

# FUSIEVOORSTEL

## **INTERVEST OFFICES**

Naamloze Vennootschap  
Openbare Beleggingsinstelling met vast kapitaal en  
Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem-Antwerpen  
Ondernemingsnummer: 0.458.623.918 (RPR Antwerpen)  
Belasting over de Toegevoegde Waarde nr.: BE 458.623.918

*Overnemende vennootschap*

## **ZUIDINVEST NV**

Naamloze Vennootschap  
Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem  
Ondernemingsnummer: 0.438.109.012  
(RPR Antwerpen)

## **MECHELEN CAMPUS 3 NV**

Naamloze Vennootschap  
Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem  
Ondernemingsnummer: 0.476.385.509  
(RPR Antwerpen)

*Over te nemen vennootschappen*

4 september 2007

FUSIEVOORSTEL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 693 VAN HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN

De raad van bestuur van Intervest Offices NV, de overnemende vennootschap, enerzijds, en de raden van bestuur van de respectieve over te nemen vennootschappen anderzijds verklaren dat ze aan hun respectieve algemene vergaderingen dit fusievoorstel zullen voorleggen, dat ertoe strekt een fusie door overneming door te voeren tussen deze vennootschappen, waarbij zowel het gehele vermogen als de in de balans uitgedrukte alsook de niet expliciet uitgedrukte rechten en verplichtingen van de over te nemen vennootschappen worden overgenomen door Intervest Offices NV.

Huidig fusievoorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van Intervest Offices NV enerzijds en van de over te nemen vennootschappen anderzijds, niet eerder dan zes weken na de neerlegging ervan op de griffie van de bevoegde 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 Beleggingsinstelling met vast kapitaal en vastgoedbevak naar Belgisch recht (onderworpen aan de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zoals gewijzigd, en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd)

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0.458.623.918 (RPR Antwerpen)

BTW-nr.: BE 458.623.918

De vennootschap heeft tot doel:

*"De vennootschap heeft uitsluitend tot doel het collectief beleggen van het uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122 § 1 eerste lid, 5° van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten.*

*Onder vastgoed wordt begrepen :*

- *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- *aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;*
- *optierechten op onroerende goederen;*
- *rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten;*
- *vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
- *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;*
- *alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de Wet van 4 december*

1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend 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 vastgoedbevak, 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 effecten overeenkomstig artikel 51 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het KB van 10 april 1995.

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het KB van 10 april 1995 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 effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. 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;
- hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het KB van 10 april 1995 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 vennootschappen

### 1.2.1. Zuidinvest NV

Maatschappelijke benaming: Zuidinvest  
Rechtsvorm: naamloze vennootschap  
Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem  
Ondernemingsnummer 0.438.109.012 (RPR Antwerpen)  
Nationaal Nummer: NN 438.109.012

De vennootschap heeft tot doel:

*"De vennootschap heeft tot doel, zowel in België als in het buitenland:*

*Het patrimonium gevormd door de inbrengsten te behouden, te beheren en oordeelkundig uit te breiden. Binnen het kader daarvan kan de vennootschap roerende en onroerende goederen verwerven of vervreemden, zakelijke rechten toestaan of verkrijgen. De vennootschap mag in België en in het buitenland alle commerciële, industriële en financiële verrichtingen doen die in verband staan met haar maatschappelijk doel. Zij mag eveneens belangen hebben bij wijze van inbreng, inschrijving, of anderszins, in alle ondernemingen, verenigingen, vennootschappen die een gelijkaardig, analoog of aanverwant doel nastreven of wier doel van aard is dat van de vennootschap te bevorderen, haar basisproducten te verschaffen of de afzet van haar producten te vergemakkelijken. Zij mag zich voor deze ondernemingen, verenigingen of vennootschappen borg stellen of aval verlenen, voorschotten en krediet toestaan of andere waarborgen verstrekken.*

*In het kader van het beheer van haar vermogen kan de vennootschap alle handelingen verrichten die van aard zijn de opbrengst van haar goederen te bevorderen zoals het onderhoud, de ontwikkeling, de verfraaiing en de verhuring van deze goederen."*

### 1.2.2. Mechelen Campus 3 NV

Maatschappelijke benaming: Mechelen Campus 3  
Rechtsvorm: naamloze vennootschap  
Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem  
Ondernemingsnummer 0.476.385.509 (RPR Antwerpen)  
Nationaal Nummer: NN 476.385.509

*"De vennootschap heeft tot doel:*

- 1. Het beheer van een roerend en onroerend patrimonium in de meest ruime zin van het woord, alsmede alle verhandelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met dit en die van aard zijn de opbrengst van haar roerende en onroerende goederen te bevorderen.*
- 2. Het aankopen, verkopen, ruilen, opschikken, uitrusten, valoriseren, verdelen, verkavelen, bouwen, omvormen, hypothekeken, huren, verhuren, zelfs voor meer dan negen jaar, verwezenlijken van alle onroerende goederen, het nemen en afstaan van optierechten voor het kopen van onroerende goederen of immobiliënmaatschappijen, de expertise, agentuur inzake onroerende goederen van alle aard, al dan niet gemeubeld, en/of zakelijke rechten, alsmede het in eigen beheer nemen en exploiteren van onroerende goederen en de uitvoering van dienstverleningscontracten.*

3. *Het uitvoeren van roerende en onroerende operationele, financiële of andere leasing- en financieringsverrichtingen, zowel als leasinggever dan als leasingnemer.*
4. *Het organiseren en het verwerken voor haar huurders van alle administratie in haar ruimste betekenis, voor zover dit rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met de activiteiten van haar huurders.*
5. *Het verwerven van participaties in alle commerciële, industriële en financiële ondernemingen, zowel Belgische als buitenlandse. Zij zal haar middelen aanwenden voor de samenstelling, het beheer, de tegeldemaking en de vereffening van een portefeuille, bestaande uit aandelen, obligaties en andere effecten, evenals tot het verwerven, exploiteren en vervreemden van brevetten en andere intellectuele rechten.*
6. *Het optreden als studie-, organisatie- en raadgevend bureau inzake alle commerciële, financiële, administratieve en technische aangelegenheden, alle verrichtingen van projectmanagement en coördinatie en het voeren van de directie over andere ondernemingen.*
7. *Het beheren van vennootschappen of ondernemingen ongeacht het doel dat deze mochten hebben, en dit zelfs in de hoedanigheid van bestuurder, gedelegeerd bestuurder of vereffenaar van deze vennootschappen of ondernemingen.*

*Deze opsomming is niet beperkend en dient in de meest uitgebreide zin te worden geïnterpreteerd.*

*Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in ondernemingen van allerlei aard, alle verbintenissen aangaan, onroerende goederen kopen en verkopen, kredieten en leningen aangaan en toestaan, zich voor derden borgstellen door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.*

*De vennootschap handelt in eigen naam, in consignatie, in commissie, als tussenpersoon, of algemeen vertegenwoordiger.*

*Kortom, zij mag alles doen wat verband houdt met bovengenoemd doel of wat van aard is de verwezenlijking ervan te bevorderen."*

\* \*  
\*

De raden van bestuur van de over te nemen vennootschappen bevestigen uitdrukkelijk dat deze over te nemen vennootschappen telkens vastgoedvennootschappen zijn in de zin van artikel 2 van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, zodat geen uitbreiding van de doelomschrijving van Intervest Offices NV moet worden voorgesteld.

## 2. RUILVERHOUDING

### 2.1. Intervest Offices NV, de overnemende vennootschap

De berekening van de ruilverhouding van de aandelen in hoofde van Intervest Offices NV, enerzijds, wordt gebaseerd op de intrinsieke waarde van de aandelen van deze vennootschap, zoals die wordt vastgesteld op basis van de tussentijdse staat van de vennootschap per 30 juni 2007, i.e. € 25,08 per aandeel (netto actiefwaarde, investeringswaarde, i.e. inclusief transactiekosten en registratierechten ("vrij op naam"), geconsolideerd). Bij toepassing van artikel 55 e.v. van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks beantwoordt de daarin vermelde boekhoudkundige waarde van de vennootschap immers aan de intrinsieke waarde.

Voor de vaststelling van deze intrinsieke waarde/boekhoudkundige waarde werd het vastgoed van Intervest Offices NV gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen aangesteld bij toepassing van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, aan de marktwaarde van de betreffende gebouwen per 30 juni 2007, rekening houdend met verschillende parameters terzake, waaronder de stand, ligging, de bouwaard en constructie, met de staat van onderhoud, de kwaliteit van de huurder en van de huurovereenkomst, de huurwaarborg, de vergelijking met de inkomsten van gebouwen met dezelfde kwaliteit en ligging en technische kwaliteit van het gebouw en met alle bekende waardebepalende factoren.

Teneinde evenwel het belang van de bestaande aandeelhouders van Intervest Offices NV te verzekeren en dus een verwatering van hun participatie te vermijden dient tevens rekening te worden gehouden met de beurswaarde van Intervest Offices NV, indien deze beurswaarde hoger ligt dan de hierboven beschreven intrinsieke waarde van de vennootschap, i.e. *in casu* een beurswaarde van € 29,- per 30 juni 2007 versus een intrinsieke waarde van € 25,08 per 30 juni 2007.

Deze voor de ruilverhouding te hanteren beurswaarde wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde beurskoers van een aandeel Intervest Offices, tijdens dertig dagen voorafgaand aan de ondertekening van huidig fusievoorstel, zijnde de periode tussen 3 augustus 2007 en 2 september 2007, i.e. € 29,2186.

Er staat thans reeds vast dat deze beurswaarde (zijnde € 29,2186) effectief hoger ligt dan de intrinsieke waarde per 30 juni 2007 (zijnde € 25,08), zodat enkel het criterium van de beurswaarde wordt gehanteerd.

De in aanmerking te nemen beurskoers voor de berekening van de ruilverhouding van een aandeel Intervest Offices NV bedraagt dus € 29,2186.

## **2.2. De over te nemen vennootschappen**

### **2.2.1. Algemeen**

De berekening van de ruilverhouding van de aandelen in hoofde van de naamloze vennootschappen Zuidinvest en Mechelen Campus 3, de over te nemen vennootschappen, anderzijds, neemt als uitgangspunt de intrinsieke waarde van de aandelen van deze respectieve vennootschappen.

Daartoe wordt vertrokken van het gecorrigeerd eigen vermogen van ieder van deze vennootschappen per 30 juni 2007, dat gebaseerd wordt op de boekhoudkundige cijfers van de over te nemen vennootschappen per 30 juni 2007, opgesteld door de respectieve raden van bestuur van de betrokken over te nemen vennootschappen, en onderworpen aan nazicht door hun commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV o/v CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck.

Het eigen vermogen van deze vennootschappen per 30 juni 2007 wordt daarbij in de eerste plaats aangepast om rekening te houden met de marktwaarde van het vastgoed van de vennootschappen, dat geboekt staat als materieel vast actief, op basis van het schattingsverslagen van Jones Lang Lasalle per 30 juni 2007, gewaardeerd aan "vrij op naam", i.e. inclusief transactiekosten en registratierechten.

Hierbij wordt evenwel ook, in de tweede plaats, rekening gehouden met de zogenaamde exit-taks die verschuldigd wordt door de vennootschappen op de niet gerealiseerde meerwaarde

tengevolge van het gegeven dat de vennootschap wordt opgeslorpt door Intervest Offices NV, zijnde een vastgoedbevak naar Belgisch recht (*cf. infra*).

Het resultaat van deze bewerkingen levert het 'gecorrigeerd eigen vermogen' van de over te nemen vennootschap op, dat als basis zal dienen voor de bepaling van de ruilverhouding.

### 2.2.2. Exit-taks

Aangezien de fusie met een vastgoedbevak fiscaal immers wordt aanschouwd 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 vennootschappen op het ogenblik van de fusie (voorziene datum: 18 oktober 2007), verminderd met het werkelijk gestort maatschappelijk kapitaal voor fiscale doeleinden en de reeds belaste reserves en na aftrek van de fiscaal overdraagbare verliezen.

De uiteindelijke exit-taks zal vervolgens geboekt worden in de "eindbalans" (pro fisco) van de over te nemen vennootschappen (i.e. de balansen van de over te nemen vennootschap per fusiedatum die voorzien is plaats te grijpen op 18 oktober 2007). Deze "eindbalans" zal evenwel enkel voor fiscale doeleinden worden aangewend (en als bijlage aan de aangifte voor de Vennootschapsbelasting van 2007 van de betrokken vennootschappen worden gevoegd), daar de fusie immers fiscaal uitwerking zal krijgen op 18 oktober 2007.

De aldus berekende geschatte exit-taks in hoofde van Zuidinvest NV per fusiedatum bedraagt bijgevolg € 0.

De aldus berekende geschatte exit-taks in hoofde van Mechelen Campus 3 NV per fusiedatum bedraagt bijgevolg € 1.571.458.

### 2.3. Mogelijke evoluties in de marktwaarde van de overnemende en over te nemen vennootschappen tussen 30 juni 2007 en de datum van de fusie.

Zoals hierboven gesteld wordt bij de berekening van het gecorrigeerd eigen vermogen van zowel de overnemende als de over te nemen vennootschappen rekening gehouden met de marktwaarde ("vrij op naam") van het vastgoed per 30 juni 2007, zoals geschat door een erkend vastgoeddeskundige op basis van de marktomstandigheden op dat moment. Er kon echter nog geen rekening worden gehouden met de mogelijke evoluties in deze marktwaarde tussen 30 juni 2007 en de datum van de fusie (*cf.* artikel 58-59 van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Er wordt evenwel verwacht dat eventuele waardeschommelingen in de vastgoedportefeuilles van de overnemende vennootschap en de over te nemen vennootschappen gedurende deze periode niet alleen van geringe omvang doch tevens proportioneel dezelfde zullen zijn.

## 2.4. Concrete uitwerking

### 2.4.1. De intrinsieke waarde van Intervest Offices NV per 30 juni 2007

De boekhoudkundige (i.e. intrinsieke) waarde van Intervest Offices NV (geconsolideerd), per 30 juni 2007 kan als volgt worden samengesteld:

| GECONSOLIDEERDE BALANS (in € 000)  | 30.06.2007     |
|--|----------------|
| <b>ACTIVA</b>  |                |
| <b>Vaste Activa</b>  | <b>534.306</b> |
| Immateriële vaste activa   | 108            |
| Vastgoedbeleggingen  | 527.068        |
| Andere materiële vaste activa  | 363            |
| Financiële vaste activa  | 5.759          |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa  | 1.008          |
| <b>Vlottende Activa</b>  | <b>6.715</b>   |
| Activa bestemd voor verkoop  | 0              |
| Handelsvorderingen   | 3.626          |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa   | 487            |
| Kas en kasequivalenten   | 921            |
| Overlopende rekeningen   | 1.681          |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>541.021</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  |                |
| <b>Eigen vermogen</b>  | <b>334.645</b> |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>   | <b>334.583</b> |
| <i>Kapitaal</i>  | 126.719        |
| <i>Uitgiftepremies</i>   | 60.833         |
| <i>Reserves</i>  | 137.857        |
| <i>Resultaat</i>   | 16.882         |
| <i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i> | -13.467        |
| <i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>   | 5.759          |
| Minderheidsbelangen  | 62             |
| <b>Verplichtingen</b>  | <b>206.376</b> |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>  | <b>184.818</b> |
| <i>Voorzieningen</i>   | 1.226          |
| <i>Langlopende financiële schulden</i>   | 183.193        |
| Kredietinstellingen  | 183.172        |
| Financiële leasing   | 21             |
| <i>Andere langlopende verplichtingen</i>   | 399            |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>  | <b>21.558</b>  |
| <i>Voorzieningen</i>   | 486            |

|   |                |
|---|----------------|
| <i>Kortlopende financiële schulden</i>                | 11.587         |
| Kredietinstellingen                                   | 11.582         |
| Financiële leasing                                    | 5              |
| <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i> | 4.843          |
| <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>              | 3.253          |
| <i>Overlopende rekeningen</i>                         | 1.389          |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>        | <b>541.021</b> |

| <b>KERNCIJFERS</b>                                      | <b>30.06.2007</b> |
|---|-------------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)         | 527.068           |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)   | 540.535           |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                     | 13.882.662        |
| Netto actiefwaarde (reële waarde) per aandeel (€)       | 24,11             |
| Netto actiefwaarde (investeringswaarde) per aandeel (€) | 25,08             |

**Gemiddelde beurskoers van Intervest Offices NV tijdens de periode van 3 augustus 2007 tot 2 september 2007**

De voor de ruilverhouding te hanteren gemiddelde beurskoers van een aandeel Intervest Offices NV, genoteerd op het Next Prime Segment van NYSE Euronext Brussel, tijdens de periode van 3 augustus 2007 tot 2 september 2007 bedraagt evenwel € 29,2186.

**2.4.2. Het gecorrigeerde eigen vermogen van de over te nemen vennootschappen per 30 juni 2007**

**Zuidinvest NV**

Gecorrigeerd eigen vermogen per 30 juni 2007: € 644.305  
Aantal aandelen: 1.250  
Waarde per aandeel: € 515,4440

**Mechelen Campus 3 NV**

Gecorrigeerd eigen vermogen per 30 juni 2007: € 9.988.404  
Aantal aandelen: 10.000  
Waarde per aandeel: € 998,8404

**2.5. Bepaling van de ruilverhouding**

Op basis van de gemiddelde beurskoers tijdens de periode van 3 augustus 2007 tot 2 september 2007 enerzijds en de gecorrigeerde intrinsieke waarden per 30 juni 2007 anderzijds, zoals hierboven berekend en op basis van het bestaand aantal aandelen, kan de ruilverhouding als volgt worden bepaald:

### Zuidinvest NV

Waarde van één aandeel Zuidinvest NV € 515,4440  
----- = ----- = 17,6410  
Waarde van één aandeel Intervest Offices NV € 29,2186

De ruilverhouding is dus als volgt: één aandeel van Zuidinvest NV wordt omgeruild voor 17,6410 aandelen Intervest Offices NV.

### Mechelen Campus 3 NV

Waarde van één aandeel Mechelen Campus 3 NV € 998,8404  
----- = ----- = 34,1851  
Waarde van één aandeel Intervest Offices NV € 29,2186

De ruilverhouding is dus als volgt: één aandeel van Mechelen Campus 3 NV wordt omgeruild voor 34,1851 aandelen Intervest Offices NV.

### 3. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT

De wijze waarop de nieuwe aandelen Intervest Offices NV aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschappen zullen worden uitgekeerd, alsmede de ruilverhouding van de aandelen, wordt vereenvoudigd enerzijds omwille van de quasi-uniforme aandeelhoudersstructuur van de over te nemen vennootschappen en anderzijds aangezien op basis van artikel 703, § 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen er geen omwisseling plaatsvindt van de aandelen van overnemende vennootschap tegen aandelen van de overgenomen vennootschap die worden aangehouden door de overnemende vennootschap zelf.

De hoofdaandeelhouder van elk van de over te nemen vennootschappen is Intervest Offices NV, overnemende vennootschap, zelf. De tweede (minderheids)aandeelhouder is telkens de vennootschap Belle Etoile NV, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 18.

De aandeelhoudersstructuur van de over te nemen vennootschappen kan worden als volgt worden weergegeven:

| Over te nemen vennootschap | Intervest Offices NV | Belle Etoile NV |
|----------------------------|----------------------|-----------------|
| Zuidinvest NV              | 1.185                | 65              |
| Mechelen Campus 3 NV       | 9.500                | 500             |

Dit heeft tot gevolg dat de uitreiking van de nieuw uit te geven aandelen Intervest Offices NV als volgt dient te gebeuren:

### Zuidinvest NV

Het aantal nieuw uit te geven aandelen Intervest Offices NV dat ten gevolge van de fusie door opslorping van Zuidinvest NV door Intervest Offices NV dient te worden uitgekeerd aan Belle Etoile NV, tweede aandeelhouder van Zuidinvest NV, wordt als volgt berekend:

|                      |                          |                             |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Zuidinvest NV        | 65 aandelen x € 515,4440 |                             |
| -----                | =                        | ----- = 1.146,6632 aandelen |
| Intervest Offices NV | € 29,2186                |                             |

Zijnde in totaal, afgerond, 1.147 nieuwe aandelen

#### **Mechelen Campus 3 NV**

Het aantal nieuw uit te geven aandelen Intervest Offices NV dat ten gevolge van de fusie door opslorping van Mechelen Campus 3 NV door Intervest Offices NV dient te worden uitgekeerd aan Belle Etoile NV, tweede aandeelhouder van Mechelen Campus 3 NV, wordt als volgt berekend:

|                      |                           |                              |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|
| Mechelen Campus 3 NV | 500 aandelen x € 998,8404 |                              |
| -----                | =                         | ----- = 17.092,5610 aandelen |
| Intervest Offices NV | € 29,2186                 |                              |

Zijnde in totaal, afgerond, 17.093 nieuwe aandelen

Zoals de bestaande aandelen Intervest Offices NV, zullen deze 18.240 nieuwe aandelen geen nominale waarde hebben. Er wordt aan de nieuwe aandelen een stemrecht verbonden dat identiek is aan het stemrecht verbonden aan de reeds bestaande aandelen in Intervest Offices NV.

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven onmiddellijk nadat de buitengewone algemene vergaderingen van de drie betrokken vennootschappen tot de fusie hebben beslist.

De nieuwe aandelen zullen op verzoek van de naamloze vennootschap Belle Etoile NV aandelen op naam zijn.

De notering van deze nieuwe aandelen op NYSE Euronext Brussels zal worden aangevraagd.

#### **4. DATUM VOOR DEELNAME IN DE WINST**

De nieuwe uitgereikte aandelen geven recht om vanaf 1 januari 2007 te delen in de winst van het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2007 en dat zal eindigen op 31 december 2007.

#### **5. RETRO-ACTIEVE WERKING OP BOEKHOUDKUNDIG VLAK**

De fusie zal een boekhoudkundige retroactieve werking hebben per 1 juli 2007 (0 uur 's morgens), zodat de datum vanaf wanneer de handelingen van de over te nemen vennootschappen Zuidinvest NV en Mechelen Campus 3 NV boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van Intervest Offices NV, vastgesteld wordt op 1 juli 2007 (0 uur 's morgens).

6. BIJZONDERE RECHTEN

Intervest Offices NV kent geen bijzondere rechten toe aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschappen Zuidinvest NV en Mechelen Campus 3 NV andere dan hiervoor vermeld.

7. BIJZONDERE BEZOLDIGINGEN

Voor het opstellen van het schriftelijke verslag over het fusievoorstel worden de volgende bezoldigingen toegekend:

- aan de commissaris van Intervest Offices, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV ovv CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroek: € 2.930 (excl. BTW);
- aan de commissaris van de over te nemen vennootschappen, i.e. telkens Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV ovv CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroek: € 2.930 (excl. BTW) per vennootschap.

8. BIJZONDERE VOORDELEN

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van Intervest Offices NV enerzijds en/of van de over te nemen vennootschappen Zuidinvest NV en Mechelen Campus 3 NV anderzijds.

9. BODEMSANERINGSDECREET

Overeenkomstig het Bodemsaneringsdecreet wordt een fusie door overneming beschouwd als een overdracht van terreinen waarvoor door de overdrager van deze terreinen (i.e. de over te nemen vennootschappen) bij Ovam een bodemattest dient te worden verkregen. De overdrager is verplicht de inhoud van dit bodemattest mee te delen aan de overnemer (i.e. Intervest Offices NV).

Zuidinvest NV is eigenaar van een onroerend goed gelegen te 1731 Asse (Zellik), Zuiderlaan 91, gekadastrerd of het geweest zijnde onder Afdeling 6, Sectie C, nummer 73/N/64. Voor dit perceel werd op 28 maart 2007 een bodemattest afgeleverd met de volgende inhoud:

*"Voor dit perceel zijn er geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM".*

Mechelen Campus 3 NV is eigenaar van een onroerend goed gelegen te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20F, gekadastrerd of het geweest zijnde wijk A, nummer 204/Z, evenals van het perceel dat in erfpacht werd gegeven aan Iverlek, gekadastrerd of het geweest zijnde wijk A, nummer 204/A/2. Voor het perceel 204/Z werd op 4 mei 2007 een bodemattest afgeleverd met de volgende inhoud:

*"3.1. Uitspraak historische bodemverontreiniging*

Op basis van het beschrijvend bodemonderzoek dd. 26.02.2003 waarin dit kadastraal perceel is opgenomen, oordeelt de OVAM dat er een historische bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet overgegaan worden tot verdere maatregelen.

In uitvoering van de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet werd voldaan aan de volgende verplichtingen :

- Een bodemsaneringsproject dd. 12.06.2003 werd bij de OVAM ingediend. Een conformiteitsattest werd door de OVAM afgeleverd op 17.09.2003.

Op basis van het oriënterend bodemonderzoek dd. 13.01.2005, waarin dit kadastraal perceel is opgenomen oordeelt de OVAM dat er ernstige aanwijzingen zijn dat er een historische bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet tot een beschrijvend bodemonderzoek worden overgegaan.

De in het oriënterend bodemonderzoek dd. 13.01.2005 en in het beschrijvend bodemonderzoek dd. 26.02.2003 aangetroffen bodemverontreiniging is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.

### 3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

**DATUM : 29.11.1996**

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek, terrein aan de Schaliënhoevedreef te Mechelen

AUTEUR : Laboratorium Van Vooren nv

**DATUM : 17.07.1997**

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek, terrein aan de Schaliënhoevedreef te Mechelen.

Ref. : 97/A1133.

AUTEUR : Laboratorium Van Vooren nv

**DATUM : 25.11.1997**

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Tweede fase beschrijvend bodemonderzoek, terrein aan de Schaliënhoevedreef te Mechelen. Ref. : 97/A1944

AUTEUR : Laboratorium Van Vooren nv

**DATUM : 14.01.1998**

TYPE : Bodemsaneringsproject

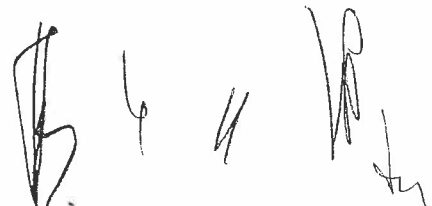
TITEL : Bodemsaneringsproject terrein Schaliëndreef 22 te Mechelen – verslag 98/P112.

AUTEUR : Laboratorium Van Vooren nv

**DATUM : 26.02.2003**

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek dd. 06.07.199, Eerste partieel Beschrijvend bodemonderzoek dd. 20.12.2002 + aanvulling dd. 25.03.2003, Tweede partieel



Beschrijvend bodemonderzoek dd. 26.02.2003 + aanvulling dd. 22.04.2003 --  
Continental Teves te Mechelen (R001-9506814SJR.nl-D01).

AUTEUR : Tauw nv

**DATUM : 12.06.2003**

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : Bodemsaneringsproject Continental Teves, Generaal De Wittelaan 5 te  
Mechelen - R003-9505669SJR-D01

AUTEUR : Tauw nv

**DATUM : 13.01.2005**

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Schaliënhoevedreef 22 te Mechelen  
(123231009/evd)

AUTEUR : Soresma nv

**DATUM : 28.11.2005**

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Schaliënhoevedreef 20 F te Mechelen, ref 328

AUTEUR : Deckers Milieubeheer bvba

*Dit attest vervangt alle vorige attesten."*

Met betrekking tot het perceel 204/A/2 zal de inhoud van het bodemattest zo spoedig mogelijk aan de overnemende vennootschap Intervest Offices NV worden meegedeeld en tevens in de notariële fusieakte van deze laatste worden overgenomen, evenals de inhoud van artikel 36 § 4 van het Bodemsaneringsdecreet, waarbij de Buitengewone Algemene Vergadering van Intervest Offices NV gevraagd zal worden uitdrukkelijk te verzaken aan de nietigheidsvordering.

Huidig fusievoorstel zal door elke betrokken vennootschap worden neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen.

\*  
\* \* \*

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 4 september 2007,

*Overnemende vennootschap*

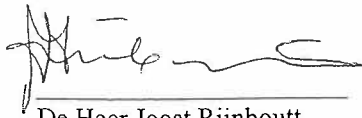
De raad van bestuur van **Intervest Offices NV**:



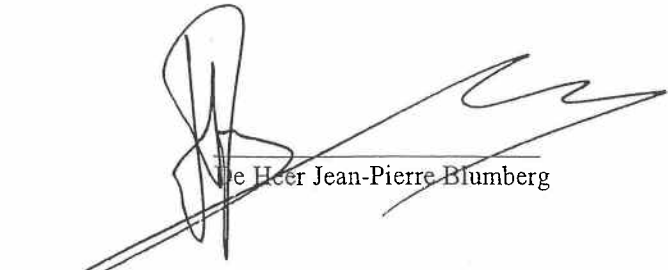
De Heer Reinier van Gerrevink



De Heer Hubert Roovers



De Heer Joost Rijnbout



De Heer Jean-Pierre Blumberg



De Heer Hans Pars

De Heer Nick van Ommen

*Over te nemen vennootschappen*

De raden van bestuur van :

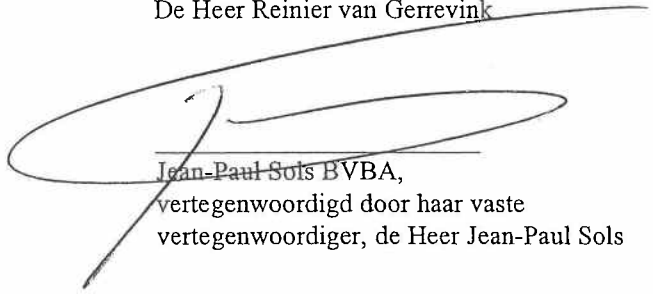
**Zuidinvest NV:**



De Heer Reinier van Gerrevink



De Heer Hubert Roovers




Jean-Paul Sols BVBA,  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, de Heer Jean-Paul Sols

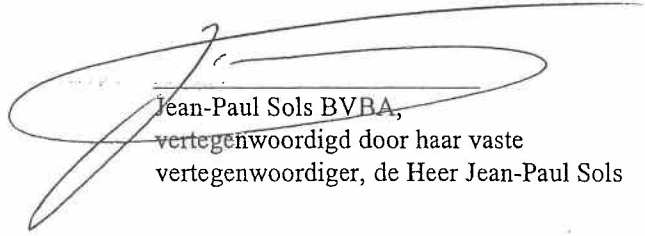
**Mechelen Campus 3 NV:**



De Heer Reinier van Gerrevink



De Heer Hubert Roovers



Jean-Paul Sols BVBA,  
vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, de Heer Jean-Paul Sols