

FUSIEVOORSTEL

INTERVEST RETAIL

Naamloze Vennootschap
Openbare Beleggingsinstelling met vast kapitaal en
Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0.431.391.860 (RPR Antwerpen)
Belasting over de Toegevoegde Waarde nr.: BE 0431.391.860

“Overnemende vennootschap”

PEGASUS VASTGOEDMAATSCHAPPIJ

Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem-Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0.438.961.226 (RPR Antwerpen)

“Over te nemen vennootschap”

18 februari 2008

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

De raad van bestuur van INTERVEST RETAIL NV, overnemende vennootschap, en de raad van bestuur van PEGASUS VASTGOEDMAATSCHAPPIJ 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-explicit uitgedrukte, rechten en verplichtingen van de over te nemen vennootschap, i.e. PEGASUS VASTGOEDMAATSCHAPPIJ NV, worden overgenomen door de overnemende vennootschap, i.e. INTERVEST RETAIL 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 RETAIL NV (overnemende vennootschap) enerzijds en van PEGASUS VASTGOEDMAATSCHAPPIJ 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 Retail NV

Maatschappelijke benaming: Intervest Retail

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-Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0.431.391.860 (RPR Antwerpen)

B.T.W.-nr.: BE 0431.391.860

De vennootschap heeft tot doel:

“De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen in onroerende goederen.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven staan op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier, in vastgoedcertificaten, in

rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals 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, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anders, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd éénennegentig met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een andere gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de wet toegelaten voorwaarden.”

1.2. De over te nemen vennootschap: Pegasus Vastgoedmaatschappij NV

Maatschappelijke benaming: Pegasus Vastgoedmaatschappij

Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0.438.961.226 (RPR Antwerpen)

De vennootschap heeft tot doel:

“De vennootschap heeft tot doel, alle burgerlijke, commerciële, financiële, administratieve of technische activiteiten, in de meest uitgebreide zin van het woord, met inbegrip van de leasing met betrekking tot de onroerende goederen, die rechtstreeks betrekking hebben op het verwerven, het verkopen en in algemene termen beschikken over, de bouw, de heropbouw, de promotie, het ontwikkelen, het verhuren en het uitbaten in de meest uitgebreide zin van het woord van onroerende goederen van allerlei aard.

De vennootschap mag alle roerende en onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, vervaardigen, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten, welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel. Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investering

verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het maatschappelijk doel van de vennootschap.

De vennootschap mag het bestuur waarnemen en toezicht en controle uitoefenen over alle verbonden vennootschappen. Zij mag bij wijze 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 bedrijven, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar maatschappelijk doel te bevorderen. Deze lijst is exemplatief en niet beperkend.

Het maatschappelijk doel mag worden uitgebreid of beperkt door middel van een wijziging van de statuten, overeenkomstig de voorwaarden voorzien door artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen.

Zij mag alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel.”

* *
*

De raad van bestuur van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV bevestigt uitdrukkelijk dat de over te nemen vennootschap een vastgoedvennootschap is 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 Retail NV moet worden voorgesteld.

2. UITWERKING OP BOEKHOUDKUNDIG VLAK

De fusie zal een boekhoudkundige retroactieve werking hebben per 1 januari 2008 (0 uur 's morgens), zodat de datum vanaf wanneer de handelingen van de over te nemen vennootschap Pegasus Vastgoedmaatschappij NV boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van Intervest Retail NV, vastgesteld wordt op 1 januari 2008 (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 Pegasus Vastgoedmaatschappij NV, i.e. Intervest Retail 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 Pegasus Vastgoedmaatschappij NV en Intervest Retail NV.

5. BIJZONDERE VERGOEDINGEN

De commissaris van de overnemende vennootschap en van de over te nemen vennootschap, met name Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, zal geen bijzondere vergoeding ontvangen aangezien de commissaris 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 confidentieel. De leden van de respectieve raden van bestuur verbinden zich ertoe dit confidentieel 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

7.1. Sites gelegen te Vlaanderen

Overeenkomstig het Vlaams decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna ‘Bodemsaneringsdecreet’) 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, Pegasus Vastgoedmaatschappij 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 Retail 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.

Ingevolge de voorgenomen fusie zal het gehele vermogen van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV van rechtswege naar Intervest Retail NV overgaan. In deze overgang ten algemene titel zijn onder meer inbegrepen alle sites die in eigendom aan Pegasus Vastgoedmaatschappij NV toebehoren en alle zakelijke rechten (i.e. erfpacht- of opstalrecht) waarvan Pegasus Vastgoedmaatschappij NV titularis is.

7.1.1. Overdracht van niet-risicogronden

De gronden die worden overgedragen met betrekking tot de volgende sites, die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn, en zodoende binnen het territoriale toepassingsgebied van het Bodemsaneringsdecreet vallen, worden beschouwd als niet-risicogronden, en beschikken derhalve over een bodemattest met vermelding: “*Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.*”:

7.1.1.1. Sites in volle eigendom:

- Sint-Niklaas, Kapelstraat 101, één perceel, gekadastreerd onder Sectie D, nummer 1652 E 2, met oppervlakte 18 a 4 ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 19 augustus 1991).

Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Drogenbos, Verlengde Stallestraat 217: één perceel, gekadastraerd onder Sectie B, nummer 93 L 7 (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV – kadastraal uittreksel nog op te vragen).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Hasselt (I), Genkersteenweg 219, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 624 R, met oppervlakte 20 a 5 ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 20 december 1989).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

7.1.1.2. Sites in naakte eigendom:

- Brugge, Maalsesteenweg 142: één perceel, gekadastraerd onder Sectie D, nummer 12 T 8, met oppervlakte 9 a 16 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitels dd. 10 december 1990 en 17 december 1990; en erfpachtovereenkomst dd. 17 december 1990).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Drogenbos, Verlengde Stallestraat 217: één perceel, gekadastraerd onder Sectie B, nummer 93 A 13, met oppervlakte 21 a 12 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 29 november 1991; en opstalovereenkomst dd. 17 december 1990 met Decor Heytens NV, overgedragen door Decor Heytens NV aan EuroInvest Retail Properties NV door notariële akte dd. 25 april 2003).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Overijse, Hengstenberg, 3 percelen, gekadastraerd onder Sectie B, nummers 185 C 7, 185 N 7, 193 A, met respectievelijke oppervlakte 22 a 23 ca, 25 a 65 ca en 83 a 10 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 25 april 2003; en erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).
Voor deze percelen werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Sint-Pieters-Leeuw, Bergensesteenweg 458, één perceel, gekadastraerd onder Sectie E, nummer 444 N, met oppervlakte 17 a 32 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 25 april 2003; en erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

7.1.1.3. Sites in erfpacht:

- Westerlo (I), Hotelstraat 2A, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 253 H, met oppervlakte 14 a 84 ca (recht van erfpacht voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Westerlo (II), Hotelstraat 2B, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 253 K, met oppervlakte 13 a 94 ca (recht van erfpacht voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).
Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Hasselt (II), Genkersteenweg 215, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 624 V, met oppervlakte 25 a 19 ca (recht van erfpacht voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).

Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

- Kuurne, Ringlaan 12, één perceel, gekadastraerd onder Sectie B, nummer 961 M 2, met oppervlakte 23 a (recht van erfpacht voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003)

Voor dit perceel werd op 4 februari 2008 een bodemattest afgeleverd.

7.1.1.4. Sites in opstal:

- Korbeek-lo, Tiensesteenweg 378, één perceel, gekadastraerd onder Sectie A, nummer 90 P 2, met oppervlakte 30 a (recht van opstal voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - opstalovereenkomst dd. 25 april 2003).

Voor dit perceel werd op 25 januari 2008 een bodemattest afgeleverd.

7.1.2. Overdracht van risicogronden

De gronden die worden overgedragen met betrekking tot de volgende sites, die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn, en zodoende binnen het territoriale toepassingsgebied van het Bodemsaneringsdecreet vallen, komen voor op de zogenaamde Vlarebolijst en worden beschouwd als risicogronden:

7.1.2.1. Sites in naakte eigendom:

- Aalst, Brusselse Steenweg 41: één perceel, gekadastraerd onder Sectie G, nummer 20 02 E, met oppervlakte 18 a 18 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 26 maart 1991; en erfpachtovereenkomst dd. 18 maart 1992 met Decor Heytens NV, overgedragen door Decor Heytens NV aan EuroInvest Retail Properties NV door notariële akte dd. 15 februari 2005).

Voor dit perceel werd op 22 december 2004 een bodemattest afgeleverd met de volgende inhoud:

“Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. De beoordeling van de ernst van de verontreiniging is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek “Oriënterend bodemonderzoek Pegasus, Brusselse Steenweg +41 te B-9300 Aalst (41304 Aalst 4^{de} afdeling sectie G nummer 20/02 E)”, uitgevoerd op 18.02.2003 en het beschrijvend bodemonderzoek “Beschrijvend bodemonderzoek PEGASUS, Brusselse Steenweg +41 te B-9300 Aalst (41304 Aalst 4^{de} afdeling sectie G nummer 20/02 E)”, uitgevoerd op 23.09.2003, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen.

Hieruit blijkt dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in de vermelde rapporten, is er geen sprake van een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan dient conform het bodemsaneringsdecreet niet overgegaan te worden tot verdere maatregelen.”

Nieuw bodemattest aangevraagd door notaris op 24 januari 2008; Aanvraag is dossiergebonden. Aflevering attest binnen de 60 dagen.

- Overijse, Hengstenberg, één perceel, gekadastraerd onder Sectie B, nummer 185 K 7 met oppervlakte 29 a 73 ca (naakte eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV -eigendomstitel dd. 25 april 2003; en erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).

Voor dit perceel werd op 18 april 2003 (laatste wijziging: 17 april 2003) een bodemattest afgeleverd met de volgende inhoud:

"Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. De beoordeling van de ernst van de verontreiniging is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek "Decor Heytens NV - Oriënterend Bodemonderzoek - Hengstenberg 113 - 3090 Overijse (23062 Overijse Iste afdeling sectie B nr. 185 K 7)", uitgevoerd op 11.04.2003, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen. Hieruit blijkt dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, is er geen sprake van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan dient conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering te worden overgegaan."

Nieuw bodemattest aangevraagd door notaris op 24 januari 2008; Aanvraag is dossiergebonden. Aflevering attest binnen de 60 dagen.

De inhoud van deze bodemattesten zal zo spoedig mogelijk aan de overnemende vennootschap Intervest Retail 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 Retail NV gevraagd zal worden uitdrukkelijk te verzaken aan de nietigheidsvordering.

7.2. Sites gelegen te Wallonië

Het Waalse Decreet van 1 april 2004 betreffende de sanering van verontreinigde bodems is nog niet van kracht daar de uitvoeringsbesluiten ervan ontbreken.

Om deze reden moet er geen voorafgaand bodemonderzoek worden verricht vooraleer de zakelijke rechten kunnen worden overgedragen.

De volgende sites die in eigendom aan Pegasus Vastgoedmaatschappij NV toebehoren en alle zakelijke rechten (i.e. erfpacht- of opstalrecht) waarvan Pegasus Vastgoedmaatschappij NV titularis is, zijn gelegen in het Waalse Gewest:

7.2.1. Sites in volle eigendom

- Jemappes, Avenue Wilson 510/2, één perceel, gekadastraerd onder Sectie A, nummer 397 S 3, met oppervlakte 13 a en 59ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 25 april 2003);
- La Louvière, Avenue de Wallonie +6, twee percelen, gekadastraerd onder Sectie A, nummers 403 G en 403 F, met respectievelijke oppervlakte 12 a 41 ca en 23 a 20 ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitels dd. 12 juli 1990 en 23 december 1993);

- Liège, Boulevard de Froidmont 29/2, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 1343 T 3, met oppervlakte 8a en 59ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 14 november 1989);
- Liège, Boulevard de Froidmont 29, één perceel, gekadastraerd onder Sectie C, nummer 1343 V 3, met oppervlakte 8a en 55ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 14 november 1989);
- Montignies, Rue de la Persévérance 1, één perceel, gekadastraerd onder Sectie sectie A, nummer 149 Y, oppervlakte 31a en 89ca (volle eigendom van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - eigendomstitel dd. 25 juni 1990);

7.2.2. Sites in erfpacht

- Wavre, Boulevard de l'Europe 2, één perceel, gekadastraerd onder Sectie D, nummer 172 02 E, met oppervlakte 16a en 56ca (recht van erfpacht voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - erfpachtovereenkomst dd. 25 april 2003).

7.2.3. Sites in opstal

- Huy, Rue Joseph Wauters 29 A, één perceel, gekadastraerd onder Sectie A, nummer 110 G 2, met oppervlakte 23a en 81ca (recht van opstal voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - opstalovereenkomst dd. 25 april 2003);
- Huy, Rue Joseph Wauters 29 B, één perceel, gekadastraerd onder Sectie A, nummer 110 H 2, met oppervlakte 12a en 29ca (recht van opstal voor Pegasus Vastgoedmaatschappij NV - opstalovereenkomst dd. 25 april 2003).

8. VERKLARING PRO FISCO

Registratierechten

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 Pegasus Vastgoedmaatschappij NV en Intervest Retail NV geen registratierechten door Intervest Retail 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: 2 april 2008), 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 vennootschap (i.e. de balans van de over te nemen vennootschap per fusiedatum die voorzien is plaats te grijpen op 2 april 2008). Deze "eindbalans" zal evenwel enkel voor fiscale doeleinden worden aangewend (en als bijlage aan de aangifte voor de Vennootschapsbelasting van aanslagjaar 2009 van de betrokken vennootschappen worden gevoegd), daar de fusie immers fiscaal uitwerking zal krijgen op 2 april 2008.

De aldus berekende geschatte exit-taks in hoofde van Pegasus Vastgoedmaatschappij NV per fusiedatum bedraagt bijgevolg 1.328.378 EUR.

* *
*

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 Pegasus Vastgoedmaatschappij NV als in hoofde van de overnemende vennootschap Intervest Retail NV.

(ii) VERZAKING AAN DE OPROEPINGSFORMALITEITEN

De ondergetekende bestuurders van Intervest Retail NV en Pegasus Vastgoedmaatschappij NV verklaren hierbij uitdrukkelijk kennis te hebben van de respectieve, voorgenomen buitengewone algemene vergaderingen van Intervest Retail NV en Pegasus Vastgoedmaatschappij 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 Retail NV (als overnemende vennootschap) en Pegasus Vastgoedmaatschappij NV (als over te nemen vennootschap) werden opgesteld, de goedkeuring van deze fusie en de bijzondere machtigingen ter uitvoering ervan.

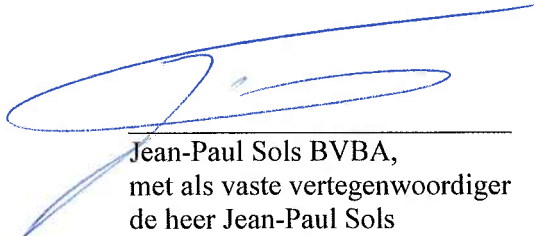
De ondergetekende bestuurders verklaren verder dat zij kennis hebben van de bijeenroepingsformaliteiten en -termijnen die in het kader van een bijeenroeping van een algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de artikelen 533 en 535 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd dienen te worden 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 Retail NV en Pegasus Vastgoedmaatschappij 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 18 februari 2008, in vier exemplaren.

Intervest Retail NV en Pegasus Vastgoedmaatschappij 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 Pegasus Vastgoedmaatschappij NV:

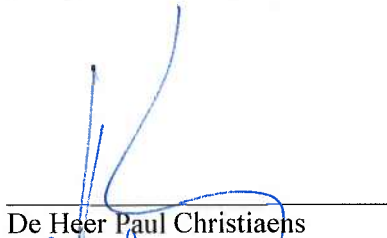


Jean-Paul Sols BVBA,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Jean-Paul Sols

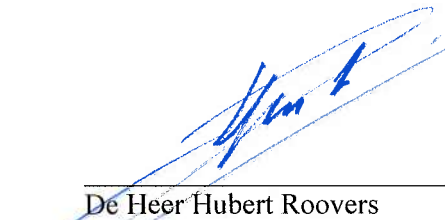


De Heer Hubert Roovers

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



De Heer Paul Christiaens



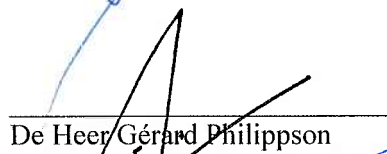
De Heer Hubert Roovers



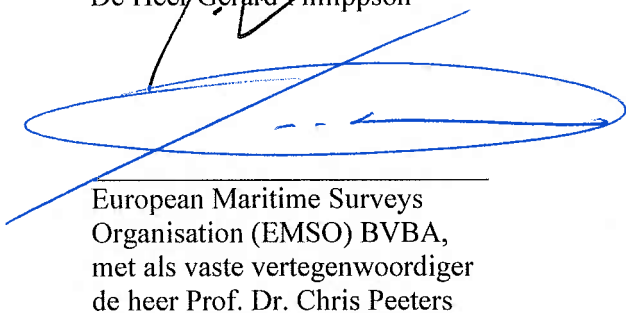
De Heer Hans Pars



De Heer Nick van Ommen



De Heer Gérard Philippon



European Maritime Surveys
Organisation (EMSO) BVBA,
met als vaste vertegenwoordiger
de heer Prof. Dr. Chris Peeters