuvent déjà être mis en œuvre si l'Offrant acquiert au moins 50% +1 des Actions après la Période d'Acceptation Initiale.

### ***Si la Société Visée devient une société cotée de droit commun***

*Les intentions de l'Offrant sont les mêmes que dans le cas où la Société Visée demeure une SIR, étant entendu que les exigences pertinentes de la Législation SIR (notamment les tests d'aptitude et d'honorabilité sous le contrôle de la FSMA) ne s'appliqueraient plus.*

### ***En cas de radiation de la cote***

*L'Offrant a l'intention de modifier la structure de gouvernance conformément à ce qui est habituel pour les sociétés privées. L'Offrant examinerait s'il souhaite ou non conserver la structure d'administration duale. En cas de conversion vers une structure d'administration moniste, l'Offrant peut envisager que les membres actuels du conseil de direction soient retenus en tant qu'administrateurs (en plus de leur fonction de direction). L'Offrant envisage en outre que :*

- (a) le conseil de surveillance/conseil d'administration ne comporte pas de membres indépendants ;*
- (b) les différents comités du conseil de surveillance/conseil d'administration soient supprimés.*

*De plus, dans le cas où le scénario alternatif décrit à la Section 7.5.3(c)(ii)(c) serait mis en œuvre, l'Offrant souhaite préciser que le conseil d'administration de la société nouvellement constituée ne comprendrait aucun administrateur indépendant, même si les Actionnaires qui décideraient de ne pas apporter leurs Actions à l'Offre conserveraient un intérêt économique soit en tant que détenteurs de certificats de la fondation, soit en tant qu'actionnaires directs (pour ceux pouvant demander l'échange de leurs certificats en actions). Même si l'organe d'administration de la fondation n'était certainement composé que d'administrateurs indépendants, la fondation elle-même ne disposerait d'aucun représentant au niveau de ladite société. »*

### **La position du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance confirme que les changements envisagés dans la gouvernance de la Société si l'Offrant acquiert au moins 50% du nombre total d'Actions plus une Action (cfr. le premier et le deuxième scénario proposés par l'Offrant) sont en ligne avec ce qui a été convenu dans la Convention de Transaction. En particulier, le Conseil de Surveillance considère qu'il n'est pas inhabituel qu'un actionnaire majoritaire puisse nommer la majorité des membres du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance note que dans ce scénario, le Conseil de Surveillance et ses comités consultatifs seront toujours composés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (y compris la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil de Surveillance et de ses comités consultatifs).

Si la cotation de la Société devait être radiée (cf. le troisième scénario proposé par l'Offrant), il convient de distinguer la situation où la radiation de la cotation est le résultat (i) d'une offre de reprise simplifiée, ou (ii) d'une restructuration de la Société telle que décrite à la Section 7.5.3(c)(ii)(c) du Prospectus et à la Section 4.2(a)(ii) du présent Mémoire en Réponse.

Le Conseil de Surveillance considère que la simplification de la structure de gouvernance à la suite d'une reprise simplifiée est conforme à un modèle de gouvernance normal pour les sociétés non cotées, et qu'une telle simplification serait également dans l'intérêt de la Société. Le Conseil de Surveillance souligne que les modifications de la structure de gouvernance que l'Offrant souhaite mettre en œuvre si le scénario alternatif de restructuration décrit à la Section 7.5.3(c)(ii)(c) du Prospectus devait être mis en œuvre auraient potentiellement des conséquences négatives pour les Actionnaires qui n'apportent pas leurs Actions à l'Offre (et qui, à ce titre, conserveraient un intérêt économique), dans la mesure où le conseil d'administration de la société nouvellement constituée ne comprendra pas d'administrateurs indépendants. Dans ce contexte, le Conseil de Surveillance réitère que l'Offrant a l'intention d'avoir un scénario alternatif de restructuration

précédé d'une nouvelle offre publique d'acquisition afin de donner à tout Actionnaire qui ne souhaite pas participer à un tel scénario l'opportunité de vendre ses Actions avant sa mise en œuvre.

(D) Impact sur la politique de dividendes de la Société ;

### **Déclaration de l'Offrant**

L'Offrant a indiqué à la Section 7.5.3(h) du Prospectus que, dans le scénario où la Société conserverait son statut de SIR cotée en bourse, « *Si la Société Visée reste une SIR, elle continuera à distribuer des dividendes conformément aux exigences énoncées à cet égard à l'article 13 de l'Arrêté Royal SIR. Une obligation de distribution de dividendes minimale existerait également en cas de passage du statut SIR au statut FIIS conformément à l'article 22 de l'Arrêté Royal FIIS.* »

Si la société devient une société ordinaire cotée en bourse, l'Offrant, comme le décrit le Prospectus, « *évaluera la future politique de dividendes de la Société Visée à la lumière des besoins et des opportunités d'investissement de la Société Visée, ainsi que de ses besoins de financement, compte tenu également de la stratégie envisagée par l'Offrant.* » Dans ce cas, « *les Actionnaires ne doivent pas supposer que la Société Visée poursuivra une politique de dividendes conforme à celle généralement suivie par une SIR.* »] En outre, comme indiqué dans le Prospectus, il « *il n'y a aucune certitude que le niveau actuel du dividende en euros (supérieur au minimum légal obligatoire mentionné ci-dessus) serait maintenu à l'issue de l'Offre* », ce qui dépendrait, entre autres, du refinancement de la dette, de la restructuration du portefeuille immobilier de la société, de tout investissement futur envisagé et des conditions prévalant sur le marché des capitaux.

Ainsi, l'Offrant explique que : « *[t]out refinancement de la dette par le recours de la Société Visée aux Backstop Facilities pour les dettes financières devenues exigibles à la suite de la mise en œuvre de l'Offre et pour lesquelles les créanciers concernés n'ont pas renoncé au droit de réclamer le remboursement anticipé de la dette en question à la suite du changement de contrôle, de la perte du statut SIR ou de la perte de la cotation en bourse ou tout autre refinancement de la dette à long terme que l'Offrant, en coopération avec la Société Visée, pourrait envisager après la mise en œuvre de l'Offre, et la restructuration du portefeuille immobilier par la vente des actifs de bureaux non essentiels, ainsi que les investissements prévus pour la croissance du portefeuille logistique, sont des facteurs qui peuvent limiter le bénéfice net disponible, ce qui réduirait structurellement le dividende.* »

### **La position du Conseil de Surveillance**

Notant que la stratégie de l'Offrant se concentrerait sur le « *réinvestissement des flux de trésorerie dans la croissance et d'autres opportunités de création de valeur* », le Conseil de Surveillance a noté que la stratégie de l'Offrant pourrait ainsi conduire à une réduction des dividendes versés en faveur d'un réinvestissement dans la société afin de poursuivre des gains en capital potentiels à plus long terme.

(c) Intérêts des créanciers évalués conformément à l'article 28, § 1, 1<sup>o</sup> de l'Arrêté OPA

Conformément à l'article 28, §1, 1<sup>o</sup> de l'Arrêté OPA, le Conseil de Surveillance a également examiné l'impact de la mise en œuvre de l'Offre sur les intérêts des créanciers de la Société.

### **Déclaration de l'Offrant**

L'Offrant expose ses intentions concernant la politique de financement de la Société comme suit à la Section 7.5.3(i) du Prospectus : « *L'Offrant n'a pas l'intention de réduire de manière proactive le taux d'endettement actuel de la Société Visée (49,9% en septembre 2023), mais prend note de l'annonce de la Société Visée selon laquelle elle chercherait à réduire son ratio d'endettement à 45-47% au cours de la période 2023-2025 dans le contexte du régime SIR et de la Législation SIR applicable.* »

*Dans la mesure où la Société Visée demeure une SIR, elle continuera à satisfaire aux exigences prévues à cet égard aux articles 13 et 24 de l'Arrêté Royal SIR, soit un taux d'endettement maximum de 65%. Si la Société*

*Visée devient une société cotée de droit commun ou un FIIS, aucun ratio d'endettement maximum ne devra être respecté.*

*En cas de succès de l'Offre, certains créanciers de la dette financière actuelle de la Société Visée peuvent exercer certains droits, notamment un droit au remboursement anticipé de la dette et/ou au paiement de frais de démantèlement par la Société Visée à la suite d'un changement de contrôle, d'une perte du statut SIR et/ou d'une perte de cotation. L'Offrant a mis en place les Backstop Facilities pour couvrir entièrement cette éventualité et travaille avec la Société Visée pour anticiper les actions possibles des parties prenantes. Dans le cadre des Backstop Facilities, les banques impliquées (BNP Paribas S.A., BNP Paribas Fortis SA, KBC Bank SA et ING Belgium SA) ont accepté de poursuivre leur relation de crédit avec la Société Visée et ont augmenté leurs engagements de crédit pour couvrir tous les montants qui pourraient devenir dus et exigibles en vertu de la dette financière de la Société Visée (à l'exception des crédits octroyés par Belfius et des crédits octroyés à Genk Green Logistics SA, étant donné que les créanciers concernés ont déjà renoncé à leur droit de réclamer le remboursement anticipé de ces crédits à la suite de la mise en œuvre de l'Offre). Les Backstop Facilities couvrent la totalité du montant principal de la dette financière de la Société Visée (à l'exclusion des crédits mentionnés ci-dessus pour lesquels une renonciation au droit de remboursement anticipé a déjà été obtenue et des crédits pour lesquels la Société Visée et l'Offrant ont convenu qu'ils seront résiliés ou remboursés anticipativement avec les liquidités disponibles). Les Backstop Facilities (d'une durée initiale de 12 mois) peuvent être étendues jusqu'à 36 mois. Compte tenu du nombre limité de banques qui souscrivent aux Backstop Facilities et leur position à court terme, le taux d'intérêt des Backstop Facilities est susceptible, en fonction de la dette financière refinancée, d'être plus élevé que le taux d'intérêt de la dette financière existante de la Société Visée. L'Offrant et la Société Visée peuvent envisager un éventuel refinancement à long terme de la Société Visée.*

*L'Offrant évaluera la future politique de financement de la Société Visée à la lumière des besoins et des opportunités d'investissement de la Société Visée».*

### **La position du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance note que, comme l'indique l'Offrant dans le Prospectus, si la Société devenait une société cotée ordinaire ou un FIIS, « elle ne serait plus tenue de respecter le ratio d'endettement maximum ci-dessus » .

Alors que la Société a récemment annoncé son intention de réduire son ratio d'endettement à 45-47% sur la période 2023-2025, l'Offrant a indiqué qu'il n'avait pas l'intention de réduire le ratio d'endettement actuel de la Société (49,4% en septembre 2023). Le Conseil de Surveillance note également l'intention de l'Offrant de continuer à se conformer aux exigences réglementaires imposées à la Société.

Le Conseil de Surveillance note que si l'Offrant acquiert le contrôle de la Société dans le cadre de l'Offre, un certain nombre d'accords de financement et d'autres accords (commerciaux) contenant des clauses dites de changement de contrôle ou de perte du statut SIR/ de radiation pourraient potentiellement être résiliés de manière anticipée par la contrepartie. En prévision d'un éventuel changement de cette éventualité, la Société a demandé à certains de ses financeurs actuels de renoncer à ces dispositions. À la date de ce Mémoire en Réponse, un certain nombre de financeurs ont confirmé par écrit leur intention de renoncer à ces dispositions. Cependant, d'autres ont notifié à la Société qu'ils ne renonceraient pas à ces dispositions ou ont indiqué qu'ils attendraient la publication du Prospectus pour recevoir de plus amples informations concernant l'Offre.

Afin de rembourser les facilités de crédit existantes pour lesquelles les financiers ne souhaitent pas renoncer à leurs droits de résiliation, la société aura accès à des facilités dites de backstop d'un montant maximum de 700 000 000 EUR (les **Backstop Facilities**). Les *Backstop Facilities* couvrent la totalité du montant principal de la dette financière existante de la Société (à l'exclusion de toute dette existante pour laquelle une renonciation aurait déjà été obtenue, y compris les facilités de crédit existantes avec Belfius et celles accordées à Genk Green Logistics NV). Les *Backstop Facilities* sont un prêt relais d'une durée de 12 mois, qui peuvent être prolongés deux fois pour des périodes successives de 12 mois. Avant l'expiration de cette période, la Société devra nécessairement refinancer les dettes au titre des *Backstop Facilities*. Le taux d'intérêt applicable (EURIBOR

plus marge) aux les *Backstop Facilities* est susceptible d'être, en fonction de la dette refinancée, plus élevé que le taux d'intérêt applicable (EURIBOR plus marge) sur la dette financière existante de la Société financé par le biais des *Backstop Facilities*.

(d) Intérêts des employés, y compris les effets de l'Offre sur l'emploi et les sites d'activité tels qu'indiqués dans le Prospectus, évalués conformément à l'article 28, § 1, 1° et à l'article 28, §1, 2° de l'Arrêté OPA.

Conformément à l'article 28, §1, 1° et à l'article 28, §1, 2° de l'Arrêté OPA, le Conseil de Surveillance a examiné les conséquences de la mise en œuvre de l'Offre pour les employés de la Société, ainsi que les conséquences sur l'emploi et les lieux d'activité telles qu'indiquées dans le Prospectus.

### **Déclaration de l'Offrant**

A cet égard, le Conseil de Surveillance note que la Section 7.5.3(g) du Prospectus explique que l'Offrant a l'intention de conserver l'équipe de direction actuelle de la Société. Comme l'indique l'Offrant, [*« La politique de rémunération des dirigeants sera adaptée pour l'aligner davantage sur la création de valeur pour les actionnaires grâce à l'introduction d'un plan d'intéressement à long terme pour les dirigeants »*]

L'Offrant a en outre indiqué qu'à la date du Prospectus, *« n'a pas l'intention de modifier de manière significative les conditions générales d'emploi au sein du Groupe Intervest et n'envisage actuellement pas que son Offre ait des conséquences matérielles sur le personnel du Groupe Intervest. L'Offrant n'envisage actuellement pas de déplacer les lieux d'établissement de la Société Visée en dehors de la Belgique »*.

À cet égard, l'offrant a expliqué qu'il *« entend coopérer étroitement avec l'équipe de direction et les salariés de la Société Visée et vise à maintenir un environnement de travail attractif et compétitif dans lequel les salariés pourront s'épanouir. L'Offrant considère qu'il est essentiel d'offrir à ses salariés des opportunités de développement personnel continu et soutient la culture et l'engagement de la Société Visée à prendre soin des personnes, des salariés et des communautés locales »*.

Dans la section 7.5.3(g) du Prospectus, l'Offrant souligne qu'*« qu'une réorganisation interne de la Société Visée ainsi que la réorganisation consécutive à une éventuelle conversion des activités de la Société Visée du statut SIR au statut FIIS ou à une société de droit commun, entraînera toutefois le transfert des contrats de travail des salariés du Groupe Intervest soit à des filiales, existantes ou à constituer, de la Société Visée ou de l'Offrant ou à une entité sœur de l'Offrant, soit le transfert d'actions d'entités (existantes ou futures) du Groupe Intervest (employant des salariés du Groupe Intervest) à d'autres entités du Groupe Intervest ou à une filiale ou à une entité sœur de l'Offrant. »*

Comme indiqué par l'Offrant, ceci *«Le transfert éventuel de sociétés opérationnelles à une entité sœur de l'Offrant pourrait entraîner une séparation fonctionnelle entre les employés des sociétés opérationnelles et le reste du Groupe Intervest (dans la mesure où ce n'est pas déjà le cas actuellement). »*

Dans le prospectus, l'Offrant déclare en outre ce qui suit :

*«A la date du présent Prospectus, l'Offrant n'a pas l'intention de modifier de façon significative les conditions générales d'emploi telles qu'elles existent aujourd'hui au sein du Groupe Intervest, ni de les modifier de façon significative à la suite de, ou après, un transfert éventuel de salariés dans le cadre des réorganisations susmentionnées»*.

### **La position du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des intentions de l'Offrant dans le cadre de l'Offre et estime qu'elles sont également dans l'intérêt des salariés et qu'elles n'affectent pas négativement les intérêts de ses salariés et l'emploi au sein de la Société. Le Conseil de Surveillance prend note de l'intention de l'Offrant de ne pas changer le siège social de la Société en dehors de la Belgique.

Le Conseil de Surveillance note que, comme indiqué dans le Prospectus, dans certains scénarios envisagés par l'Offrant, une réorganisation de la Société et de son groupe pourrait également entraîner le transfert de salariés au sein du groupe, comme mentionné ci-dessus.

La Société n'a pas d'instances représentatives du personnel.

Conformément à l'article 42 et suivants de la Loi OPA, le Conseil de Surveillance enverra le Prospectus aux salariés dès que le Prospectus relatif à l'Offre sera rendu public, afin de communiquer aux salariés la position du Conseil de Surveillance sur l'Offre.

(e) Évaluation globale de l'Offre par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a dûment examiné l'Offre et, compte tenu des considérations ci-dessus dans la présente Section du Mémoire en Réponse, soutient à l'unanimité l'Offre.

Le Conseil de Surveillance considère que l'Offre est dans le meilleur intérêt de la Société et de ses parties prenantes (y compris ses Actionnaires, ses créanciers et ses employés), comme indiqué dans les Sections ci-dessus du présent Mémoire en Réponse. Le Conseil de Surveillance recommande aux Actionnaires de la Société d'accepter l'Offre.

## 5. DÉCLARATION D'INTENTIONS POUR LES ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES PERSONNES REPRÉSENTÉES DE *FACTO* PAR CES ADMINISTRATEURS

A la date du présent Mémoire en Réponse, les membres du Conseil de Surveillance et du Conseil de Direction et les actionnaires représentés de *facto* au Conseil de Surveillance de la Société détiennent les Actions suivantes, et les personnes concernées ont fait les déclarations suivantes à ce sujet :

Nom et fonction	Nombre de titres dans la Société	Intention	Déclaration
Ann Smolders Président et membre indépendant du Conseil de Surveillance	0	Sans objet	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Johan Buijs Membre du Conseil de Surveillance	0	Sans objet	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Marleen Willekens Membre indépendant du Conseil de Surveillance	0	Sans objet	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Marc Peeters Membre indépendant du Conseil de Surveillance	0	Non applicable	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Dirk Vanderschrick Membre du Conseil de Surveillance	0	Non applicable	Déclare représenter <i>de facto</i> Belfius Assurances SA, qui offrira la totalité de ses 1.852.364 actions dans le cadre de l'Offre
Patricia Laureys Membre indépendant du Conseil de Surveillance	0	Non applicable	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Joel Gorsele Directeur général et président du Conseil de Direction	5.800	Ces actions seront proposées dans le cadre de l'Offre	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire

Vincent Macharis Directeur financier	0	Sans objet	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire
Kevin De Greef Directeur juridique	0	Sans objet	Déclare ne pas être un représentant <i>de facto</i> d'un actionnaire

## 6. APPLICATION DES CLAUSES D'AGRÈMENT ET/OU DES DROITS DE PRÉEMPTION

Les statuts de la Société ne contiennent pas de clauses d'agrément ou de droits de préemption en ce qui concerne le transfert des Actions visées par l'Offre. Le Conseil de Surveillance n'a pas connaissance de l'existence de droits préférentiels permettant d'acquérir ces titres de la Société pour le compte de certaines personnes.

## 7. DISPOSITIONS FINALES

### 7.1 Personnes responsables

La Société, représentée par son Conseil de Surveillance (dont la composition est indiquée à la Section 2 du présent Mémoire en Réponse), est responsable des informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse.

La Société, représentée par son Conseil de Surveillance, déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse sont conformes à la réalité et qu'aucune information n'a été omise dont l'inclusion modifierait la portée du Mémoire en Réponse.

### 7.2 Supplément

Les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse concernent la situation à la date du Mémoire en Réponse. Tout fait nouveau significatif, toute erreur matérielle ou inexactitude relative aux informations contenues dans le Mémoire en Réponse, susceptible d'affecter l'évaluation de l'Offre et qui survient ou est constaté par le Conseil de Surveillance entre le moment de l'approbation du Mémoire en Réponse et la clôture définitive de la Période d'Acceptation, sera rendu public en Belgique au moyen d'un supplément au Mémoire en Réponse conformément à l'article 30 de la Loi OPA.

### 7.3 Déclarations prospectives

Le présent Mémoire en Réponse contient des déclarations prospectives et des estimations. Ces estimations et déclarations prospectives sont principalement fondées sur les attentes et estimations actuelles d'événements et de tendances futurs, qui affectent ou pourraient affecter les activités et les résultats de la Société. Bien que le Conseil de Surveillance estime que ces estimations et déclarations prospectives reposent sur des hypothèses raisonnables, elles sont soumises à des risques et incertitudes et sont basées sur les informations dont le Conseil de Surveillance dispose actuellement.

Les mots « croire », « pouvoir », « devoir », « estimer », « continuer », « prédire », « anticiper », « avoir l'intention », « s'attendre » et autres mots similaires ont pour but d'identifier les estimations et les déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent Mémoire en Réponse, et le Conseil de surveillance décline expressément toute obligation ou engagement de diffuser des mises à jour ou révisions de toute déclaration prospective ou estimation contenue dans le présent document afin de refléter tout changement dans les attentes du Conseil de Surveillance à cet égard ou tout changement dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels cette déclaration est fondée, sauf dans la mesure où une telle mise à jour est requise en tant que supplément au Mémoire en Réponse conformément à l'article 30 de la Loi OPA (voir la Section 7.2).

Les déclarations prospectives et les estimations comportent des risques et des incertitudes et ne garantissent pas les performances futures, étant donné que les résultats ou les développements réels peuvent différer de manière significative des attentes décrites dans les déclarations prospectives et les estimations. Les actionnaires sont invités à ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives ou aux estimations lorsqu'ils prennent des décisions concernant l'offre.

#### 7.4 Disclaimer

Rien dans le présent Mémoire en Réponse ne doit être interprété comme un conseil d'investissement, fiscal, juridique, financier, comptable ou autre. Le présent Mémoire en Réponse n'est pas destiné à être utilisé ou distribué à quiconque si la mise à disposition de ces informations à cette personne est interdite par une loi ou une juridiction quelconque. Les actionnaires doivent procéder à leur propre évaluation de l'offre avant de prendre une décision d'investissement et sont invités à demander l'avis de conseillers professionnels pour les aider à prendre une telle décision.

#### 7.5 Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA

Le Mémoire en Réponse a été approuvé par la FSMA le 16 janvier 2024 conformément à l'article 28, §3 de la Loi OPA. Cette approbation ne constitue pas une appréciation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre. Aucune autre autorité n'a approuvé le présent Mémoire en Réponse.

#### 7.6 Langue

Ce Mémoire en Réponse est rédigé en néerlandais, en anglais et en français.

Ceci est une traduction française de la version néerlandaise du Mémoire en Réponse approuvée par la FSMA le 16 janvier 2024 (comme indiqué à la Section 7.5). La version néerlandaise constitue la seule version officielle du Mémoire en Réponse. La Société a vérifié et assume la responsabilité de la cohérence entre les versions respectives. En cas de différences entre les versions néerlandaise, anglaise et française, la version néerlandaise prévaut.

#### 7.7 Disponibilité du Mémoire en Réponse

Ce Mémoire en Réponse est inclus dans le Prospectus en Annexe 4. Le Prospectus et les Formulaires d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis NV/SA ou par téléphone auprès de BNP Paribas Fortis NV/SA au +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français). Des versions électroniques du Prospectus et des Formulaires d'Acceptation sont également disponibles sur les sites Internet suivants : [www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen](http://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) (en anglais et en néerlandais), [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) (en anglais et en français), [www.kbc/be/intervest](http://www.kbc/be/intervest) (en anglais, en néerlandais et en français), ainsi que sur les sites Internet de l'Offrant ([www.bid-co-offer.be](http://www.bid-co-offer.be)) et de la Société (<https://www.intervest.be/en>).