



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

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



25045941

neergelegd ter griffie

31 MAART 2025

Ondernemingsrechtbank
Antwerpen, afdeling HASSELT

Ondernemingsnr : 1021 016 456

Naam

(voluit) : **ALLEGAER**

(verkort) :

Rechtsvorm : **besloten vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel : **3800 Sint-Truiden, Plankstraat 13**

Onderwerp akte : Voorstel tot partiële splitsing

A. INLEIDING

Het bestuursorgaan van de BV GILEN GUY (hierna "GILEN GUY" genoemd), de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en anderzijds het bestuursorgaan van BV ALLEGAER, de verkrijgende vennootschap, zijn na onderling overleg overeengekomen een splitsingsvoorstel op te stellen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 12:4 juncto artikel 12:8, 1° en toepassing van artikel 12:59 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna WVV genoemd).

B. BESCHRIJVING VAN DE PARTIËLE SPLITSING

De betrokken vennootschappen overwegen om een partiële splitsing te verwezenlijken overeenkomstig artikelen 12:4 juncto artikel 12:8, 1° en toepassing van artikel 12:59 e.v. WVV waarbij BV GILEN GUY een deel van haar vermogen, activa- en passivabestanddelen, zal overdragen in toepassing van de procedure van de splitsing aan de verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER, zonder dat de overdragende vennootschap BV GILEN GUY ophoudt te bestaan.

Door deze partiële splitsing zullen welbepaalde activa- en passivabestanddelen, thans eigendom van de partieel te splitsen vennootschap, overgedragen worden op de vennootschap BV ALLEGAER.

De partieel te splitsen vennootschap wordt intern gekenmerkt door drie bedrijfstakken, die autonoom van elkaar kunnen functioneren:

- het eigen kantoorgebouw dat ter beschikking wordt gesteld, dan wel verhuurd, ten aanzien van de vennootschappen van de groep waarvan de partieel te splitsen vennootschap deel uitmaakt;
- de bedrijfstak die gericht is op ontwikkeling (en vervolgens verkoop). Het betreft de ontwikkeling van onroerende goederen die gericht zijn op een breed publiek ; en
- de bedrijfstak die gericht is op "betaalbaar wonen"-projecten. Het betreft appartementen, gelegen te Sint-Truiden, met de realisatie van verhuur van betaalbare woonsten als doelstelling.

Deze partiële splitsing beoogt de overdracht van de bedrijfstak die zich toespitst op de projecten die passen in het "betaalbaar wonen"-segment. Op datum van de partiële splitsing betreft het de volgende sites die zullen gesplitst worden naar BV Allegaer:

- de site 'Refugiehuis';
- de site 'Clarissen III'; en
- de site 'Kanariezicht'.

Samen met deze drie voornoemde sites zullen de volgende elementen mee worden gesplitst naar BV Allegaer, gelet op hun nauwe verbondenheid met deze bedrijfstak:

- architecten-, projectontwikkelings-, studie-, of andere contracten met betrekking tot deze drie sites;
- contracten met leveranciers (geheel, dan wel het gedeelte ervan dat betrekking heeft op (één van) de drie te splitsen sites; en

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

Achter kant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

- andere kosten/werkzaamheden die betrekking hebben op de te splitsen sites.

Daar er geen personeel tewerkgesteld is in de partieel te splitsen vennootschap, zal er geen personeel van deze vennootschap overgedragen worden naar BV ALLEGAER.

De overblijvende activiteiten (onroerend goed gericht op een breed publiek en de terbeschikkingstelling van het kantoorgebouw) in de partieel te splitsen vennootschap zullen zich op deze wijze verder zelfstandig kunnen ontwikkelen waardoor het groeipotentieel en de expansie van deze overblijvende activiteiten ongeremd en volledig kunnen maximaliseren. Zodoende wordt een optimale basis gecreëerd voor een onafhankelijke toekomst voor zowel de overige huidige activiteiten van de partieel te splitsen vennootschap als voor de bedrijfstak "verhuur in het kader van betaalbaar wonen" in BV ALLEGAER.

Als vergoeding voor de overdracht zullen de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap nieuw uit te geven aandelen ontvangen van de verkrijgende vennootschap.

C. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De bestuursorganen van de betrokken vennootschappen verklaren kennis te hebben genomen van de specifieke aansprakelijkheid van het bestuursorgaan ten aanzien van de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap voor de vergoeding van de schade die deze zouden lijden ten gevolge van een bij de voorbereiding of totstandkoming van de partiële splitsing begane fout overeenkomstig artikel 12:18 WVV.

D. VERMELDINGEN VOORGESCHREVEN DOOR ARTIKEL 12:59 WVV

1. Algemene inlichtingen betreffende de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen

(1) De partieel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY

Rechtsvorm - naam - voorwerp - zetel

BV GILEN GUY met zetel te 3800 Sint-Truiden, Plankstraat 13,
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt, RPR 0414.794.665.

Het voorwerp van BV GILEN GUY luidt als volgt:

"De vennootschap heeft tot voorwerp:

- Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten zoals onder meer erfpacht- en opstalrechten en de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, het aankopen en verkopen zowel in volle eigendom als in vruchtgebruik en/of blote eigendom, ruilen, doen bouwen, doen verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren, ter beschikking stellen en uitbaten van onroerende goederen, de aan- en verkoop, huur en verhuur van roerende goederen betreffende de inrichting en uitrusting van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit voorwerp in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de roerende en onroerende goederen te bevorderen.

- Het bouwrijp maken van terreinen met het oog op wederverkoop, in samenwerking met leden van de groep of derden, aan wie het recht kan worden verleend hierop voor eigen rekening te bouwen en te verbouwen;- Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend patrimonium, alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals het verwerven door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten rechtspersonen en ondernemingen. Behoudens uitdrukkelijke machtiging door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen zal de vennootschap geen activiteiten mogen uitoefenen welke voorbehouden zijn voor ondernemingen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies.

- Het toestaan van leningen en kredietopeningen aan rechtspersonen en ondernemingen of particulieren, onder om het even welke vorm. In dit kader kan zij alle handels- en financiële operaties verrichten behalve deze die wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen. Zij mag haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen, met inbegrip van het handelsfonds, in pand geven. Zij mag zich borgstellen en aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en andere verbintenissen zowel voor haarzelf als voor alle vennootschappen van de groep op voorwaarde dat zij er zelf belang bij heeft.

Aangaande al het voorgaande handelt de vennootschap voor eigen rekening, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger.

De vennootschap mag haar voorwerp verwezenlijken zowel in België als in het buitenland, op alle wijzen en manieren, die zij het best geschikt zou achten. De vennootschap kan ook de functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

De vennootschap mag alle bewerkingen doen van industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende of onroerende aard, die rechtstreeks of onrechtstreeks verband hebben met haar voorwerp. De

vennootschap mag op alle wijzen belangen kunnen nemen in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen, met eenzelfde, gelijklopend of aanverwant voorwerp en dat van aard is de ontwikkeling van haar onderneming te bevorderen, haar grondstoffen aan te brengen, de verkoop van haar producten te vergemakkelijken of haar klantenbestand uit te breiden.

Bovenvermelde opsomming is niet beperkend, zodat de vennootschap alle handelingen kan stellen die, op welke wijze ook, kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van haar voorwerp."

Inbrengen

De beschikbare inbrengen bedragen € 521.494,68 en worden vertegenwoordigd door 1.339 aandelen, die elk 1/1.339ste van het vermogen vertegenwoordigen. Ieder aandeel geeft een gelijk recht in de winstverdeling en in het vereffeningssaldo.

Bestuurder

BV CHATONS vertegenwoordigd door	bestuurder
dhr. Laurens Gilen	
dhr. Rudi Gilen	bestuurder

De aandeelhouders van de overdragende vennootschap zijn:

BV IRREALIS vertegenwoordigd door	1.339
BV CHATONS vertegenwoordigd door	
dhr. Laurens Gilen	

Totaal :	1.339
----------	-------

(2) De verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER

Rechtsvorm - naam - voorwerp - zetel

BV ALLEGAER, met zetel te 3800 Sint-Truiden, Plankstraat 13,
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt, RPR 1021.016.456.

Het voorwerp van BV ALLEGAER luidt als volgt:

De vennootschap heeft tot voorwerp,

- het beheer van een onroerend of roerend vermogen en de huurfinanciering van roerende en onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, doen bouwen, doen verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit voorwerp in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de onroerende goederen te bevorderen, alsmede zich borgstellen voor het goede verloop van verbintenissen door derde personen aangegaan die het genot zouden hebben van deze onroerende goederen;

- het verlenen van adviezen van financiële, technische, commerciële of administratieve aard, in de ruimste zin bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur. De verrichtingen waarvan sprake in de wet van 6 april 1995 inzake het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen zijn de vennootschap verboden;

- het verlenen van bijstand, advies, management en andere diensten aan bedrijven, privépersonen en instellingen. De vennootschap kan zelf of als tussenpersoon alle hulpmiddelen verschaffen, bestuurdersfuncties waarnemen en diensten verlenen die direct of indirect verband houden met het voorgaande. De diensten kunnen worden geleverd krachtens contractuele of statutaire benoeming en in hoedanigheid van externe raadgever of orgaan van de cliënt;

- het verwerven door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten vennootschappen;

- het bevorderen van de oprichting van vennootschappen door inbreng, participaties of investeringen;

- het toestaan van leningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten, behalve deze die wettelijk zijn voorbehouden aan de krediet- en financiële instellingen;

- het waarnemen van alle bestuurs- en controleopdrachten, het uitoefenen van opdrachten en functies.

De vennootschap mag zowel in België als in het buitenland alle industriële, handels-, roerende, onroerende- en financiële verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks dienstig zijn om haar activiteiten uit te breiden.

Deze opsomming is niet beperkend.

Zij mag haar voorwerp zowel rechtstreeks als door bemiddeling van derden verwezenlijken. De vennootschap kan door middel van inbreng, inschrijving, fusie of op gelijk welke andere manier belangen

verwerven in elke onderneming, vereniging, bestaande of op te richten vennootschap, waarvan het voorwerp gelijkaardig, analoog, aansluitend of gewoon nuttig is tot de verwezenlijking van het geheel of een deel van haar voorwerp.

De vennootschap mag de functies van bestuurder of vereffenaar waarnemen in alle rechtspersonen.

Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investeringen verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met het voorwerp van de vennootschap.

De vennootschap mag zekerheden stellen voor alle rechtspersonen waarbij zij rechtstreeks of onrechtstreeks belangen heeft.

Inbrengen

De beschikbare inbrengen bedragen € 5 000,00 en worden vertegenwoordigd door 100 aandelen. Ieder aandeel geeft een gelijk recht in de winstverdeling en in het vereffeningssaldo.

Enige bestuurder

BV CHATONS vertegenwoordigd door	bestuurder
dhr. Laurens Gilen	

De enige aandeelhouder van de verkrijgende vennootschap is:

BV IRREALIS vertegenwoordigd door	100
BV CHATONS vertegenwoordigd door	
dhr. Laurens Gilen	

Totaal :	100
----------	-----

2. Ruilverhouding van de aandelen

Omschrijving en waardering van de afgesplitste vermogensbestanddelen

Het gedeelte van het vermogen van de partiel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY dat overgaat naar de verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER bestaat uit de materiële vaste activa. Er worden geen schulden overgedragen. De partiële splitsing omvat bijgevolg alle activa die samen nodig zijn voor de verdere groei en uitbouw van de activiteiten van de verkrijgende vennootschap.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar de beschrijving en verdeling onder punt 9.

Voormelde afgesplitste vermogensbestanddelen hebben op 31 december 2024 bij de partiel te splitsen vennootschap een netto boekwaarde van € 6.120.342,09 te verminderen met de overgenomen passiva ad € 0,00, waarbij de totale inbreng in natura € 6.120.342,09 bedraagt.

Ruilverhouding

Naar aanleiding van de verrichting van partiële splitsing dient een ruilverhouding te worden vastgesteld. Als gevolg van de partiële splitsing verkrijgen de aandeelhouders van de partiel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY nieuwe aandelen in de verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER.

De beschikbare inbreng van de partiel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY bedraagt op de datum van dit voorstel € 521.494,68, vertegenwoordigd door 1.339 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

De boekwaarde per 31 december 2024 van voornoemde activa bedraagt € 6.120.342,09.

De bestuurders stellen voor om 100 aandelen uit te geven aan de enige aandeelhouder BV IRREALIS. Het aantal uit te geven aandelen is echter irrelevant gelet op het feit dat de enige aandeelhouder van BV Gilen Guy tevens enige aandeelhouder is van BV Allegaer.

In ruil voor de over te dragen vermogensbestanddelen van BV GILEN GUY zal de verkrijgende vennootschap BV Allegaer 100 aandelen uitgeven aan de enige aandeelhouder van de te splitsen vennootschap overeenkomstig hun aandelenbezit.

In ruil voor de over te dragen vermogensbestanddelen van de partiel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY, zal het eigen vermogen van de vennootschap BV ALLEGAER € 6.120.342,09 bedragen door een inbreng in natura en worden toegewezen als volgt:

Inbreng	€	391.844,56
Beschikbare reserves	€	5.613.363,22
Kapitaalsubsidies	€	63.108,61
Overgedragen resultaat	€	52.025,71

Er zal geen opleg in geld betaald worden.

3. Wijze van uitreiking van de aandelen van de verkrijgende vennootschap

De door BV ALLEGAER nieuw uit te geven aandelen zullen aan de aandeelhouder van BV GILEN GUY worden toegewezen op de datum van de partiële splitsing.

Gelet op het feit dat in de vennootschappen BV GILEN GUY en BV ALLEGAER de aandelen allemaal op naam luiden zal de toekenning van de ter gelegenheid van de partiële splitsing door de verkrijgende vennootschap nieuw uit te geven aandelen geschieden door inschrijving in het register van de aandelen op naam van de (respectievelijke) aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap en in het register van de aandelen op naam van de (respectievelijke) aandeelhouders van de verkrijgende vennootschap en dit binnen de 15 dagen na de publicatie van het partiële splitsingsbesluit in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Daartoe zullen het bestuursorgaan van de partieel te splitsen vennootschap en het bestuursorgaan van de verkrijgende vennootschap bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap die de partiële splitsing zal goedkeuren volmacht krijgen, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, teneinde het register van aandelen van de verkrijgende vennootschap aan te passen aan de nieuwe aandeelhoudersstructuur.

4. Datum vanaf welke de nieuw uitgegeven aandelen recht geven te delen in de winst

De naar aanleiding van de partiële splitsing nieuw uit te geven aandelen van BV ALLEGAER zullen dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen BV GILEN GUY. Zij zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025 van de verkrijgende vennootschap. Er wordt verder geen bijzondere regeling getroffen betreffende dit recht.

5. Datum vanaf welke de handelingen van de partieel te splitsen vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschap

De handelingen van de partieel gesplitste vennootschap met betrekking tot de afgesplitste vermogensbestanddelen zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschap vanaf 1 januari 2025.

6. Bijzondere rechten

Alle aandelen van BV Allegaer zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde. Er werden door deze vennootschap geen effecten uitgegeven waaraan bijzondere rechten zijn toegekend. BV Allegaer heeft bovendien geen andere effecten dan aandelen uitgegeven. BV Allegaer zal geen bijzondere rechten toekennen aan de enige aandeelhouder van BV GILEN GUY.

7. Bijzondere bezoldiging

Er wordt voorgesteld om overeenkomstig de artikelen 12:62, §1 in fine WVV, en 12:65 WVV te verzaken aan het opstellen van een verslag van het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 12:61 WVV en aan het opstellen van een verslag door de bedrijfsrevisor zoals bedoeld in artikel 12:62 WVV. Er wordt derhalve geen bijzondere bezoldiging in de zin van de artikelen 12:59, lid 2, 7° WVV toegekend.

8. Bijzondere voordelen toegekend aan de leden van het bestuursorgaan

In het kader van de partiële splitsing worden er geen bijzondere voordelen toegekend aan de bestuurders van de verkrijgende vennootschap en ook niet aan de bestuurders van de partieel te splitsen vennootschap.

9. Beschrijving en verdeling van de aan de verkrijgende vennootschap over te dragen vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen

De verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER

Activa en passiva

Hieronder volgt een nauwkeurige beschrijving van de activa en passiva behorende tot de bedrijfstak "betaalbaar wonen" die BV ALLEGAER zal verkrijgen naar aanleiding van de partiële splitsing van BV GILEN GUY:

Activa

Terreinen en gebouwen

- 222010 - Terreinen	Kanariezicht	€ 4.133.752,91
	Refugiehuis	€ 175.000,00
	Clarissenklooster	€ 251.336,47
- 221010 - Gebouwen	Kanariezicht	€ 0,00
	Refugiehuis	€ 939.709,81
	Clarissenklooster	€ 894.974,00
- 221019 - Afschrijving gebouwen (-)	Kanariezicht	€ 0,00
	Refugiehuis	-€ 312.941,52
	Clarissenklooster	-€ 16.268,67
- 221020 - Inrichting gebouwen	Kanariezicht	€ 0,00
	Refugiehuis	€ 113.530,52
	Clarissenklooster	€ 0,00
- 221029 - Afschrijving inrichting gebouwen (-)	Kanariezicht	€ 0,00
	Refugiehuis	-€ 58.751,43
	Clarissenklooster	€ 0,00

		€ 6.120.342,09

Passiva

Schulden op meer dan één jaar
Schulden op minder dan één jaar

Kanariezicht	€ 0,00
Refugiehuis	€ 0,00
Clarissenklooster	€ 0,00

€ -

Netto

€ 6.120.342,09

De netto-boekwaarde van het af te splitsen vermogen bedraagt aldus per 31.12.2024 € 6.120.342,09 zoals weergegeven in de bijlage.

Samen met deze drie voornoemde sites zullen de volgende elementen mee worden gesplitst naar BV Allegaer, gelet op hun nauwe verbondenheid met deze bedrijfstak:

- architecten-, projectontwikkelings-, studie-, of andere contracten met betrekking tot deze drie sites;
- contracten met leveranciers (geheel, dan wel het gedeelte ervan dat betrekking heeft op (één van) de drie te splitsen sites; en
- andere kosten/werkzaamheden die betrekking hebben op de te splitsen sites.

Betwisting over de verdeling van het vermogen (artikel 12:60 WVV):

Teneinde betwistingen te vermijden over de toewijzing van bepaalde vermogensbestanddelen van de partiel te splitsen vennootschap, ingeval de hierboven weergegeven toewijzing geen uitsluitel geeft, hetzij omdat het vermogensbestanddelen zou betreffen die uit onachtzaamheid, vergetelheid of onwetendheid niet zijn opgenomen in de hierboven weergegeven toewijzing, hetzij omdat de hierboven weergegeven toewijzing voor interpretatie vatbaar zou zijn, wordt hierbij uitdrukkelijk overeengekomen dat alle activa en passiva waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat zij aan BV GILEN GUY toekomen, geacht worden eigendom te worden van BV ALLEGAER.

10. Verdeling onder de aandeelhouders van de partiel te splitsen vennootschap van de nieuw uit te geven aandelen van de verkrijgende vennootschap

Er zullen 100 aandelen in de verkrijgende vennootschap BV ALLEGAER worden toegekend aan de enige aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap BV GILEN GUY.

E. KOSTEN VAN DE PARTIËLE SPLITSING

De door deze partiële splitsing veroorzaakte kosten zullen door de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen worden gedragen, als volgt:

- Over te dragen aan de verkrijgende vennootschap 50,00 %;
- Te behouden door de partieel te splitsen vennootschap 50,00 %.

F. STATUTENWIJZIGINGEN

Onmiddellijk na het besluit tot partiële splitsing, zullen de statuten van BV GILEN GUY en BV ALLEGAER gewijzigd worden ingevolge de verhoging/verlaging van de inbreng, de uitgifte van nieuwe aandelen en de eventuele voorwerpwijzigingen in het kader van de partiële splitsing.

G. FISCALE UITWERKING

De vooropgestelde partiële splitsing zal geregeld worden door artikel 210, §1, 1^obis, artikel 183bis en artikel 212, lid 3 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en zal dus gerealiseerd worden onder het stelsel van fiscale neutraliteit in de vennootschapsbelasting voorzien door artikel 211, §1, lid 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. De vooropgestelde partiële splitsing zal gerealiseerd worden met vrijstelling van het evenredig registratierecht overeenkomstig artikel 117 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Grifffierechten. Zij is tevens niet onderworpen aan de btw conform artikel 11 en artikel 18, §3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Zoals hoger uiteengezet onder punt B., bezit de partieel te splitsen vennootschap op heden drie onderscheiden bedrijfstakken:

- het eigen kantoorgebouw dat ter beschikking wordt gesteld, dan wel verhuurd, ten aanzien van de vennootschappen van de groep waarvan de partieel te splitsen vennootschap deel uitmaakt;
- de bedrijfstak die gericht is op ontwikkeling (en vervolgens verkoop). Het betreft de ontwikkeling van onroerende goederen die gericht zijn op een breed publiek ; en
- de bedrijfstak die gericht is op "betaalbaar wonen"-projecten. Het betreft appartementen, gelegen te Sint-Truiden, met de realisatie van verhuur van betaalbare wonsten als doelstelling.

De te splitsen activabestanddelen zoals supra benoemd onder D.9, hebben betrekking op de laatstgenoemde verhuuractiviteiten in het kader van "betaalbaar wonen". Het betreffen de volgende onroerende goederen:

- de site 'Refugiehuis';
- de site 'Clarissen III'; en
- de site 'Kanaarzicht'.

Gelet op deze driedeling binnen de partieel te splitsen vennootschap, alsook in het kader van de geplande aantrekking van een externe investeerder als nieuwe aandeelhouder in de groep, wordt ervoor geopteerd om de drie onder B. en D.9 vermelde onroerende goederen met een dergelijke verhuurbestemming, door middel van de onderhavige partiële splitsing in te brengen in BV ALLEGAER. Zodoende zal ook de investeringslast van deze nieuwe aandeelhouder op het gewenste niveau worden gebracht.

Door de afsplitsing van de voormelde bedrijfstak wordt bovendien een duidelijk onderscheid gemaakt tussen (i) het verhuur van onroerend goed met het oog op "betaalbaar wonen" en (ii) de twee andere bedrijfstakken van de partieel te splitsen vennootschap. De af te splitsen bedrijfstak vereist een afzonderlijk beheer, dat zich veruitwendigt, zowel op vlak van administratieve opvolging als op vlak van onderhoud, herstellingen en duurzaamheid ervan. Het betreft een wijze van beheer die geheel losstaat van het beheer dat de andere activa vereisen.

Op die wijze wordt toegelaten om enerzijds op een flexibele manier een éénduidige, rechtlijnige en transparante structuur te bekomen waarbij voor de toekomst de verhuuractiviteiten voor projecten in het segment "betaalbaar wonen" worden aangehouden in een afzonderlijke vennootschap. Hierdoor kunnen de huidige onroerende goederen en eventuele toekomstige onroerende goederen centraal en afzonderlijk worden beheerd. Anderzijds wordt op die wijze ook een structuur bekomen die toelaat op een eenvoudige wijze over te gaan tot familiale planning en wordt het exploitatierisico van de onroerende goederen gescheiden.

In het licht van wat voorafgaat is de afsplitsing van de hiervoor beschreven bestanddelen dan ook van het grootste belang voor de vennootschap.

De afsplitsing van de voormelde bestanddelen staat ervoor garant dat de betrokken vennootschappen op een accurate, efficiënte, en lucratieve wijze hun voorwerp zullen kunnen realiseren en inkomsten zullen kunnen verwerven.

De partiële splitsing is, gelet op het voorgaande, louter gesteund op basis van eigen financiële, economische en commerciële motieven.

H. ONROERENDE GOEDEREN

De afgesplitste bedrijfstak omvat onroerende goederen.

Op basis van de bekomen bodemattesten dd. 1 februari 2023, 30 januari 2024 en 28 juni zijn er geen aanwijzingen dat de gronden van de onroerende goederen risicogronden zijn, noch dat op de gronden bodemverontreiniging voorkomt. De bestuursorganen van de betrokken vennootschappen zijn van oordeel dat er geen recentere bodemattesten nodig zijn, zoals bevestigd door mevrouw Ans Vyncke, juriste bij notariaat Van Hoof & Versele Geassocieerde Notarissen.

I. AANVULLENDE VERMELDINGEN

1) Het onderhavig voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en aan de buitengewone algemene vergadering van de verkrijgende vennootschap anderzijds, ten vroegste na het verstrijken van de termijn na de neerlegging ter griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt, voorzien bij het artikel 12:59, derde lid WVV.

2) De algemene vergadering van de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de buitengewone algemene vergadering van de verkrijgende vennootschap anderzijds hebben het recht om materiële vergissingen uit het splitsingsvoorstel recht te zetten, maar ook om andere wijzigingen aan te brengen aan onderhavig voorstel mits deze voldoende zijn gemotiveerd.

De partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de verkrijgende vennootschap anderzijds zijn voornemens om het artikel 12:65 WVV toe te passen. In de agenda van voormelde algemene vergaderingen zal worden opgenomen dat de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de verkrijgende vennootschap anderzijds voornemens zijn deze bepaling toe te passen en worden het eerste en tweede lid van dit artikel opgenomen.

3) De bestuursorganen van BV GILEN GUY en BV ALLEGAER machtigen mevrouw Sara Burm, advocaat, of elke andere advocaat van BV De Langhe Advocaten, om, alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, in naam van BV GILEN GUY en BV ALLEGAER alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met het oog op de neerlegging van dit partieel splitsingsvoorstel bij de griffie van de Ondernemingsrechtbank Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt.

4) Onderhavige tekst werd opgesteld op 26 maart 2025, te Sint-Truiden, in 2 originelen, met de bedoeling neergelegd te worden ter griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt overeenkomstig het artikel 12:59, derde lid WVV.

Sara Burm
advocaat
Lasthebber