



Luik B

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



25039080

14 MARS 2025
Ondernemingsrechtbank
te Leuven
te Leuven.

Ondernemingsnr : **0711 962 479**

Naam

(voluit) : **De Kaai**

(verkort) :

Rechtsvorm : **Besloten vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel : **Diestsestraat 194 bus c, 3000 Leuven**

Onderwerp akte : Neerlegging fusievoorstel

FUSIEVOORSTEL in verband met
DE FUSIE DOOR OVERNEMING

VAN

STEBEN INVEST

besloten vennootschap

gekend onder Ondernemingsrechtbank van Leuven

btw BE 0844.438.745

Met zetel te

Naamsestraat 111, 3000 Leuven

(Over Te Nemen Vennootschap)

MET

DE KAAI

besloten vennootschap

gekend onder Ondernemingsrechtbank van Leuven

btw BE 0711.962.479

Met zetel te

Diestsestraat 194 bus c, 3000 Leuven

Op de laatste blz. 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").

(Verkrijgende Vennootschap)

Neergelegd ter Griffie van Ondernemingsrechtbank van Leuven
FUSIEVOORSTEL in verband met FUSIE DOOR OVERNEMING

Bij toepassing van artikel 12:2 jo. 12:24 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

I. JURIDISCH KADER

De bestuursorganen van de hierna vermelde vennootschappen hebben het initiatief genomen een fusie tot stand te brengen waarbij de totaliteit van het vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, van de Over Te Nemen Vennootschap zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap en dit overeenkomstig de beschikkingen van de artikelen 12:2 jo. 12:24 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna "WVV"):

□ De Over Te Nemen Vennootschap, besloten vennootschap STEBEN INVEST, met zetel te Naamsestraat 111, 3000 Leuven en gekend bij de Ondernemingsrechtbank van Leuven met btw BE 0844.438.745;

□ De Verkrijgende Vennootschap, besloten vennootschap DE KAAI, met zetel te Diestsestraat 194 bus c, 3000 Leuven en gekend bij de Ondernemingsrechtbank van Leuven met btw BE 0711.962.479.

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

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

Onder "fusie door overname" moet worden begrepen, zoals hierna vermeld en gedefinieerd door artikel 12:2 WV, de rechtshandeling waarbij het gehele vermogen van één of meer vennootschappen, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening op een andere vennootschap overgaat tegen uitreiking van aandelen in de verkrijgende vennootschap aan de vennoten of aandeelhouders van de ontbonden 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 de 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.

II. FISCAAL KADER

Deze verrichting is ingegeven vanuit de volgende overwegingen:

De Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST is actief in het verhuren van eigen onroerende goederen binnen de groep van de heer Kourosh Javedani Sanatgar Moghaddam.

De Verkrijgende Vennootschap DE KAAI is daarentegen hoofdzakelijk actief in de ontwikkeling van residentiële bouwprojecten binnen de groep van de heer Kourosh Javedani Sanatgar Moghaddam.

Aangezien beide vennootschappen fungeren als vastgoedvennootschappen wordt de huidige opsplitsing over twee afzonderlijke entiteiten niet langer als optimaal ervaren en ligt de bedoeling voor om de vermogens van de betrokken entiteiten te centraliseren in hoofd van één vennootschap.

Bovendien is het aanhouden van een onroerend patrimonium over twee afzonderlijke entiteiten vanuit administratief oogpunt (kostprijs, bestuur, begeleiding,...) suboptimaal. Immers lijkt het efficiënter om het beheer van het onroerend patrimonium onder te brengen onder één bestuur.

Gelet op het voorgaande bestaat de wens dan ook om de vennootschapsstructuur af te slanken en in overeenstemming te brengen met haar huidige economische werkelijkheid, dit alles bij voorkeur middels een procedure die kan geschieden met gesloten beurzen.

Na onderzoek van de diverse modaliteiten door de betrokken bestuursorganen terzake, wordt dan ook voorgesteld voormelde doelstelling te realiseren middels het doorvoeren van een fusie waarbij het integrale vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI, en eerstgenoemde vennootschap zal worden ontbonden zonder te worden vereffend.

Immers wordt opgemerkt dat het doorvoeren van deze verrichting de volgende voordelen met zich mee zal brengen:

- Centraliseren van het onroerend patrimonium binnen de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI;
- Wegwerken van een overbodige vennootschap, waardoor de groepsstructuur wordt vereenvoudigd;
- Beperken van het administratieve beheer van de groep en het terugschroeven van de administratieve kosten;
- Eenvoudiger en transparanter beheer van de vennootschappen wordt mogelijk gemaakt.

De bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen merken op dat de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST per 30/06/2024 (datum waarop de verrichting boekhoudkundig en fiscaal haar uitwerking zal krijgen) en de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI per 31/03/2024 (datum laatst afgesloten boekjaar voorafgaand aan de fusie) over fiscale verliezen beschikken, dewelke in het kader van deze fusieverrichting zullen worden beperkt overeenkomstig de bepalingen van artikel 206, §2 WIB 1992.

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

Op het vlak van de registratierechten verklaren de bestuursorganen van de bij de verrichting betrokken bestuursorganen dat het integrale vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST, alle activa en passiva, zowel de rechten als de verplichtingen, zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI waardoor deze verrichting kwalificeert als de overdracht van een gemeenschap in de zin van artikel 117, § 1 jo. 120 in fine W. Reg. (art. 2.9.1.0.3, art. 2.10.1.0.3 en art. 2.11.1.0.2 Vlaamse Codex Fiscaliteit) en bijgevolg zal geschieden tegen het vast recht van € 50,00.

De verrichting zal ook op het vlak van btw neutraal geschieden aangezien de overdracht van het vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST ingevolge onderhavige fusie, voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 11 jo. 18, § 3 W. btw.

Ten slotte verklaren de bestuursorganen dat de verrichting op het vlak van verkeersbelasting neutraal zal geschieden aangezien ingevolge deze fusieverrichting geen rollend materieel, onderworpen aan de verkeersbelasting en de belasting op inverteerstelling, zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI.

III. WETTELIJKE VERMELDINGEN

3.1. Identificatie van de bij de fusie betrokken vennootschappen (art. 12:24, 2de lid, 1° WVV)

3.1.1. Identiteit van de Over Te Nemen Vennootschap

De besloten vennootschap STEBEN INVEST, met zetel te Naamsestraat 111, 3000 Leuven en gekend bij de Ondernemingsrechtbank van Leuven met btw BE 0844.438.745.

(i) Onbeschikbaar eigen vermogen en aandeelhouders

Het onbeschikbare eigen vermogen van de vennootschap bedraagt op heden € 18.600,00 (integraal samengesteld uit voorheen geplaatst en volstort vennootschapsrechtelijk kapitaal) en is vertegenwoordigd door 186 aandelen op naam.

De aandelen van de vennootschap worden op heden integraal aangehouden door de naamloze vennootschap STUDENTCOMFORT (0448.898.083).

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of voor gezamenlijke rekening met derden:

- projectontwikkeling
- onderneming in onroerende goederen in de meest ruime zin
- verhuur en handel in onroerende goederen
- alle studies en operaties met betrekking tot alle onroerende goederen en rechten en tot alle roerende goederen en rechten welke daaruit voortvloeien, zoals aankoop, de bouw, de verbouwing, de aanpassing, de huur en onderhuur, de ruiling, de verkoop en, in het algemeen, alle operaties die rechtstreeks en onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, voor zichzelf of voor anderen van alle bestaande of onbebouwde onroerende eigendommen.
- handel in onroerend goed voor eigen rekening
- verhuur van eigen onroerend goed
- het aanleggen, het oordeelkundig beheer en het uitbreiden van een roerend en onroerend vermogen
- handelsbemiddeling in de meest ruime zin
- adviesbureau op het gebied van bedrijfsvoering en beheer
- managementactiviteiten van holdings

Deze opsomming is niet beperkend maar ruim te interpreteren.

De vennootschap mag ondermeer onroerende goederen verwerven, bouwen, verbouwen, uitrusten, het onderhoud van eigen gebouwen en gebouwen van derden verzekeren, zij mag onroerende goederen vervreemden met het oog op wederbelegging en opbrengst, zij mag beschikbare middelen beleggen in roerende goederen en waarden.

De vennootschap mag zich borg stellen en onroerende goederen in pand geven of hypothekeren.

De vennootschap kan participeren, onder welke vorm dan ook, in de oprichting, ontwikkeling, omvorming en controle van alle ondernemingen, Belgische of buitenlandse, commerciële, financiële, industriële of andere; de verwerving van eender welke titels of rechten door middel van participatie, inbreng, onderschrijving, koop op vaste levering of aankoopoptie, verhandeling, of op iedere andere wijze.

De vennootschap kan functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

Zij mag alle commerciële, roerende, onroerende, industriële of financiële verrichtingen uitvoeren, zo voor eigen rekening als voor rekening van derden, die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband houden met een of ander aspect van haar doel of die er de verwezenlijking van kunnen bevorderen of vergemakkelijken, dit zowel in België als in het buitenland.

Zij mag door middel van inbreng, fusie, onderschrijving, participatie, financiële tussenkomst of anderszins deel hebben in of samenwerken met alle, in België of in het buitenland, bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen met eenzelfde of gelijksoortig doel, of die van aard zijn grondstoffen te verschaffen of de afzet van haar producten te vergemakkelijken.

Zij kan zich ten gunste van dezelfde vennootschappen borg stellen of hun aval verlenen, optreden als agent of vertegenwoordiger, voorschotten toestaan, krediet verlenen, hypotheaire en andere zekerheden verstrekken.

De vennootschap mag zich borg stellen of zakelijke zekerheden verlenen ten voordele van derden."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door haar enige bestuurder, Dhr. Kourosh Javedani Sanatgar Moghaddam.

3.1.2. Identiteit van de Verkrijgende Vennootschap

De besloten vennootschap DE KAAI, met zetel te Diestsestraat 194 bus c, 3000 Leuven en gekend bij de Ondernemingsrechtbank van Leuven met btw BE 0711.962.479.

(i) Inbreng en aandeelhouders

Als vergoeding voor de inbreng werden 600 aandelen uitgegeven. Ieder aandeel geeft recht op één stem en geeft recht op een gelijk aandeel in de winstverdeling en in het vereffeningssaldo.

De aandelen van de vennootschap worden op heden integraal aangehouden door de naamloze vennootschap STUDENTCOMFORT (0448.898.083).

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft als voorwerp:

- projectontwikkeling en handel in onroerend goed, zowel gebouwen als gronden voor eigen rekening;
- projectontwikkeling voor de nieuwbouw van individuele woningen of voor renovatiewerken;
- projectontwikkeling voor de bouw van appartementsgebouwen;
- projectontwikkeling voor kantoorgebouwen;
- projectontwikkeling voor de bouw en aanleg van: commerciële en industriële centra, hotels, industriezones en markten, jachthavens, autowegen, wintersportcentra, enz.;
- de handel in eigen onroerend goed: flatgebouwen en woningen niet voor bewoning bestemde gebouwen, gronden;
- verhuur van al dan niet gemeubelde appartementen en huizen;
- verhuur van niet-residentiële gebouwen zoals kantoorgebouwen, handelspanden, enz.;
- verhuur van garageboxen en staanplaatsen voor auto's;
- verhuur van grond terreinen, ook indien bebouwd, voor landbouwdoeleinden;
- verhuur van staanplaatsen voor caravans voor een periode van een jaar of meer;
- managementactiviteiten: uitvoeren van opdrachten van bestuur van ondernemingen, verenigingen, instellingen zowel privé als openbaar;
- het op lange termijn aanhouden van aandelen die afkomstig zijn van verschillende andere bedrijven uit verscheidene economische sectoren;
- het toezien op de bouwwerkzaamheden (ruwbouw, installatie, afwerking);
- het leiden van belangrijke herstellingswerkzaamheden aan gebouwen;
- verlenen van alle mogelijke zakelijke rechten op haar onroerende eigendommen;
- algemene coördinatie werkzaamheden bouwwerf;
- algemene bouw van residentiële gebouwen, individuele woningen waaronder ook de formule " sleutel op de deur", appartementen;
- algemene bouw van niet-residentiële gebouwen, kantoorgebouwen, gebouwen voor commercieel en industrieel gebruik;
- slopen van gebouwen en andere bouwwerken, ruimen van bouwterreinen algemene bouwinstallaties de groot- en kleinhandel in bouwmaterialen en aanverwante producten.

Daartoe mag de vennootschap alle roerende en onroerende, financiële, industriële en commerciële handelingen stellen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk, verband houden met het voorwerp van de vennootschap of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken of helpen uitbreiden.

Zij mag deelnemen door inbreng, fusie, inschrijving of anderszins in alle bestaande of nog op te richten vennootschappen of ondernemingen met een gelijkaardig of aanverwant voorwerp.

De vennootschap mag haar activiteiten uitoefenen zowel in België als in het buitenland."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door de volgende bestuurders:

- STUDENTCOMFORT NV (0448.898.083), vast vertegenwoordigd door Dhr. Kourosh Javedani Sanatgar Moghaddam
- KWALIS BV (0533.816.140), vast vertegenwoordigd door Dhr. Jens Sneyers

3.2. Ruilverhouding van de aandelen – Uitreiking van nieuwe aandelen (artikel 12:24, 2de lid, 2° WVV)

3.2.1. De waarderingsmethode(n)

De waarde van het naar de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI over te dragen vermogen is vastgesteld op basis van de eigen vermogenswaarde van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST per 30/06/2024.

De waarde van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI is eveneens vastgesteld op basis van haar eigenvermogenswaarde per 30/06/2024.

De bestuursorganen van de betrokken vennootschappen zijn, op basis van hun kennis van de vennootschappen terzake, de mening toegedaan dat voormelde waarderingsmethoden 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 zullen toekomen aan de naamloze vennootschap STUDENTCOMFORT (0448.898.083).

Gelet op het voorgaande menen de betrokken bestuursorganen dat op basis van deze waarderingsmethode geen enkele benadeling mogelijk is, waardoor voormelde waarderingsmethode voor deze specifieke verrichting volstaat.

De betrokken bestuursorganen beslissen dan ook dat de ruilverhouding van de aandelen zal worden berekend op basis van voormelde waarderingsmethoden.

3.2.2. De ruilverhouding

Op grond van bovengenoemde waarderingsmethode, wordt er een waarde van € 20.407,90 ingebracht in de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI die ten belope van 100,00% zal worden vergoed in aandelen.

De waarde van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI bedraagt per 30/06/2024 € 126.750,82 en is verdeeld over 600 aandelen waardoor de waarde per aandeel € 211,25 ($\text{€ } 126.750,82 / 600$) bedraagt.

Aangezien ten gevolge van de fusie een waarde wordt ingebracht van € 20.407,90 waarvoor aandelen zullen worden uitgegeven tegen een gelijke waarde als de bestaande aandelen, te weten € 211,25, zullen ingevolge deze verrichting normaliter afgerond 97 ($\text{€ } 20.407,90 / \text{€ } 211,25$) nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Voor de 186 bestaande aandelen in de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST zullen bijgevolg 97 nieuwe aandelen op naam en zonder nominale waarde in de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI worden uitgegeven.

Deze 97 nieuw uit te geven aandelen van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI zullen van dezelfde aard zijn als de bestaande aandelen en zullen door het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI integraal worden toebedeeld aan de enige aandeelhouder van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST.

Gelet op het voorgaande zal de aandeelhoudersstructuur van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI na fusie als volgt zijn:

Aandeelhouder#	aandelen	%
STUDENTCOMFORT NV (0448.898.083)	697	100,00%
Totaal	697	100,00%

Er zal in het kader van de fusie geen opleg in geld geschieden.

3.3. Wijze van uitreiking van de aandelen (artikel 12:24, 2de lid, 3° WVV)

De uitreiking van de aandelen door de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI zal worden vervuld door en onder verantwoordelijkheid van haar bestuursorgaan.

Na publicatie van het besluit tot fusie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zal het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI de enige aandeelhouder van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST uitnodigen om de uitgifte van aandelen in te schrijven in het aandelenregister.

3.4. Datum vanaf wanneer de aandelen deelnemen in de winst (artikel 12:24, 2de lid, 4° WVV)

De nieuw uit te geven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI nemen deel in de resultaten van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI vanaf 1 juli 2024. Betreffende dit recht zal niet voorzien worden in enige bijzondere regeling.

3.5. Datum vanaf welke de handelingen van de Over Te Nemen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap (artikel 12:24, 2de lid, 5° WVV)

De verrichtingen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI vanaf 1 juli 2024.

3.6. Rechten die de Verkrijgende Vennootschap toekent aan de aandeelhouders van de Over Te Nemen Vennootschap, die bijzondere rechten hebben, alsook aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen (artikel 12:24, 2de lid, 6° WVV)

Alle aandelen die het vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST vormen zijn op het moment van de beslissing tot fusie identiek en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders ervan, zodat er binnen de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI geen aandelen die bijzondere rechten toekennen, zullen worden gecreëerd. Er bestaan geen andere effecten binnen de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST.

Bijgevolg moet dienaangaande geen bijzondere regeling worden uitgewerkt.

3.7. Bezoldiging bedrijfsrevisor, commissaris of gecertificeerd accountant en verslag van het bestuursorgaan (artikel 12:24, 2e lid, 7° WVV, artikel 12:25 WVV en artikel 12:26 WVV)

De enige aandeelhouder van de bij de fusie betrokken vennootschappen heeft, overeenkomstig artikel 12:26, § 1, 6de lid WVV, de intentie uitgedrukt om af te zien van de controleverslagen voorzien bij artikel 12:26 WVV. Er zal bijgevolg geen verslag, zoals bedoeld in artikel 12:26 WVV, worden opgesteld door een commissaris, bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant. Er zal in dit verband dan ook geen bezoldiging worden toegekend.

Overeenkomstig artikel 12:25, 2de lid WVV, heeft de enige aandeelhouder van de bij de fusie betrokken vennootschappen bovendien de intentie uitgedrukt om af te zien van het verslag dat overeenkomstig artikel 12:25 WVV dient te worden opgesteld door de bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen.

De bedrijfsrevisor en het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI zullen wel worden verzocht de nodige verslagen op te stellen in toepassing van artikel 5:121 jo. 5:133 WVV in verband met de inbreng in natura in de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI.

Indien de enige aandeelhouder van de bij de fusie betrokken vennootschappen alsnog de intentie zou uitdrukken om de bovengenoemde fusieverslagen op te laten maken, dan zal de vergoeding voor de fusieverslagen opgesteld door de bedrijfsrevisor worden begroot tussen € 2.750,00 en € 3.250,00 per verslag.

3.8. Vermelding van ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen (artikel 12:24, 2de lid, 8° WVV)

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

3.9. Bepalingen met betrekking tot de onroerende goederen

3.9.1. Bodemattest

De Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST is in het bezit van een onroerend vermogen dat ingevolge deze verrichting integraal zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI.

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.

Aangezien de bodemattesten op datum van ondertekening van het fusievoorstel nog niet voorhanden zijn, merken de betrokken bestuursorganen op dat de fusie zal worden doorgevoerd onder voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste bodemattesten uiterlijk op datum van de akte.

3.9.2. Asbestattest

De Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST is in het bezit van een onroerend vermogen dat ingevolge deze verrichting integraal zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap DE KAAL.

De betrokken bestuursorganen merken op dat een deel van de over te dragen wooneenheden een bouwjaar hebben dat mogelijks kwalificeert als risicobouwjaar, waardoor overeenkomstig onderstaande decretale bepaling mogelijks een verplichting bestaat tot opmaak van asbestattesten voor de overdracht van deze wooneenheden naar aanleiding van onderhavige splitsing.

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."

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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest 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 fusievoorstel de eventueel 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 fusievoorstel en de datum van de notariële akte.

Ter zake wordt door de bestuursorganen opgemerkt dat voor de opmaak van de eventuele asbestattesten een deskundige zal worden aangeschreven en dat desgevallend deze asbestattesten uiterlijk op datum van de akte zullen worden aangeleverd.

IV. BIJKOMENDE VERMELDINGEN

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

De bestuursorganen van de bij deze fusieverrichting betrokken vennootschappen hebben, ter illustratie van de cijfermatige impact van de beoogde fusie op het vermogen van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAL, een voorstelling van deze fusieverrichting uitgewerkt in de vorm van een illustratieve fusiestaat op basis van de respectieve balanscijfers van de betrokken vennootschappen per 30/06/2024.

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

Een exemplaar van de voormelde illustratieve fusiestaat per 30/06/2024 wordt als bijlage aan dit fusievoorstel gehecht.

4.2.Belangrijke wijzigingen in actief en passief (artikel 12:27 WVV)

Overeenkomstig artikel 12:27 WVV heeft de enige aandeelhouder van de bij de fusie betrokken vennootschappen de intentie uitgedrukt om af te zien van de informatieverplichting die op de respectievelijke bestuursorganen rust, zoals voorzien in artikel 12:27 WVV.

Bijgevolg zullen de respectievelijke bestuursorganen de algemene vergaderingen van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST en de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI die tot de fusie zullen besluiten, niet op de hoogte stellen van enige eventuele belangrijke wijziging die zich in de activa en passiva van de respectievelijke vennootschappen heeft voorgedaan tussen de datum van opstelling van het fusievoorstel en de datum van de vergadering die tot de fusie zal besluiten.

4.3. Tussentijdse cijfers (artikel 12:28 WVV)

De betrokken bestuursorganen merken op dat de laatst neergelegde jaarrekening van de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST betrekking heeft op het boekjaar met als afsluitdatum 30/06/2024 en de laatst neergelegde jaarrekening van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI betrekking heeft op het boekjaar met als afsluitdatum 31/03/2024.

Hierdoor hebben de voormelde jaarrekeningen op datum van neerlegging van onderhavig fusievoorstel betrekking op een boekjaar dat meer dan zes maanden vóór de datum van het fusievoorstel is afgesloten.

Gelet op het voorgaande heeft de enige aandeelhouder van de bij de fusie betrokken vennootschappen, overeenkomstig artikel 12:28, §2, 6de lid WVV, de intentie uitgedrukt om af te zien van de verplichting tot opmaak van tussentijdse cijfers (welke niet ouder zijn dan drie maand op datum van het fusievoorstel) die op de betrokken bestuursorganen rust, zoals voorzien in artikel 12:28, §2, 1ste lid, 5° WVV.

Bijgevolg stellen de bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen voor om de algemene vergaderingen van de bij de fusie betrokken vennootschappen die tot de fusie zullen besluiten, niet te voorzien van tussentijdse cijfers van de bij de fusie betrokken vennootschappen zoals voorzien in artikel 12:28, §2, 1ste lid, 5° WVV.

4.4. Vereisten om aandeelhouder te kunnen worden

STUDENTCOMFORT NV (0448.898.083) is op heden de enige aandeelhouder van zowel de Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST als de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI. Gelet op het voorgaande voldoet zij op heden reeds aan alle voorwaarden om aandeelhouder te zijn/blijven van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI.

4.5. Wijziging van de statuten van de Verkrijgende Vennootschap

Ingevolge deze geplande fusie door overneming zullen normaliter geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de statuten van de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI, behoudens aan de bepalingen inzake het aantal uitgegeven aandelen en eventuele verdere actualisaties van de statuten.

4.6. Kosten van de fusieverrichting

Bij de goedkeuring van het fusievoorstel zullen de kosten van de fusieverrichting worden gedragen door de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI. In geval van niet goedkeuring van het voorstel zal elke betrokken vennootschap instaan voor haar eigen gemaakte kosten.

4.7. Verbintenissen

De ondergetekenden verbinden zich onderling en wederzijds om alles te doen wat binnen hun macht ligt om de fusie te verwezenlijken op de hiervoor uiteengezette manier onder voorbehoud van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering en met inachtneming van de wettelijke voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen evenals de statutaire beschikkingen van de vennootschappen.

De ondergetekenden zullen onderling, evenals aan de enige aandeelhouder, alle nuttige inlichtingen meedelen 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.



4.8. Buitengewone algemene vergadering

Het onderhavig voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, ten minste 6 weken na de neerlegging ter griffie bij de Ondernemingsrechtbank van Leuven, 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 zo snel mogelijk zal geschieden.

De Over Te Nemen Vennootschap STEBEN INVEST en de Verkrijgende Vennootschap DE KAAI verlenen hierbij uitdrukkelijk een mandaat aan Mtr. Gert-Jan Van Der Gucht, Mtr. Christophe Schits, Mtr. Betül Belkiran, Mtr. Elien Rousseuw, Mtr. Yorick Vanderlinden en Mtr. Bruno De Clercq, advocaten bij Moore Law Belgium BV (ondernemingsnummer 0555.651.236), met mogelijkheid tot subdelegatie, om onderhavig fusievoorstel neer te leggen en om alle nodige formaliteiten in dit verband te vervullen, inclusief het ondertekenen van de publicatieformulieren.

Onderhavige tekst werd opgesteld op 27 februari 2025 te Leuven in 4 originelen, elke versie zijnde gelijkwaardig, waarvan 2 exemplaren zullen dienen voor de gelijktijdige neerlegging ter griffie van de Ondernemingsrechtbank van Leuven overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Verkrijgende Vennootschap, DE KAAI BV

De bestuurders

STUDENTCOMFORT NV

vast vertegenwoordigd door

Dhr. Kourosh Javedani Sanatgar Moghaddam

KWALIS BV

vast vertegenwoordigd door

Dhr. Jens Sneyers

Bijlage: Illustratieve fusiebalans per 30/06/2024