



Luik B

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie



23007661

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling KORTRIJK

6 JAN. 2023

Griffie
DE GRIFTER

Ondernemingsnr : 0405 347 558

Naam

(voluit) : **KROKO**

(verkort) :

Rechtsvorm : **NAAMLOZE VENNOOTSCHAP**

Volledig adres v.d. zetel : **DOORNIKSERIJKSWEG 10, 8510 KORTRIJK**

Onderwerp akte : Neerlegging splitsingsvoorstel

SPLITSINGSVOORSTEL

met betrekking tot de

PARTIËLE SPLITSING

VAN

KROKO

naamloze vennootschap

gekend onder de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk

btw BE 0405.347.558

Met zetel te

Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk

(Partieel Te Splitsen Vennootschap)

NAAR

IMMO-SOBEK

naamloze vennootschap

gekend onder de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk

btw BE 0463.121.550

Met zetel te

Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk

(Verkrijgende Vennootschap)

Neergelegd ter Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Kortrijk

SPLITSINGSVOORSTEL in verband met een **PARTIËLE SPLITSING**

Bij toepassing van art. 12:8, 1° jo. 12:59 e.v van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

I. JURIDISCH KADER

De bestuursorganen van de hierna vermelde vennootschappen hebben het initiatief genomen een partiële splitsing door overneming tot stand te brengen van de **Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO** die de op de laatste biz. van **Luik B** vermelden : **Voorkant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen
Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 17/01/2023 - Annexes du Moniteur belge

overdracht van een deel van het vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO-SOBEK tot gevolg heeft en dit overeenkomstig de beschikkingen van de artikelen 12:8, 1° jo. 12:59 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: "WVV"), zonder dat de Te Splitsen Vennootschap KROKO ophoudt te bestaan:

□De Partieel Te Splitsen Vennootschap, naamloze vennootschap KROKO, met zetel te Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk met ondernemingsnummer btw BE 0405.347.558;

□De Verkrijgende Vennootschap, naamloze vennootschap IMMO – SOBEK, met zetel te Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk met ondernemingsnummer btw BE 0463.121.550.

Voornoemde bestuursorganen verbinden zich ertoe om alles te doen wat in hun macht ligt met het oog op de verwezenlijking van de partiële splitsing onder de hierna gedefinieerde voorwaarden en leggen bij deze het volgende splitsingsvoorstel vast dat zal worden onderworpen aan de goedkeuring van de respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen.

De partiële splitsing zal worden verwezenlijkt in toepassing van de bepalingen vervat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen m.b.t. de splitsing van vennootschappen en meer bepaald de bepalingen met betrekking tot de splitsing door overneming.

Onder "partiële splitsing" moet worden begrepen, zoals hierna vermeld en gedefinieerd door artikel 12:8, 1° WVV, de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op één of meer bestaande vennootschappen of door haar opgerichte vennootschappen overgaat tegen uitreiking aan de vennoten of aandeelhouders van de overdragende vennootschap, van aandelen in de verkrijgende vennootschap of vennootschappen, eventueel met een opleg in geld die niet meer mag bedragen dan een tiende van de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, van de fractiewaarde van de uitgereikte aandelen; indien een verkrijgende vennootschap een vennootschap zonder kapitaal is, wordt met de fractiewaarde gelijkgesteld de inbrengwaarde, zoals die blijkt uit de jaarrekening, van alle door de vennoten of aandeelhouders toegezegde inbrengen in geld of in natura, met uitzondering van de inbrengen in nijverheid, in voorkomend geval verhoogd met de reserves die op grond van een statutaire bepaling slechts aan de vennoten of aandeelhouders kunnen worden uitgekeerd mits een statutenwijziging, dit alles gedeeld door het aantal aandelen.

Deze splitsingsverrichting vindt plaats in het kader van een interne herstructurering van de vennootschapsgroep.

In concreto worden in het kader van deze herstructurering de volgende verrichtingen beoogd:

-in een eerste luik een dubbele partiële splitsing waarbij in eerste instantie een deel van het vermogen van KROKO NV en in tweede instantie een deel van het vermogen van IMMO – SOBEK NV zal worden afgesplitst naar de Op Te Richten Vennootschap FONDART.

-in een tweede luik een partiële splitsing waarbij een deel van het vermogen van KROKO NV zal worden afgesplitst naar IMMO – SOBEK NV (voorwerp van dit splitsingsvoorstel).

Deze diverse luiken van de herstructurering zullen allen worden verwerkt in afzonderlijke splitsingsvoorstellen en afzonderlijke splitsingsbalansen en zullen, ondanks het gegeven dat alle notariële aktes houdende de respectievelijke splitsingen op dezelfde dag zullen worden verleend, vanuit boekhoudkundig oogpunt volgens de hierboven aangegeven chronologische volgorde worden verwerkt.

In het geval één van de voormelde beschreven verrichtingen, deels dan wel geheel, om welke reden dan ook niet zou (kunnen) worden doorgevoerd, zal dat geen impact hebben op de realisatie van de overige verrichtingen.

II. FISCAAL KADER

Middels deze herstructurering wordt gestreefd naar een rationalisering van de bestaande vennootschapsstructuur van de groep waarbij de bedoeling voorligt om enerzijds het onroerend vermogen van de groep dat wordt aangewend voor de eigen exploitatie te centraliseren in hoofde van IMMO – SOBEK NV (die op heden reeds actief is als vastgoedvennootschap) en anderzijds het niet-exploitatiegebonden vermogen van de groep (bestaande uit enerzijds onroerende goederen die niet worden gebruikt voor de eigen exploitatieactiviteit en anderzijds uit kunst) te centraliseren in handen van een nieuwe patrimonium/beleggingsvennootschap, te weten de Op Te Richten Vennootschap FONDART.

Deze interne herstructurering is ingegeven vanuit de volgende doelstellingen.

De Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO is actief als ritsenfabrikant en produceert hierbij gespecialiseerde ritsen die voldoen aan de hoogste technische- en veiligheidsnormen voor tal van domeinen (defensie, politie, brandweer, werk, veiligheid & corporate identity, bagage, schoeisel, sportkledij, luchtvaart & automotive, bedding & slaapzakken, tenten, nautica & zonwering). Daarnaast houdt de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO tevens een belangrijk en omvangrijk onroerend vermogen aan alsook een omvangrijke kunstcollectie.

De Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK fungeert op heden als vastgoedvennootschap van de groep waarbij zowel vastgoed wordt aangehouden voor de eigen exploitatie als vastgoed dat wordt verhuurd aan derden.

De huidige bedrijfsleiding ervaart voormelde situatie, waarbij enerzijds een deel van het vastgoed van de groep en de exploitatieactiviteit zijn gecentraliseerd in hoofde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en anderzijds zowel een deel van het exploitatiegebonden vastgoed als het investeringsvastgoed zijn vermengd in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK, niet langer als optimaal waardoor de wens is ontstaan in hoofde van het bestuursorgaan een opdeling te maken tussen de werkelijke exploitatie-activiteit, de professionele vastgoedpoot en de investeringsactiviteit (onroerende goederen bestemd voor verhuur en de overige beleggingen zoals kunst).

Deze wens is ingegeven vanuit de volgende overwegingen:

1. Afzondering van het bedrijfsmatig onroerend vermogen van KROKO NV naar IMMO – SOBEK NV zodat dit onroerend vermogen, naar de toekomst toe, niet langer onderhevig is aan het exploitatierisico van KROKO NV.

2. Afzondering van het overige beleggingsvermogen (bestaande uit niet-bedrijfsmatig vastgoed en kunst) van KROKO NV naar een nieuw op te richten vennootschap zodat dit beleggingsvermogen, naar de toekomst toe, niet langer onderhevig is aan het exploitatierisico van KROKO NV.

3. Afzondering van het niet-bedrijfsmatig onroerend vermogen van IMMO – SOBEK NV naar een nieuw op te richten vennootschap zodat dit onroerend vermogen, naar de toekomst toe, niet langer is verweven met het voor de exploitatie gebruikte vastgoed binnen IMMO – SOBEK NV.

4. Wens tot decentralisatie, waarbij KROKO NV zich naar de toekomst zal kunnen toelagen op haar "core business", IMMO – SOBEK NV zich zal focussen op het bedrijfsmatig vastgoed en de nieuw op te richten vennootschap FONDART zich zal kunnen toelagen op de exploitatie en de verdere uitbouw van het beleggingsvermogen.

Gelet op voorgaande doelstellingen hebben de bestuursorganen van de bij de herstructurering betrokken vennootschappen in overleg met hun adviseurs de juridische pistes onderzocht waarop enerzijds het vastgoed en het beleggingsvermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO kan worden afgezonderd van de exploitatieactiviteit en anderzijds het niet-bedrijfsmatige aangewend vastgoed van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK kan worden afgezonderd van het bedrijfsmatig vastgoed.

Uit dit onderzoek, waarbij de diverse herstructureringsmodaliteiten zijn onderzocht, is gebleken dat de vooropgestelde economische doelstellingen/wensen het best konden worden gerealiseerd middels het doorvoeren van enerzijds een dubbele partiële splitsing waarbij het niet-bedrijfsmatig vastgoed en het beleggingsvermogen van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV worden afgesplitst naar de Op te Richten Vennootschap FONDART (LUIK 1 van de herstructurering) en anderzijds het bedrijfsmatig vastgoed van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO wordt afgesplitst naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK (LUIK 2 van de herstructurering waarbij de IMMO – SOBEK zal optreden als verkrijgende vennootschap).

Ingevolge deze herstructureringsmodaliteit zal het niet-bedrijfsmatig vastgoed en het beleggingsvermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en het niet-bedrijfsmatig vastgoed van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK met gesloten beurzen worden overgedragen naar de Op Te Richten Vennootschap FONDART, waarin de toekomstige investeringsactiviteiten verder zullen kunnen worden ontwikkeld (LUIK 1 van de herstructurering).

Eveneens zal middels deze herstructurering het bedrijfsmatig vastgoed van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO met gesloten beurzen worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK (LUIK 2 van de herstructurering waarbij IMMO – SOBEK zal optreden als verkrijgende vennootschap).

Bovendien zal de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zich volgend op deze transactie kunnen toeleggen op haar "core business".

De bestuursorganen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen merken bovendien op dat de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO per 31/03/2022 en de Verkrijgende Vennootschap IMMO –

SOBEK per 31/12/2022 niet over fiscale aftrekposten beschikken die in het kader van deze partiële splitsingsverrichting zullen worden beperkt overeenkomstig de bepalingen van artikel 206, §2 WIB 1992. Bovendien wordt opgemerkt dat de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO ook per 31/12/2022 niet over fiscaal overdraagbare aftrekposten zal beschikken.

Gelet op het voorgaande zijn de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen van mening dat de voorgenomen partiële splitsing is ingegeven vanuit zakelijke overwegingen en dat er geen fiscale motieven aan de grondslag liggen van de voorgenomen herstructurering, zodat kan worden aangenomen dat de splitsing neutraal zal geschieden op het vlak van de directe belastingen (art. 183 bis jo. 211, § 1, 4e lid WIB 1992).

De overdracht van de onroerende zakelijke rechten van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK kwalificeert, naar inschatting van de betrokken bestuursorganen, op het vlak van registratierechten als de overdracht van een bedrijfstak overeenkomstig artikel 117 in fine W. Reg. (art. 2.9.1.0.1 jo. 2.9.1.0.3 Vlaamse Codex Fiscaliteit) waardoor deze verrichting in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zal geschieden tegen het vast recht van € 50,00.

Tevens verklaren de bestuursorganen dat de bij de splitsing betrokken vennootschappen deel uitmaken van een btw-eenheid, waardoor deze verrichting op het vlak van btw neutraal zal kunnen geschieden.

Tot slot zal de verrichting op het vlak van de verkeersbelasting eveneens neutraal geschieden, aangezien in het kader van de partiële splitsing geen rollend materieel, onderworpen aan de verkeersbelasting, zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO-SOBEK.

III. WETTELIJKE VERMELDINGEN

3.1. Identificatie van de bij de splitsing betrokken vennootschappen (art. 12:59, 2e lid, 1° WVV)

3.1.1. Identificatie van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO

De naamloze vennootschap KROKO, met zetel te Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk met ondernemingsnummer btw BE 0405.347.558.

(i) Kapitaal en aandeelhouders

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt op heden € 62.000,00 en is vertegenwoordigd door 2.000 aandelen op naam en zonder nominale waarde.

De aandeelhoudersstructuur van de vennootschap kan als volgt worden weergegeven:

Aandeelhouder#	aandelen	%
Mevr. Hildegard Deplancke		
Dhr. Stijn Dejagere	1.000	
	1.000	50,00%
		50,00%
Totaal	2.000	100,00%

Dienaangaande wordt opgemerkt dat op het ogenblik van de goedkeuring van het onderhavige splitsingsvoorstel, het bedrag van het voormeld kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zal zijn gewijzigd ingevolge de, vanuit boekhoudkundig oogpunt, voorafgaandelijke verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuwe naamloze vennootschap FONDART.

In concreto zal in het kader van en als gevolg van de voorafgaandelijke boekhoudkundige verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuwe naamloze vennootschap FONDART, het kapitaal van KROKO NV (in haar hoedanigheid van Partieel Te Splitsen Vennootschap) worden verminderd met € 11.010,36 en worden gebracht van € 62.000,00 op € 50.989,64 zonder vernietiging van aandelen.

Ingevolge het eerste luik van de herstructurering zal het kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO dalen tot onder het vereiste minimumkapitaal voor een naamloze vennootschap, hetgeen in het tweede luik van de herstructurering zal worden ondervangen door een incorporatie van reserves in kapitaal te voorzlen voorafgaandelijk aan de beslissing tot partiële splitsing (zie verder).

Aangezien de intentie voorligt voormelde vermindering van het kapitaal ingevolge het eerste luik van de herstructurering en voormelde incorporatie van reserves in kapitaal voorafgaand aan het tweede luik van de

herstructurering in dezelfde notariële akte door te voeren, zal het kapitaal van de Partiel Te Splitsen Vennootschap KROKO slechts gedurende een minimale periode niet voldoen aan de vereisten van het minimumkapitaal.

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft tot doel:

De fabricatie, bewerken en doen bewerken, groot- en kleinhandel, in- en uitvoer van ritssluitingen en alle aanverwante artikelen, het in consignatie geven en nemen; het waarnemen van agentschappen en vertegenwoordigingen. Deze opsomming en aanduiding zijn niet beperkend doch enkel van aanwijzende aard. De aan- en verkoop, in- en uitvoer, commissiehandel en vertegenwoordiging van om het even welke goederen, in het kort tussenpersoon in de handel.

Het verlenen van dienstprestaties van economische en/of juridische aard zowel in eigen beheer als in deelname met derden, daartoe behoren, technoconsult, assistentie op gebied van management, engineering, consulting en franchising, technisch commercieel en administratief beheer en advies, alsook het ter beschikking stellen en het huren van personeel.

Het patrimonium van de vennootschap te beheren in de ruimste zin van het woord en het oordeelkundig uit te breiden, alle beschikbare middelen te beleggen, zowel in roerende als in onroerende goederen, met uitsluiting van de handelingen van een vastgoedhandelaar. Binnen dit kader:

-Overgaan tot aankopen, onderschrijven, beheren, verkopen, omruilen voor elgen rekening van aandelen, obligaties, deelbewijzen en/of effecten allerlei van vennootschappen en/of verenigingen eender welke, evenals van andere roerende en/of onroerende waarden tegoeden en/of vorderingen.

-Overgaan tot aankopen, verkopen, opschikken, uitrusten, valoriseren, bouwen verhuren en/of onderverhuren, in huur nemen of leasen van onroerende goederen, al dan niet gemeubileerd.

-Het besturen van vennootschappen welk doel deze vennootschappen ook mochten hebben, alsook het deelnemen in en het directievoeren over ondernemingen en vennootschappen alsook het uitoefenen van de functie van bestuurder of analoge functies in vennootschappen en andere rechtspersonen.

-Het bevorderen van de oprichting van vennootschappen of het participeren in de oprichting van vennootschappen of het participeren in bestaande of nog op te richten vennootschappen. Zij mag alle werkzaamheden en rechtshandelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel.

De vennootschap mag al deze verrichtingen uitvoeren in België of in het buitenland, voor eigen rekening of rekening van derden, in de meest uitgebreide vorm. De vennootschap mag niet aan vermogensbeheer of beleggingsadvies doen zoals bedoeld in de wetgeving op de financiële transacties en de financiële markten en over het vermogensbeheer en het beleggingsadvies. De vennootschap zal zich dienen te onthouden van werkzaamheden die onderworpen zijn aan reglementaire bepalingen voor zover de vennootschap zelf niet aan deze bepalingen voldoet."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door haar bestuurders, te weten:

- Mevr. Hildegard Deplancke;
- IMMO – SOBEK NV, vast vertegenwoordigd door Dhr. Stijn Dejagere.

3.1.2. Identificatie van de Verkrijgende Vennootschap IMMO-SOBEK

De naamloze vennootschap IMMO – SOBEK, met zetel te Doorniksweg 10, 8510 Kortrijk en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk met ondernemingsnummer btw BE 0463.121.550.

(i) Kapitaal en aandeelhouders

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt op heden € 62.000,00 en is vertegenwoordigd door 250 aandelen op naam en zonder nominale waarde.

De aandeelhoudersstructuur van de vennootschap kan als volgt worden weergegeven:

Aandeelhouder# aandelen	%
Mevr. Hildegard Deplancke	
Dhr. Stijn Dejagere 125	
125	50,00%
50,00%	
Totaal 250	100,00%

Dienaangaande wordt opgemerkt dat op het ogenblik van de goedkeuring van het onderhavige splitsingsvoorstel, het bedrag van het voormeld kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zal zijn gewijzigd ingevolge de, vanuit boekhoudkundig oogpunt, voorafgaandelijke verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuw naamloze vennootschap FONDART.

In concreto zal in het kader van en als gevolg van de voorafgaandelijke boekhoudkundige verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuwe naamloze vennootschap FONDART, het kapitaal van IMMO – SOBEK NV (in haar hoedanigheid van Partieel Te Splitsen Vennootschap) worden verminderd met € 61.522,74 en worden gebracht van € 62.000,00 op € 477,26 zonder vernietiging van aandelen.

Ingevolge het eerste luik van de herstructurering zal het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK dalen tot onder het vereiste minimumkapitaal voor een naamloze vennootschap, hetgeen na de realisatie van het tweede luik van de herstructurering zal worden ondervangen door een incorporatie van reserves in kapitaal (zie verder).

Aangezien de intentie voorligt voormelde vermindering van het kapitaal ingevolge het eerste luik van de herstructurering en voormelde incorporatie van reserves na het doorvoeren van het tweede luik van de herstructurering in dezelfde notariële akte door te voeren, zal het kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap IMMO – SOBEK slechts gedurende een minimale periode niet voldoen aan de vereisten van het minimumkapitaal.

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft tot doel:

a) Het verlenen van dienstprestaties van economische en/of juridische aard, zowel in eigen beheer als in deelname met derden, daartoe behoren technoconsult, assistentie op gebied van management, engineering, consulting en franchising, technisch, commercieel, en administratief beheer en advies, alsook het ter beschikking stellen en het huren en verhuren van personeel.

b) Het patrimonium van de vennootschap te beheren in de ruimste zin van het woord, en oordeelkundig uit te breiden, alle beschikbare middelen te beleggen of weder te beleggen, zowel in roerende als in onroerende goederen, met uitsluiting van de handelingen van vastgoedhandelaar.

Binnen dit kader:

-overgaan tot aankopen, onderschrijven, beheren, verkopen, omruilen voor eigen rekening van aandelen, obligaties, deelbewijzen en/of effecten allerlei van vennootschappen en/of verenigingen eender welke, alsmede van andere roerende en/of onroerende waarden, tegoeden en/of vorderingen.

-overgaan tot aankopen, verkopen, opschikken, uitrusten, valoriseren, bouwen, verhuren, onderverhuren, in huur nemen of leasen van onroerende goederen, al dan niet gemeubeld.

c) het besturen van vennootschappen welk doel deze vennootschappen ook mochten hebben, het deelnemen in en het directievoeren over ondernemingen en vennootschappen, alsook het uitoefenen van de functie van bestuurder of analoge functies in vennootschappen en andere rechtspersonen.

d) het bevorderen van de oprichting van vennootschappen of het participeren in bestaande of nog op te richten vennootschappen.

e) De aan- en verkoop, in- en uitvoer, commissiehandel en vertegenwoordiging van om het even welke goederen, in het kort tussenpersoon in de handel.

f) het toestaan van leningen en kredietopeningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borgstellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

De vennootschap mag geenszins aan vermogensbeheer of beleggingsadvies doen als bedoeld in artikel 3, ten eerste en ten tweede van de wet van vier december negentienhonderd negentig, op de financiële transacties en de financiële markten en de wet over het vermogensbeheer en het beleggingsadvies van vijf augustus

negentienhonderd tweeënnegentig en het Koninklijk Besluit van negenentwintig december negentienhonderd drieënnegentig.

Zij mag alle werkzaamheden en rechtsbandelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met het doel.

De vennootschap mag al deze verrichtingen uitvoeren in België of in het buitenland, voor eigen rekening als voor rekening van derden, in de meest uitgebreide vorm."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door haar Raad van Bestuur, samengesteld uit de volgende leden:

- Mevr. Hildegard Deplancke;
- Dhr. Stijn Dejagere.

3.2. Over te dragen vermogen (artikel 12:59, 2de lid, 9° WVV)

3.2.1. Algemeen

Middels deze partiële splitsing zal het bedrijfsmatig vastgoed en de daarop betrekking hebbende bestanddelen (met uitzondering van de installaties zoals zonnepanelen, waterzuiveringsinstallatie, etc.), van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO schuldenvrij worden afgesplitst naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

Aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zullen bijgevolg de hiernavolgende vermogensbestanddelen worden overgedragen (zoals blijkt uit de illustratieve cijfers per 31/12/2022 van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO).

Met betrekking tot de ACTIVA worden de volgende bestanddelen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO ingebracht in de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK:

•Terreinen en gebouwen	€
656.541,15	

Het onroerend vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, dat wordt overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK, kan als volgt worden omschreven:

oOnroerend goed te Doornikserijksweg 10, 8510 Kortrijk (vruchtgebruik): een industriegebouw met woonhuis op en met grond en aanhorigheden, bekend ten kadaster onder Kortrijk, elfde afdeling, Bellegem, sectie C, nummer 56/F, met een oppervlakte volgens kadaster van 1 hectare 2 are 72 centiare en volgens recent kadastraal uittreksel, nummer 0056GP000 (industriegebouw) met een oppervlakte van 95 are 7 centiare en nummer 0056HP0000 (woonhuis) met oppervlakte van 10 ca.

oOnroerend goed te Martelaarsplein 23, 1000 Brussel: in een appartementsgebouw Residentie Portici, op een perceel grond, gekadastreerd of het geweest, sectie B, volgens titel nummer 0797B en 0798B en volgens kadaster nummer 0798C, met een oppervlakte drie are achtenvijftig centiare (3a 58ca):

De "Handelsruimte" met haar aanhorigheden, in casco toestand, omvattende:

a)in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de ondergrondse verdieping
- Een lokaal "Stock Handelsruimte" met zijn trap naar het gelijkvloers
- Een verwarmingslokaal
- Op het gelijkvloers

Een handels- en animatieruimte, gelegen aan het Martelaarsplein, "Handelsruimte" genaamd, en omvattende de eigenlijke ruimte, met een afzonderlijke toegang vanaf het Martelaarsplein, en haar afzonderlijke kelder "Handelsvoorraad" genaamd.

b)in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëndertig/duizendsten (132/1.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Balansmatig kunnen de verschillende bestanddelen die betrekking hebben op voormeld onroerend vermogen als volgt worden samengevat (zie ook illustratieve splitsingsbalans per 31/12/2022 in bijlage):

-220000.004 Terreinen Martelarenplein - aanschaffingen	€	107.400,00
-220000.005 Terreinen Martelarenplein aankoopkosten	€	14.364,21
-220099.001 Terreinen - waardeverminderingen	€	- 14.364,21
-221000.009 Gebouwen - aanschaffingen	€	1.273.109,95
-221000.010 Gebouwen bureel Brussel - aanschaffingen	€	282.600,00
-221000.011 Verbouwingswerken - aanschaffingen	€	420.391,32
-221000.012 Inrichting atelier Bellegem - aanschaffingen	€	71.679,70
-221000.013 Inrichting appm Doornikserijksweg - aanschaffingen	€	74.722,68
-221000.015 Inrichting bureel Martelaarsplein - aanschaffingen	€	268.126,81
-221000.016 Gebouwen aankoopkosten - aanschaffingen	€	133.727,81
-221009.007 Gebouwen - afschrijvingen	€	- 1.254.803,35
-221009.009 Terreinen Martelarenplein aankoopkosten - afschrijvingen	€	- 118.676,47
-221009.010 Verbouwingswerken - afschrijvingen	€	- 349.557,22
-221009.011 Inrichting atelier Bellegem - afschrijvingen	€	- 19.813,85
-221009.012 Inrichting appm Doornikserijksweg - afschrijvingen	€	- 71.985,97
-221009.014 Inrichting bureel Martelaarsplein - afschrijvingen	€	- 160.380,26
•Installaties, machines en uitrusting	€	0,00

Samenvattend hebben de installaties, machines en uitrusting van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO die worden afgesplitst naar de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK betrekking op het naar de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK over te dragen bedrijfsmatig onroerend vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

De verschillende bestanddelen van de installaties, machines en uitrusting met betrekking tot het over te dragen bedrijfsmatig onroerend vermogen worden als volgt omschreven in de boekhouding van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO (zie ook illustratieve splitsingsbalans per 31/12/2022 in bijlage):

-230000.004 Parking – aanschaffingen	€	65.523,39
--------------------------------------	---	-----------

De verschillende bestanddelen die betrekking hebben op de boekhoudkundige post “230000.004 Parking - aanschaffingen” hebben betrekking op het onroerend goed te Doornikserijksweg van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, dewelke ingevolge deze splitsingsverrichting integraal wordt overgedragen naar de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK.

-230009.004 Parking – afschrijvingen	€	- 65.523,39
--------------------------------------	---	-------------

De verschillende bestanddelen die betrekking hebben op de boekhoudkundige post “230009.004 Parking - afschrijvingen” hebben betrekking op het onroerend goed te Doornikserijksweg van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, dewelke ingevolge deze splitsingsverrichting integraal wordt overgedragen naar de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK.

Ingevolge deze splitsing zal het eigen vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO worden overgedragen naar de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK in overeenstemming met de fiscale principes van artikel 213 WIB 1992. De boekhoudkundige verdeling van het elgen vermogen zal geschieden volgens de principes van de fiscale verdeling.

Het eigen vermogen zal per bestanddeel worden toegewezen aan de Verkriggende Vennootschap IMMO – SOBEK overeenkomstig het aandeel dat zij verkrijgt van de fiscale nettowaarde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

Hierbij wordt door de betrokken bestuursorganen evenwel het volgende opgemerkt:

Ingevolge de verdeling van het eigen vermogen volgens de principes van art. 213 WIB 1992 (zowel in het kader van het eerste luik van de herstructurering als onderhavige splitsing in het kader van het tweede luik van de herstructurering) zal een te klein deel van het kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO behouden blijven in handen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, waardoor de gesplitste naamloze vennootschap na splitsing niet zal voldoen aan de voorwaarden van het minimumkapitaal.

Om dit te ondervangen zal voorafgaand aan de splitsing van Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO (LUIK 2) een bedrag worden geïncorporeerd in kapitaal ten einde de vennootschap te conformeren aan deze minimumkapitaalvoorwaarden.

Het specifiek te incorporeren bedrag zal worden bepaald in functie van de noden van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, zodat de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO na splitsing in uitvoering van het

tweede luik van de herstructurering een kapitaal zal hebben van € 62.000,00. Dit bedrag zal voor de totaliteit worden aangerekend op de beschikbare reserves van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

Aangezien ingevolge voormelde voorafgaande toebedeling van de geïncorporeerde reserves in kapitaal, een groter deel van de voorafgaand geïncorporeerde reserves (dan zouden worden toegewezen volgens de principes van artikel 213 WIB 1992) worden toegewezen aan/behouden blijven in de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zal in het kader van de splitsing en de hierbij horende verdeling van het eigen vermogen volgens de principes van artikel 213 WIB 1992 een bedrag, gelijk aan het teveel aan voorafgaand aan de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO toegewezen geïncorporeerde bedrag, aan beschikbare reserves worden toebedeeld aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

In het kader van deze verrichting zullen er geen schulden worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

3.2.2. Huurovereenkomsten

Het bestuursorgaan van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO merkt op dat een deel van het onroerend goed te Doornikserijksweg (conciërgewoning) op heden wordt verhuurd.

Het bestuursorgaan van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO benadrukt dat het uitdrukkelijk de bedoeling is om de huurovereenkomsten met betrekking tot voormelde conciërgewoning integraal over te dragen aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

Het bestuursorgaan van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO verbindt zich ertoe om voor de overdracht van deze overeenkomsten de nodige formaliteiten te ondernemen.

3.2.3. Restbepaling

Teneinde betwisting te vermijden over de toebedeling van bepaalde vermogensbestanddelen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO wordt uitdrukkelijk bedongen dat de partiële splitsing tot doel heeft om het bedrijfsmatig onroerend vermogen en de hierop betrekking hebbende activabestanddelen (met uitzondering van de installaties zoals zonnepanelen, waterzuiveringsinstallatie, etc.) van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO schuldenvrij af te splitsen naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

Alle activa- en passivabestanddelen (en desgevallend niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen), die geen betrekking hebben op voormelde activa- en passivabestanddelen die expliciet worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zullen derhalve toekomen aan/behouden blijven in de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO. Evenwel wordt opgemerkt dat nooit enige schuld zal worden afgesplitst naar de Verkrijgende Vennootschap.

Niettegenstaande de voorgenomen partiële splitsing beantwoordt aan de voorwaarden van de artikelen 183bis jo. 211, §1, 4de lid WIB 1992 en de artikelen 115bis jo. 117 in fine W. Reg. (art. 2.9.1.0.1 jo. 2.9.1.0.3 Vlaamse Codex Fiscaliteit), zullen de bijkomende belastingen die de partiële splitsing per impossible toch zou teweegbrengen, worden gedragen door de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

3.3. De ruilverhouding van de aandelen en het criterium waarop de verdeling van de aandelen is gebaseerd (art. 12:59, 2e lid, 2° en 10° WVV)

3.3.1. De gehanteerde waarderingsmethode(n)

Ingevolge de partiële splitsing zal een deel van het vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO, te weten het bedrijfsmatig vastgoed en de hierop betrekking hebbende activabestanddelen (met uitzondering van de installaties zoals zonnepanelen, waterzuiveringsinstallatie, etc.), worden afgesplitst naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

De waarde van het naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK over te dragen vermogen is vastgesteld op basis van de eigen vermogenswaarde van het naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK over te dragen vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO per 31/12/2022.

De waarde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK is eveneens vastgesteld op basis van de eigenvermogenswaarde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK per 31/12/2022.

Zoals hoger toegelicht, zal luik 1 van de interne herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsingsverrichting waarbij de vennootschappen KROKO en IMMO – SOBEK een deel van hun vermogen

afsplitsen naar de nieuw op te richten vennootschap FONDART, vanuit boekhoudkundig oogpunt volgens de hierboven aangegeven chronologische volgorde worden verwerkt.

Gelet op het voorgaande zal de partiële splitsing van KROKO en IMMO - SOBEK ingevolge oprichting van de nieuwe vennootschap FONDART voorafgaand aan onderhavige splitsingsverrichting vanuit boekhoudkundig oogpunt reeds verwerkt zijn.

Aldus is de waarde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK naar aanleiding van deze splitsingsverrichting vastgesteld op basis van hun eigen vermogenswaarde per 31/12/2022, doch waarbij rekening werd gehouden met de voorafgaande boekhoudkundige verwerking van voormelde dubbele partiële splitsing, te weten de partiële splitsing van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuwe vennootschap FONDART.

Indien de dubbele partiële splitsingsverrichting volgens het eerste luik van de herstructurering deels/dan wel geheel, om welke reden dan ook, niet zou (kunnen) worden doorgevoerd, zal met voormelde impact die deze voorafgaande geplande dubbele partiële splitsingsverrichting zal hebben op de waarde van het eigen vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO - SOBEK geen rekening worden gehouden.

Alhoewel de waardering van de betrokken vennootschappen geschiedt in functie van de eigen vermogenswaarde volgens cijfers per 31/12/2022 in hoofde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en per 31/12/2022 voor de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK (voor beide vennootschappen rekening houdend met de voorafgaande boekhoudkundige verwerking van de dubbele partiële splitsing, te weten de partiële splitsing van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuwe vennootschap FONDART, alsook rekening houdende met het hierboven vermelde voorbehoud), zijn de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen, op basis van hun kennis van de vennootschappen, de mening toegedaan dat voormelde waarderingen als relevant en voldoende representatief kunnen worden beschouwd in het kader van de interne herstructurering van de vennootschapsgroep. Immers wordt benadrukt dat alle aandelen van de betrokken vennootschappen zowel voorafgaand als na de verrichting voor de helft toekomen aan Mevr. Hildegard Deplancke en voor de helft aan Dhr. Stijn Dejagere.

Gelet op het voorgaande menen de betrokken bestuursorganen dan ook dat geen enkele benadeling mogelijk is, waardoor voormelde waarderingsmethode voor deze splitsingsverrichting volstaat.

De betrokken bestuursorganen beslissen dan ook, onder voorbehoud van het voorgaande, dat de ruilverhouding van de aandelen zal worden berekend op basis van de eigen vermogenswaarde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK per 31/12/2022.

3.3.3. De ruilverhouding

Op grond van bovengenoemde waarderingsmethode, wordt er ingevolge deze splitsingsverrichting een waarde van € 656.541,15 ingebracht in de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK die ten belope van 100,00% zal worden vergoed in aandelen.

De eigenvermogenswaarde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK bedraagt, ná de boekhoudkundige verwerking van de partiële splitsing van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK waarbij een eigenvermogenswaarde ten bedrage van € 977.860,70 werd afgesplitst naar de nieuw op te richten vennootschap FONDART, per 31/12/2022 € 8.397,82 verdeeld over 250 aandelen waardoor de waarde per aandeel € 33,59 (€ 8.397,82 / 250) bedraagt.

Aangezien ten gevolge deze splitsingsverrichting wordt een waarde ingebracht van € 656.541,15 waarvoor aandelen zullen worden uitgegeven tegen een gelijke waarde als de bestaande aandelen, te weten € 33,59, zullen ingevolge deze verrichting afgerond 19.544 (€ 656.541,15 / € 33,59) nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Voor de 2.000 bestaande aandelen in de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zullen bijgevolg 19.544 aandelen op naam en zonder nominale waarde in de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK worden uitgegeven.

Deze 19.544 nieuw uit te geven aandelen van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zullen van dezelfde aard zijn als de bestaande aandelen en zullen door het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK integraal worden toebedeeld aan de aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO evenredig aan hun rechten in het kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

Ingevolge de splitsing kan de aandeelhoudersstructuur binnen de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK als volgt worden weergegeven:

Aandeelhouder# aandelen	%
Mevr. Hildegard Deplancke	
Dhr. Stijn Dejagere	9.897
9.897	50,00%
50,00%	
Totaal	19.794 100,00%

Er zal in het kader van deze partiële splitsing geen opleg in geld geschieden.

3.3.3. Kapitaalverhoging in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK n.a.v. splitsing

In het kader van en als gevolg van de voorafgaandelijke boekhoudkundige verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuw naamloze vennootschap FONDART, zal het kapitaal van IMMO – SOBEK NV (in haar hoedanigheid van Partieel Te Splitsen Vennootschap) worden verminderd met € 61.522,74 en worden gebracht van € 62.000,00 op € 477,26 zonder vernietiging van aandelen.

Gelet op het feit dat de 19.544 nieuw uit te geven aandelen evenwel dienen te worden uitgegeven tegen een gelijke fractiewaarde als de bestaande aandelen, te weten € 1,91 (€ 477,26 / 250) zal ingevolge deze inbreng normaliter een kapitaalverhoging dienen te geschieden van € 37.310,45 (€ 1,91 x 19.544).

Het ingevolge deze splitsing overgedragen kapitaal van € 6.945,30 bedraagt echter minder dan de vereiste kapitaalverhoging (te weten € 37.310,45) waardoor het verschil ten bedrage van € 30.365,15 (€ 37.310,45 - € 6.945,30), zal worden onttrokken aan de beschikbare reserves om te worden geïncorporeerd in kapitaal.

Gelet op het voorgaande zal het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK ingevolge deze splitsingsverrichting in het kader van het tweede luik van de herstructurering worden gebracht van € 477,26 op € 37.787,71 (€ 477,26 + € 37.310,45).

3.4. De wijze waarop de aandelen in de Verkrijgende Vennootschap worden uitgereikt (artikel 12:59, 2de lid, 3° WVV)

De uitreiking van de aandelen door de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zal worden vervuld door en onder de verantwoordelijkheid van haar bestuursorgaan.

Na publicatie van het besluit tot splitsing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zal het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK de aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO uitnodigen om de uitgifte van de aandelen in te schrijven in het aandelenregister.

3.5. De datum vanaf wanneer de nieuwe aandelen recht geven op winstdeelname, evenals elke bijzondere regeling betreffende dit recht vanaf wanneer de aandelen deelnemen in de winst (artikel 12:59, 2de lid, 4° WVV)

De nieuw uit te geven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK nemen deel in de resultaten van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK vanaf 1 januari 2023. Betreffende dit recht zal niet voorzien worden in enige bijzondere regeling.

3.6. De datum vanaf welke de handelingen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap (artikel 12:59, 2de lid, 5° WVV)

De verrichtingen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK vanaf 1 januari 2023, in de mate dat deze verrichtingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO dat in de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK wordt ingebracht.

3.7. De rechten die de Verkrijgende Vennootschap toekent aan de aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap, die bijzondere rechten hebben, alsook aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen (artikel 12:59, 2de lid, 6° WVV)

Alle aandelen die het vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO vormen zijn identiek en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders ervan, zodat er binnen de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK geen aandelen die bijzondere rechten toekennen, zullen worden gecreëerd. Er bestaan geen andere effecten binnen de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO.

Bijgevolg moet dienaangaande geen bijzondere regeling worden uitgewerkt.

3.8. Bezoldiging bedrijfsrevisor, commissaris of extern accountant en verslag van het bestuursorgaan (artikel 12:61 in fine jo. 12:62 in fine jo. 12:59, 2de lid, 7° WVV)

In hoofde van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO werd MOORE AUDIT BV (B00212), (ondernemingsnummer 0453.925.059) met zetel te Esplanade 1 bus 96, 1020 Brussel, vertegenwoordigd door Dhr. Olivier Strobbe, benoemd als commissaris.

De aandeelhouders van de bij de splitsing betrokken vennootschappen hebben, overeenkomstig artikel 12:62, § 1, 6de lid WVV, de intentie uitgedrukt om af te zien van de controleverslagen voorzien bij artikel 12:62 WVV. Er zal bijgevolg geen verslag, zoals bedoeld in artikel 12:62 WVV, worden opgesteld door een commissaris, bedrijfsrevisor of extern accountant waardoor in dit verband dan ook geen bezoldiging zal worden toegekend.

Overeenkomstig artikel 12:65, 1ste lid WVV, hebben de aandeelhouders van de bij de splitsing betrokken vennootschappen bovendien de intentie uitgedrukt om af te zien van het verslag dat overeenkomstig artikel 12:61 WVV dient te worden opgesteld door de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen.

De commissaris van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap IMMO - SOBEK zullen wel worden verzocht de nodige verslagen op te stellen in toepassing van artikel 7:179 jc. 7:197 WVV in verband met de inbreng in natura in de Verkrijgende Vennootschap IMMO - SOBEK.

Indien de aandeelhouders van de bij de splitsing betrokken vennootschappen alsnog de intentie zouden uitdrukken om de bovengenoemde splitsingsverslagen op te laten maken, dan zal de vergoeding voor de verslagen opgesteld door de bedrijfsrevisor worden vastgesteld op € 1.850,00.

3.9. Vermelding van ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen (artikel 12:59, 2de lid, 8° WVV)

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen.

3.10. Bepalingen met betrekking tot onroerende goederen

3.10.1. Bodemattest

De Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO is in het bezit van een onroerend vermogen dat ingevolge deze verrichting zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

In toepassing van artikel 2, 18°, f van het bodemdecreet wordt als een overdracht van grond gekenmerkt: "de fusie van rechtspersonen, de splitsing van rechtspersonen en de met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen waarbij de rechtspersoon of de rechtspersonen waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van grond".

In toepassing van artikel 2, 19°, b en van artikel 101 van het bodemdecreet dient in het fusievoorstel of het splitsingsvoorstel waarbij de rechtspersoon of de rechtspersonen, waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van grond, de inhoud van de bodemattesten te worden opgenomen.

Het vereiste bodemattest met betrekking tot het onroerende goed Martelaarsplein is op datum van ondertekening van het splitsingsvoorstel reeds voorhanden en wordt als bijlage 2 aan dit splitsingsvoorstel aangehecht.

Aangezien de bodemattesten met betrekking tot het onroerende goed Doornikserijksweg op datum van ondertekening van het splitsingsvoorstel nog niet voorhanden is, merken de betrokken bestuursorganen op dat

de splitsing zal worden doorgevoerd onder voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste bodemattesten aangaande de onroerende goederen uiterlijk op datum van de akte.

3.10.2. Asbestattest

De Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO is in het bezit van een onroerend vermogen met risicobouwjaar dat ingevolge deze verrichting zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

Overeenkomstig artikel 3, §2, 2° van het materialendecreet wordt een constructie met risicobouwjaar als volgt gedefinieerd: "de constructie met inbegrip van al wat onroerend is geworden door bestemming of incorporatie, met bouwjaar 2000 of ouder, met uitsluiting van de openbare ondergrondse infrastructuur die bestemd is voor de transit, het transport, de transmissie of de distributie van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, energie of informatie. Een constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding met uitzondering van steenslag, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds."

In toepassing van artikel 3, §2, 8° van het materialendecreet wordt als een overdracht gekenmerkt: "het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik. Een onteigening en een erfenis worden niet beschouwd als een overdracht."

Hierbij wordt opgemerkt dat een splitsing van een vennootschap cfr. de FAQ zoals opgenomen op de website van OVAM dient te worden beschouwd als een overdracht in de zin van artikel 3, §2, 8° van het materialendecreet en bijgevolg onderhevig is aan de asbest-attestverplichting.

In toepassing van artikel 33/14, §1 van het materialendecreet geldt bij de overdracht van een eigendomsrecht met risicobouwjaar de volgende verplichting inzake het asbestattest:

•§1. De eigenaar deelt de inhoud van een geldig asbestinventarisattest mee aan de kandidaatverwerver bij het sluiten van een onderhandse akte of overeenkomst voor de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar. [...]

•§2. De onderhandse akte of de overeenkomst die de modaliteiten van de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vastlegt, vermeldt of de inhoud van het geldige asbestinventarisattest voorafgaandelijk is meegedeeld aan de verwerver, alsook de datum, samenvattende conclusie en de unieke code van het attest.

•§3. In alle authentieke akten voor de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vermeldt de instrumenterende ambtenaar of een geldig asbestinventarisattest is overhandigd aan de verwerver. Hij neemt ook de datum, samenvattende conclusie en unieke code van dat attest op in de akte."

De betrokken bestuursorganen merken op dat op datum van ondertekening van het splitsingsvoorstel de vereiste asbestattesten nog niet voorhanden zijn, en dat alle betrokken partijen hieromtrent zijn ingelicht evenals de mogelijkheid van de verkrijgende partij om de nietigheid in te roepen van de overdracht van de onroerende goederen indien de verkrijgende partij voormelde asbestattesten slechts krijgt toegezonden tussen de datum van onderhavig splitsingsvoorstel en de datum van de notariële akte.

Terzake wordt door de betrokken bestuursorganen opgemerkt dat de opmaak voor de asbestattesten is opgestart door de deskundige en dat deze uiterlijk op datum van de akte zullen worden aangeleverd.

IV. BIJKOMENDE VERMELDINGEN

4.1. Bijkomende kapitaalverhoging door de Verkrijgende Vennootschap

In het kader van en als gevolg van de voorafgaandelijke boekhoudkundige verwerking van het eerste luik van de herstructurering, te weten de dubbele partiële splitsing van KROKO NV en IMMO – SOBEK NV ingevolge de gezamenlijke oprichting van de nieuw naamloze vennootschap FONDART, zal het kapitaal van IMMO – SOBEK NV (in haar hoedanigheid van Partieel Te Splitsen Vennootschap) op basis van de illustratieve splitsingsbalans worden verminderd met € 61.522,74 en worden gebracht van € 62.000,00 op € 477,26 zonder vernietiging van aandelen.

Ingevolge onderhavige splitsingsverrichting en de daaruitvloeiende kapitaalvorming in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK zal het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK in het kader van het tweede luik van de herstructurering op basis vna de illustratieve splitsingsbalans worden gebracht van € 477,26 op € 37.787,71 (€ 477,26 + € 37.310,45).

Gelet op het voorgaande zal de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK ook na het doorvoeren van het tweede luik van de herstructurering niet voldoen aan de voorwaarden van het minimumkapitaal.

Om dit te ondervangen ligt het voornemen voor om na het doorvoeren van de tweede splitsingsverrichting, doch in dezelfde notariële splitsingsakte, een bijkomend bedrag aan reserves te incorporeren in kapitaal.

Het specifieke bedrag zal worden bepaald in functie van de noden van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK, zodat de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK na splitsing in het kader van het tweede luik van de herstructurering een kapitaal zal hebben van € 62.000,00. Dit bedrag zal voor de totaliteit worden aangerekend op de beschikbare reserves waarover de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK beschikt ná het doorvoeren deze tweede splitsingsverrichting.

Gelet op het voorgaande, zal op basis van de gehanteerde illustratieve cijfers een bedrag van € 24.212,29 aan beschikbare reserves worden geïncorporeerd in het kapitaal zonder uitgifte van nieuwe aandelen zodat het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK wordt gebracht van € 37.787,71 op € 62.000,00 (€ 37.787,71 + € 24.212,29).

4.2. Samenstelling van het aan de Verkrijgende Vennootschap over te dragen vermogen

De bestuursorganen van de bij deze splitsingsverrichting betrokken vennootschappen hebben ter illustratie van de cijfermatige impact van de beoogde splitsing op het vermogen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK een cijfermatige voorstelling uitgewerkt onder de vorm van een illustratieve splitsingsstaat op basis van de balanscijfers van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK per 31 december 2022.

Uit deze splitsingsstaat blijkt onder meer voor elke betrokken vennootschap de samenstelling van het vermogen vóór en ná de splitsingsverrichting, alsook de informatie aangaande de voorgestelde boekhoudkundige en fiscale verwerking van de splitsingsverrichting.

Een exemplaar van de voormelde illustratieve splitsingsstaat per 31 december 2022 wordt als bijlage 1 aan dit splitsingsvoorstel aangehecht.

4.3. Belangrijke wijzigingen in actief en passief (artikel 12:63 WVV)

Overeenkomstig artikel 12:63 WVV hebben de aandeelhouders van de bij de splitsing betrokken vennootschappen de intentie uitgedrukt om af te zien van de informatieverplichting die op de respectievelijke bestuursorganen rust, zoals voorzien in artikel 12:63 WVV.

Bijgevolg zullen de respectievelijke bestuursorganen de algemene vergaderingen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK die tot de splitsing zullen besluiten, niet op de hoogte stellen van enige eventuele belangrijke wijziging die zich in de activa en passiva van de respectievelijke vennootschappen zou voordoen tussen de datum van opstelling van het splitsingsvoorstel en de datum van de vergadering die tot de splitsing zal besluiten.

4.4. Tussentijdse cijfers (artikel 12:64, §2, 1ste lid, 5° WVV)

Overeenkomstig artikel 12:64, §2, 6de lid WVV hebben de aandeelhouders van de bij de splitsing betrokken vennootschappen de intentie uitgedrukt om af te zien van de verplichting tot opmaak van tussentijdse cijfers die op de respectievelijke bestuursorganen rust, zoals voorzien in artikel 12:64, §2, 1ste lid, 5° WVV.

Bijgevolg zullen de respectievelijke bestuursorganen de algemene vergaderingen van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK die tot de splitsing zullen besluiten, niet moeten voorzien van tussentijdse cijfers zoals voorzien in artikel 12:64, §2, 1ste lid, 5° WVV.

Evenwel wordt opgemerkt dat het bestuursorgaan van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO tussentijdse cijfers per 31/12/2022 heeft opgemaakt voor de opmaak van de illustratieve splitsingsbalans.

4.5. Vereisten om aandeelhouder te kunnen worden (artikel 12:66, §1 WVV)

De aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO zijn op heden de enige twee aandeelhouders van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK. Gelet op het voorgaande en de uitgifte van aandelen, voldoen de aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO op heden reeds aan alle voorwaarden om aandeelhouder te zijn/blijven van de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK.

4.6. Wijziging van de statuten van de betrokken vennootschappen

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Ingevolge deze splitsingsverrichting zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de statuten van de bij deze splitsingsverrichting betrokken vennootschappen behoudens een eventuele actualisatie van de statuten/van het voorwerp van de respectievelijke vennootschappen in het kader van de inwerkingtreding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Tevens wordt opgemerkt dat het doorvoeren van de herstructurering een impact zal hebben op het kapitaal van de bij de herstructurering betrokken naamloze vennootschappen.

4.7. Kosten van de splitsingsverrichting

De algemene kosten van de splitsingsverrichting zullen worden gedragen voor een gelijk deel door de Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO – SOBEK en dit ongeacht of de partiële splitsing wordt goedgekeurd of niet.

4.8. Verbintenissen

De ondergetekenden verbinden zich onderling en wederzijds om alles te doen wat binnen hun macht ligt om de partiële splitsing te verwezenlijken op de hiervoor uiteengezette manier onder voorbehoud van goedkeuring van dit voorstel door de buitengewone algemene vergaderingen van de bij de verrichting betrokken vennootschappen en met inachtneming van de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De ondergetekenden zullen onderling, evenals aan de aandeelhouders, alle nuttige inlichtingen verstrekken op de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorgeschreven wijze.

De in het kader van dit voorstel uitgewisselde elementen en gegevens zijn vertrouwelijk. De ondergetekenden verbinden zich er onderling en wederzijds toe het vertrouwelijk karakter te respecteren.

4.9. Buitengewone algemene vergadering

Het onderhavig voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van de bij deze splitsingsverrichting betrokken vennootschappen, ten minste 6 weken na de neerlegging ter griffie van de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk, conform de bepalingen zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met dien verstande dat de bestuursorganen alles zullen doen wat binnen hun macht ligt opdat de datum van deze goedkeuring uiterlijk 20 februari 2023 zou kunnen zijn.

De Partieel Te Splitsen Vennootschap KROKO en de Verkrijgende Vennootschap IMMO - SOBEK verlenen hierbij uitdrukkelijk een mandaat aan Mtr. Gert-Jan Van Der Gucht, Mtr. Christophe Schits, Mtr. Betül Belkiran en Mtr. Ellen Rousseeuw, advocaten bij Moore Law Belgium BV (ondernemingsnummer 0555.651.236), met mogelijkheid tot subdelegatie, om onderhavig splitsingsvoorstel neer te leggen en om alle nodige formaliteiten in dit verband te vervullen, inclusief het ondertekenen van de publicatieformulieren.

Onderhavige tekst werd opgesteld op 5 januari 2023 te Kortrijk in 4 originelen, elke versie zijnde gelijkwaardig, waarvan 2 exemplaren zullen dienen voor de gelijktijdige neerlegging ter griffie van de Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Partieel Te Splitsen Vennootschap, KROKO NV

De Raad van Bestuur

Mevr. Hildegard Deplancke

IMMO – SOBEK NV
vast vertegenwoordigd door
Dhr. Stijn Dejagere

Bijlage 1: Illustratieve splitsingsstaat per 31 december 2022

Bijlage 2: Bodemattest Martelaarsplein

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Recto** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Verso : Naam en handtekening