

13 SEP. 2011

FUSIEVOORSTEL

INTERVEST OFFICES

Naamloze Vennootschap
Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht of
openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0.458.623.918 (RPR Antwerpen)
Belasting over de Toegevoegde Waarde nr.: BE 0458.623.918

"Overnemende vennootschap"

MGMF LIMBURG

Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0.440.304.972 (RPR Antwerpen)
Belasting over de Toegevoegde Waarde nr.: BE 0440.304.972

"Over te nemen vennootschap"

9 september 2011

4 / 1

FUSIEVOORSTEL MET BETREKKING TOT DE FUSIE TUSSEN INTERVEST OFFICES NV EN MGMF LIMBURG NV BIJ WIJZE VAN VERENIGING VAN ALLE AANDELEN VAN MGMF LIMBURG NV IN DE HANDEN VAN INTERVEST OFFICES NV, OPGESTELD IN ONDERLING OVERLEG TUSSEN DE RADEN VAN BESTUUR VAN INTERVEST OFFICES NV EN MGMF LIMBURG NV BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 719 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

De raad van bestuur van INTERVEST OFFICES NV, overnemende vennootschap, en de raad van bestuur van MGMF LIMBURG NV, over te nemen vennootschap, verklaren dat ze onderhavig fusievoorstel aan hun respectieve algemene vergaderingen zullen voorleggen, dat dit fusievoorstel strekt tot een fusie tussen voormelde vennootschap bij wijze van vereniging van alle aandelen van de over te nemen vennootschap in handen van de overnemende vennootschap, waarbij op datum van uitwerking van de fusie zowel het gehele vermogen als de in de balans uitgedrukte, alsook de niet-expliciet uitgedrukte, rechten en verplichtingen van de over te nemen vennootschap, i.e. MGMF LIMBURG NV, worden overgenomen door de overnemende vennootschap, i.e. INTERVEST OFFICES NV.

Overeenkomstig artikel 676 van het Wetboek van vennootschappen wordt onderhavige fusie door vereniging van alle aandelen op één hand gelijkgesteld met een "fusie door overneming" die de rechtsgevolgen, vermeld in artikel 682 van het Wetboek van vennootschappen, heeft.

Huidig fusievoorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van INTERVEST OFFICES NV (overnemende vennootschap) enerzijds en van MGMF LIMBURG NV (over te nemen vennootschap) anderzijds, niet eerder dan zes weken na de neerlegging ervan op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen.

1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE AAN DE FUSIE DEELNEMENDE VENNOOTSCHAPPEN

1.1. De overnemende vennootschap: Intervest Offices NV

Maatschappelijke benaming: Intervest Offices

Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap, Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht (onderworpen aan de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de ICB-Wet), zoals gewijzigd, en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks)

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0.458.623.918 (RPR Antwerpen)

B.T.W.-nr.: BE 0458.623.918

De vennootschap heeft tot doel:

"De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van het uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 5° van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen :

- 1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- 2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*

4 h

3. *optierechten op vastgoed;*
4. *aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;*
5. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst;*
6. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
7. *vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5, §4 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt*
8. *rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
9. *alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.*

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- *de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;*
- *het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig artikel 52 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
- *onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en*
- *ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
- *in overeenstemming met artikel 51 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen.*

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks:

- *ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*
- *enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 57 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
- *kopen of verkopen van afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks*
- *kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 56 van het KB van zeven december tweeduizend en tien met betrekking tot Vastgoedbevaks.*

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

1.2. De over te nemen vennootschap: MGMF Limburg NV

Maatschappelijke benaming: MGMF Limburg
 Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap
 Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen
 Ondernemingsnummer: 0.440.304.972 (RPR Antwerpen)
 B.T.W.-nr.: BE 0440.304.972

De vennootschap heeft tot doel:

"De vennootschap heeft tot doel

1. Het verschaffen van risicokapitaal.

2. Deelnemen, voor eigen rekening, desgevallend in samenwerking met derden, aan de oprichting en ontwikkeling van ondernemingen.

Zij mag alle handelingen stellen die de verwezenlijking van haar doel rechtstreeks of onrechtstreeks bevorderen, onder meer :

- de verwerving, voor eigen rekening, op om het even welke wijze van aandelen en deelbewijzen, obligaties, kasbons en andere effecten of titels van bestaande en op te richten vennootschappen;*
- het toestaan van leningen en kredieten, in om het even welke vorm, alsmede het verlenen van waarborgen en garanties;*
- het verrichten van financiële operaties in de ruimste zin van het woord door onder meer alle mogelijke vormen van dienstverlening;*
- de uitoefening van bestuurs- en beheersmandaten;*
- de samenwerking met en de deelneming in vennootschappen met een gelijkaardig of aanverwant doel.*

Deze opsomming is exemplatief en niet beperken.

De vennootschap kan, binnen de perken van haar maatschappelijk doel, zowel in België als in het buitenland, alle roerende en onroerende, financiële, industriële, commerciële en burgerlijke verrichtingen doen. Zij kan tevens het mandaat van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen."

* *
*

De raad van bestuur van MGMF Limburg NV bevestigt uitdrukkelijk dat de reële activiteit van de over te nemen vennootschap het houden van een logistiek vastgoed is (de over te nemen vennootschap is eigenaar van een logistiek complex gelegen aan te 3530 Houthalen, Europark 1026), hetwelk het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst van terbeschikkingstelling dd. 20 juni 2001 afgesloten tussen de over te nemen vennootschap en Caterpillar Logistics Services International NV, zoals gewijzigd door de addenda dd. 1 december 2001, dd. 8 december 2004, dd. 1 januari 2005, dd. 16 januari 2008 en dd. 17 december 2009.

2. UITWERKING OP BOEKHOUDKUNDIG VLAK

De fusie zal een boekhoudkundige werking hebben per 27 oktober 2011 (0 uur 's morgens), zodat de datum vanaf wanneer de handelingen van de over te nemen vennootschap MGMF Limburg NV boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van Intervest Offices NV, vastgesteld wordt op 27 oktober 2011 (0 uur 's morgens).

3. BIJZONDERE RECHTEN

Er worden in het kader van de voorgenomen fusie geen bijzondere rechten toegekend aan de enige aandeelhouder van MGMF Limburg NV, i.e. Intervest Offices NV, en evenmin worden er enige maatregelen in dit verband voorgesteld.

4. BIJZONDERE VOORDELEN

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van MGMF Limburg NV en Intervest Offices NV.

5. BIJZONDERE VERGOEDINGEN

De commissaris van de overnemende vennootschap, met name Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander, en de commissaris van de over te nemen vennootschap, met name BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met zetel te Prins Bisschopssingel 36/3, 3500 Hasselt, vertegenwoordigd door de heer Gert Maris, zullen geen bijzondere vergoeding ontvangen aangezien de commissarissen in het kader van onderhavige fusie door vereniging van alle aandelen op één hand, dewelke bij toepassing van artikel 676 van het Wetboek van vennootschappen met een fusie door overneming gelijkgesteld wordt, geen revisoraal verslag dient op te stellen.

6. INFORMATIE/CONFIDENTIALITEIT

De raden van bestuur zullen alle stukken die krachtens artikel 720 van het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders meegedeeld dienen te worden, aan deze laatsten meedelen.

De stukken en informatie die tussen de overnemende en over te nemen vennootschap uitgewisseld worden in het kader van onderhavige fusie door vereniging van alle aandelen op één hand, zijn strikt confidencieel. De leden van de respectieve raden van bestuur verbinden zich ertoe dit confidencieel karakter te respecteren.

Indien onderhavig fusievoorstel niet goedgekeurd zou worden, worden alle originele documenten die in het kader van deze fusie werden uitgewisseld, aan de betrokken partijen terugbezorgd.

7. BODEMSANERING

Overeenkomstig het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (B.S. 22 januari 2007) (hierna 'Bodemdecreet') wordt een fusie door overneming beschouwd als een overdracht van gronden waarvoor door de overdrager van deze gronden (i.e. de over te nemen vennootschap, MGMF Limburg NV) een procedure moet gevolgd worden.

Deze procedure verschilt naargelang het gaat om een risicoground – zijnde een grond waarop nu of in het verleden een activiteit wordt of werd uitgeoefend die potentieel bodemverontreiniging kan veroorzaken en die opgenomen is in de zogenaamde Vlarebolijst – dan wel een niet-risicoground.

Voor de overdracht van een niet-risicoground volstaat de aanwezigheid van een bodemattest. Dit bodemattest moet door de overdrager van de grond bij de OVAM aangevraagd worden. De overdrager is verplicht de inhoud van dit bodemattest mee te delen aan de overnemer (i.e. Intervest Offices NV).

Voor de overdracht van een risicoground moet een bijzondere procedure gevolgd worden. De nakoming daarvan blijkt uit de inhoud van het bodemattest dat voor de desbetreffende grond wordt afgeleverd.

In casu is het perceel gekadastraerd onder Sectie D, nummer 1246 H, met oppervlakte van 6 ha 49 a 89 ca, waarop het logistiek complex van MGMF Limburg NV gelegen is, te kwalificeren als een risicoground daar de milieuvergunning dd. 16 september 2002 die werd verleend aan Caterpillar Logistics Services International NV een "risico-inrichting" in de zin van het Bodemdecreet en haar uitvoeringsbesluiten bevat, daar de VLAREBO rubriek 42.4.1 (zijnde een inrichting voor het vervaardigen en assembleren van rijwielen en motorrijwielen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW t.e.m. 10 kW (diverse gereedschappen, in totaal 10 kW)) werd opgenomen.

De raad van bestuur van MGMF Limburg NV verklaart dan ook dat met betrekking tot voormeld perceel 1246 H in het tweede kwartaal van 2011 een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door de erkende bodemsaneringsdeskundige genaamd ABO NV, hetwelk vervolgens aan de OVAM werd overgemaakt.

In het kader van de geplande fusie werd vervolgens het noodzakelijke bodemattest voor het hierboven vermelde perceel reeds aangevraagd maar door de OVAM tot op heden nog niet afgeleverd. Het is evenwel de verwachting van de raad van bestuur van MGMF Limburg NV dat - gezien de inhoud van voormeld oriënterend bodemonderzoek - in het kader van de fusie door overneming (dewelke zoals gezegd overeenkomstig de bepalingen van het Bodemdecreet als een overdracht van gronden dient te worden beschouwd) er geen verdere onderzoeks- en / of saneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn met betrekking tot het perceel 1246 H.

8. VERKLARING PRO FISCO

B.T.W. en registratierechten

Deze fusie wordt doorgevoerd bij toepassing van de voordelen voorzien in de artikelen 11 en 18, paragraaf 3, van het Wetboek B.T.W.

Deze fusie door vereniging van alle aandelen op één hand wordt tevens doorgevoerd bij toepassing van de voordelen voorzien in artikel 117 §1 van het Wetboek der Registratierechten. Het feit dat, ingeval van een vereenvoudigde fusie (i.e. bij wijze van vereniging van alle aandelen op één hand), de overnemende vennootschap zal genieten van de vrijstelling, voorzien in artikel 117 §1 van het Wetboek der Registratierechten, werd uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie (i.e. in haar arrest van 9 maart 2006). Volgend op dit Cassatie-arrest heeft ook de Minister van Financiën naar aanleiding van een parlementaire vraag (dd. 22 november 2006, uitgaande van de heer Tommelein, met nummer 13035) bevestigd dat voormelde vrijstelling ingeval van een vereenvoudigde fusie geldt. Bijgevolg zullen er ter gelegenheid van de fusie tussen MGMF Limburg NV en Intervest Offices NV geen registratierechten door Intervest Offices NV verschuldigd zijn.

Exit-taks

Aangezien de fusie met een vastgoedbevak fiscaal conform artikel 210, § 1, 5° van het Wetboek Inkomstenbelastingen (K.B. 10 april 1992) wordt beschouwd als een met een liquidatie gelijkgestelde handeling, dient de Vennootschapsbelasting, aan het afzonderlijk tarief van 16,995% (de zogenaamde exit-taks), berekend te worden op de werkelijke fiscale waarde van het maatschappelijk vermogen van de over te nemen vennootschap op het ogenblik van de fusie (voorziene datum 27 oktober 2011), verminderd met het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal voor fiscale doeleinden en de reeds belaste reserves en na aftrek van de fiscaal overdraagbare verliezen (voor zover er nog fiscale overdraagbare verliezen voorhanden zijn op 27 oktober 2011).

De uiteindelijke exit-taks zal vervolgens geboekt worden in de "eindbalans" (pro fisco) van de over te nemen vennootschap (i.e. de balans van de over te nemen vennootschap per fusiedatum die voorzien is plaats te grijpen op 27 oktober 2011) (*). Deze "eindbalans" zal evenwel enkel voor fiscale doeleinden worden aangewend (en als bijlage aan de aangifte voor de Vennootschapsbelasting van aanslagjaar 2012 van de betrokken vennootschap worden gevoegd), daar de fusie immers fiscaal uitwerking zal krijgen op 27 oktober 2011.

(*) In het kader van het opstellen van de eindbalans, zullen eveneens de waarderingsregels inzake waardering van vastgoed door de raad van bestuur van MGMF Limburg NV worden gewijzigd en dit ten einde deze in overeenstemming te brengen met de waarderingsregels van toepassing op de vastgoedbevaks, zijnde de waardering aan de waarde kosten koper, i.e. de reële waarde die gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,10.

* *
*

SLOTBEPALINGEN**(i) NEERLEGGING FUSIEVOORSTEL**

De bestuursorganen verklaren dat ze onderhavig fusievoorstel tenminste zes weken vóór de fusie wordt verwezenlijkt, ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen zullen neerleggen, en dit zowel in hoofde van de over te nemen vennootschap MGMF Limburg NV als in hoofde van de overnemende vennootschap Intervest Offices NV.

(ii) VERZAKING AAN DE OPROEPINGSFORMALITEITEN

De ondergetekende bestuurders van Intervest Offices NV en MGMF Limburg NV verklaren hierbij uitdrukkelijk kennis te hebben van de respectieve, voorgenomen buitengewone algemene vergaderingen van Intervest Offices NV en MGMF Limburg NV en van de agenda van deze vergaderingen, omvattende de kennisname en goedkeuring van de vennootschapsrechtelijke documenten die in het kader van de fusie tussen Intervest Offices NV (als overnemende vennootschap) en MGMF Limburg NV (als over te nemen vennootschap) werden opgesteld, de goedkeuring van deze fusie en de bijzondere machtigingen ter uitvoering ervan.

De ondergetekende bestuurders verklaren verder dat zij kennis hebben van de bijeenroepingsformaliteiten en -termijnen die in het kader van een bijeenroeping van een algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de artikelen 533 en 535 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd dienen te worden alsook van de mogelijkheid om de nietigheid te vorderen van beslissingen die door de algemene vergadering worden genomen en die door een

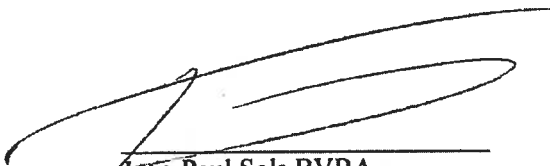
vormgebrek zouden zijn aangetast (artikelen 64 1° en 178 van het Wetboek van vennootschappen). De ondergetekende bestuurders bevestigen in dit verband uitdrukkelijk dat zij zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwen voor de respectieve, voorgenomen buitengewone algemene vergaderingen van Intervest Offices NV en MGMF Limburg NV, en dat zij verzaken aan de oproepingsformaliteiten en -termijnen, alsook aan de mogelijkheid om de nietigheidsvordering in te stellen wegens een vormgebrek.

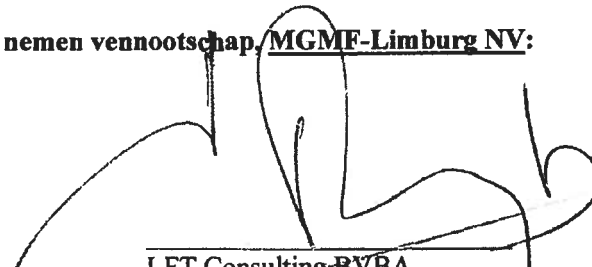
* *
*

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen, op 9 september 2011, in vier exemplaren.

Intervest Offices NV en MGMF Limburg NV erkennen elk twee originelen te hebben ontvangen, één voor de neerlegging ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en één voor de bewaring in de vennootschapsboeken.

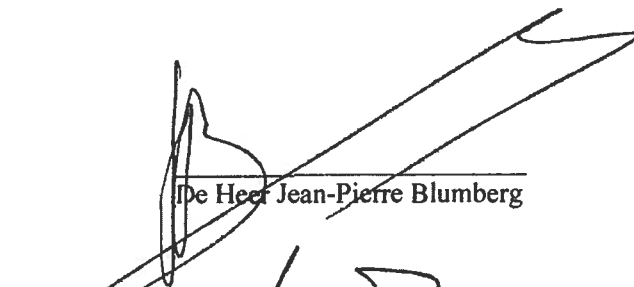
Voor de raad van bestuur van de over te nemen vennootschap, MGMF-Limburg NV:

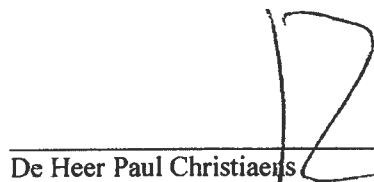

Jean-Paul Sols BVBA,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Jean-Paul Sols



LFT Consulting BVBA,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Luc Feyaerts

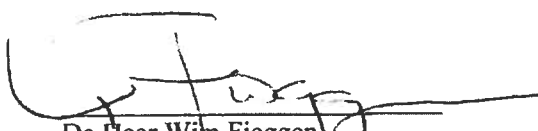
Voor de raad van bestuur van de overnemende vennootschap, Intervest Offices NV:


De Heer Reinier van Gerrevink


De Heer Jean-Pierre Blumberg


De Heer Paul Christiaens


De Heer Nick van Ommen


De Heer Wim Fieggen


De Heer Taco de Groot