



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

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling DENDERMONDE

6 MEI 2025

Griffie

v
beh
aa
Bel
Staa



Ondernemingsnr : **472 902 813**

Naam

(voluit) : **Build 4 U**

(verkort) :

Rechtsvorm : **Naamloze vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel : **Korte Zoutstraat 45, 9300 Aalst**

Onderwerp akte : Splitsingsvoorstel

Door de bestuursorganen van NV BUILD 4 U, NV VEGA en BV NINOVE REAL ESTATE werd een splitsingsvoorstel uitgewerkt met het oog op de splitsing door overneming van NV VEGA door NV BUILD 4 U en BV NINOVE REAL ESTATE.

**IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN
DE TE SPLITSSEN VENNOOTSCHAP**

De vennootschap die gesplitst wordt is de naamloze vennootschap VEGA, met maatschappelijke zetel te Korte Zoutstraat 45, 9300 Aalst, ondernemingsnummer 0434.792.206, RPR Gent, afdeling Gent, opgericht ingevolge authentieke akte verleden voor notaris Yves TYTGAT, met standplaats te Gent, op datum van 12/07/1988, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30/07/1988, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en dit voor het laatst ingevolge authentieke akte verleden voor notaris Stijn RAES met standplaats te Gent op datum van 28/10/2022, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 23/11/2022, ongewijzigd sindsdien (hierna genoemd de "Te Splitsen Vennootschap").

Het kapitaal van de Te Splitsen Vennootschap wordt vertegenwoordigd door 9.000 aandelen zonder nominale waarde.

Het bestuur van de Te Splitsen Vennootschap is als volgt samengesteld:

-Build 4U NV, vast vertegenwoordigd door dhr. Dominic Roelandt, Bestuurder

-Ninove Real Estate BV, vast vertegenwoordigd door dhr. Marc Peeters, Bestuurder

Er is geen commissaris benoemd in de Te Splitsen Vennootschap.

Overeenkomstig de statuten van de Te Splitsen Vennootschap luidt het statutair voorwerp als volgt:

"De vennootschap heeft tot voorwerp:

De aan- en verkoop, huur en verhuur, beheer en administratie van alle roerende en onroerende goederen en van vennootschappen, en al wat daarmee rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt.

De vennootschap kan alle verrichtingen uitvoeren die nodig, of dienstig zijn voor de verwezenlijking van haar voorwerp.

Zij kan ook de functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

Zij kan borg staan ten voordele van haar eigen bestuurders en aandeelhouders en andere vennootschappen of personen of haar val verlenen; in de meest ruime zin, 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 kan leningen en kredietopeningen toestaan aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm.

Het voorwerp kan gewijzigd worden bij beslissing van de Algemene Vergadering, gehouden ten overstaan van een Notaris en mits inachtneming van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen.

De vennootschap is gebonden door de rechtshandelingen verricht door haar bestuursorganen, zelfs indien deze handelingen buiten haar voorwerp liggen, tenzij de vennootschap kan bewijzen dat de derde er kennis van had of er, gezien de omstandigheden niet onkundig van kon zijn; bekendmaking van de statuten is echter geen voldoende bewijs."

DE EERSTE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De Te Splitsen Vennootschap wordt enerzijds overgenomen door de naamloze vennootschap BUILD 4 U, met maatschappelijke zetel te Korte Zoutstraat 45, 9300 Aalst, ondernemingsnummer 0472.902.813, RPR Gent, afdeling Gent, opgericht ingevolge authentieke akte verleden voor notaris Jean-François AGNEESSENS, met standplaats te Nazareth, op datum van 19/09/2000, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 14/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luk B vermelden

Voorkant

Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(n)en, bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (of geldig niet voor akten van het type Mededelingen)

07/10/2000, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en dit voor het laatst ingevolge authentieke akte verleden voor notaris Caroline VAN DHELSSEN met standplaats te Kaprijke op datum van 22/05/2024, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 26/06/2024, ongewijzigd sindsdien (hierna genoemd de "Eerste Overnemende Vennootschap Vennootschap").

Het kapitaal van de Eerste Overnemende Vennootschap wordt vertegenwoordigd door 1.870 aandelen zonder nominale waarde.

Het bestuur van de Eerste Overnemende Vennootschap is als volgt samengesteld:

-De heer Dominic Roelandt, Gedelegeerd Bestuurder;

-Mevrouw Katleen VAN DEN BROECK, Bestuurder

Er is geen commissaris benoemd in de Eerste Overnemende Vennootschap.

Overeenkomstig de statuten van de Eerste Overnemende Vennootschap luidt het statutair voorwerp als volgt:

"De vennootschap heeft de uitoefening van de volgende verrichtingen tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking met derden:

1. Alle immobiliaire operaties of ermee verband houdende verrichtingen met name: de aankoop, verkoop, ruling, het bouwen, het laten bouwen, afbraakwerken, het huren, verhuren, ter beschikking stellen van gebouwen en gronden, de omvorming of ombouw en valorisatie van onroerende goederen, in voorkomend geval door middel van lotisering, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw of verbouwing, alle activiteiten van makelaar in onroerende goederen. Het beheer van alle roerende en onroerende goederen, onder meer het opstellen van huurcontracten, opmaken van plaatsbeschrijving, inventariëren van meubilair, het vervullen van de functie van syndicus, het opmaken van schattingen en expertises, opmaken van projecten, bouwbegeleiding, enzovoort, zonder dat deze opsomming beperkend zijn, en dit zowel in België als in het buitenland.

2. De aannemingen en de uitvoering van alle openbare en private bouwwerken, alle onderaannemingen, afwerkingen en voltooiingswerken en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met het bouwvak in betrekking staan alsmede het fabriceren, de aankoop, verkoop, de consignatie, de vertegenwoordiging en commissiehandel van alle bouwmaterialen, grondstoffen en artikelen die bij het bouwen tussenkomen.

3. De coördinatie, de opvolging en het beheer van activiteiten en projecten zoals bepaald in punt 1 en 2

4. Het optreden als tussenpersoon in de handel, dit in de ruimste zin van het woord.

5. Het verstrekken van operationeel, financieel en intellectueel advies betreffende de commerciële organisatie en uitbating van productiebedrijven of dienstverlenende ondernemingen.

6. Het verlenen van commercieel advies betreffende de marketing van producten van productie of dienstverlenende ondernemingen

7. Het verlenen van administratief, financieel en managementadvies betreffende het bestuur van diverse ondernemingen in de meest ruime zin van het woord

8. Het bestuur waarnemen van andere vennootschappen of ondernemingen en daarvoor vergoedingen ontvangen

9. Het beheren van bedrijfsruimtes en een onroerend patrimonium, het valoriseren van dit patrimonium door het stellen van alle bestuursdaden onder meer aankoop, verkoop, verhuur, in huur nemen, ruilen, oprichting, laten uitvoeren van bouwwerken dit alles in de ruimste zin

10. Het beheren van een roerend patrimonium inzonderheid van het verwerven en verhandelen van effecten, de participatie in andere vennootschappen en/of ondernemingen, het stellen van zakelijke of persoonlijke waarborgen in het voordeel van derden.

11. Het verwerven van licenties, brevetten en octrooien, alle rechten op knowhow en ontwikkelde procedés

12. De vennootschap mag zich borgstellen of zakelijke zekerheden verstrekken ten voordele van derden of ondernemingen of vennootschappen waarin zij belangen bezit als mede-eigenaar, vennoot, schuldeiser of op andere wijze

13. Zij mag op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen die hetzelfde, een soortgelijk, geen gelijkaardig of samenhangend voorwerp hebben of die de ontwikkeling van haar onderneming kunnen bevorderen

14. De vennootschap kan in het kader van haar maatschappelijk voorwerp optreden in financieringsverrichtingen onder om het even welke vorm, met inbegrip van het intekenen en het verhandelen van aandelen, obligaties, kasbons en andere roerende waarden, het toestaan van leningen, in rekening courant, zelfs aan particulieren, zij kan kredieten verlenen of doen verlenen, voorschotten toestaan, zich borg stellen of haar aval verlenen, hypothecaire en andere zekerheden verstrekken of persoonlijke en zakelijke waarborgen doen verstrekken, zij kan zich bezighouden met het aankopen, verhoppen, ruilen, het verhuren of het in huur nemen van om het even welke roerende of onroerende goederen, handelseffecten in disconto nemen, en in het algemeen alle handels- en financiële operaties verrichten, in de meest ruime zin, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

Zij mag onder meer en zonder dat de navolgende opsomming beperkend is, alle industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar voorwerp in verband staan of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken, zich door vereniging, alle bestaande of op te richten vennootschappen waarvan het voorwerp hetzelfde of verwant aan het hare zou zijn of die haar bedrijvigheid in de hand zouden kunnen werken of bevorderen en uitbreiden, en er het bestuur van voeren"

DE TWEEDE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De Te Splitsen Vennootschap wordt anderzijds overgenomen door de besloten vennootschap NINOVE REAL ESTATE, met maatschappelijke zetel te Guldensporenpark 1a, 9820 Merelbeke, ondernemingsnummer 0875.426.681, RPR Gent, afdeling Gent, opgericht ingevolge onderhandse akte d.d. 28/07/2005 te Sint-Jans-Molenbeek, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 11/08/2005, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en dit voor het laatst ingevolge authentieke akte verleden voor notaris Daisy BRACKE met standplaats te Ninove-Meerbeke, op datum van 28/12/2015, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 15/01/2016, ongewijzigd sindsdien (hierna genoemd de "Tweede Overnemende Vennootschap").

Het vermogen van de Tweede Overnemende Vennootschap wordt vertegenwoordigd door 3.220 aandelen zonder nominale waarde.

Het bestuur van de Tweede Overnemende Vennootschap is als volgt samengesteld:

-De heer Marc PEETERS, Bestuurder.

Er is geen commissaris benoemd in de Tweede Overnemende Vennootschap.

Overeenkomstig artikel de statuten van de Tweede Overnemende Vennootschap luidt het statutair voorwerp als volgt:

" De vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, de koop, de verkoop, de huur, de verhuur en de leasing van roerende en onroerende goederen en handelszaken, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden of als tussenpersoon.

De vennootschap heeft eveneens tot doel, in België zowel als in het buitenland, voor eigen rekening, de aankoop, het verwerven (door middel van fusies, inschrijvingen, deelneming, tussenkomsten in de financiering of op enige andere wijze), de verkoop en de overdracht van aandelen, deelbewijzen, obligaties, certificaten, of andere effecten die worden uitgegeven door Belgische of buitenlandse ondernemingen of overheden.

Zij heeft eveneens tot doel om het bestuur, het management en de directie waar te nemen of de vereffening te voeren van ondernemingen en om advies te verlenen op het vlak van de marketing, de organisatie en de uitbating van deze ondernemingen.

De vennootschap kan octrooien, merken en licenties nemen, kopen, exploiteren of verkopen.

De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks on rechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.."

De Eerste Overnemende Vennootschap en de Tweede Overnemende Vennootschap worden hierna elk afzonderlijk ook een "Overnemende Vennootschap" en gezamenlijk de "Overnemende Vennootschappen" genoemd.

MODALITEITEN VAN DE SPLITSING

De splitsing zal uitgevoerd worden mits volgende modaliteiten:

1.De aandeelhouders van de Te Splitsen Vennootschap zullen in ruil voor het overgedragen vermogen, 9 nieuwe aandelen verkrijgen van de Eerste Overnemende Vennootschap. Hiervoor zal een ruilverhouding gehanteerd worden van 0,00128. De Eerste Overnemende Vennootschap zal bijgevolg na splitsing in totaal 1.876 aandelen bezitten.

De aandeelhouders van de Te Splitsen Vennootschap zullen in ruil voor het overgedragen vermogen, 548 nieuwe aandelen verkrijgen van de Tweede Overnemende Vennootschap. Hiervoor zal een ruilverhouding gehanteerd worden van 0,12167. De Tweede Overnemende Vennootschap zal bijgevolg na splitsing in totaal 6.987 aandelen bezitten.

De splitsing zal plaatsvinden met disproportionele verdeling van de aandelen zonder geldopleg zodat een aandelenruil na de splitsing overbodig is.

2.De aandeelhouders van de Te Splitsen Vennootschap verkrijgen aandelen op naam in ruil voor de inbreng in de Overnemende Vennootschappen. Hierbij wordt rekening gehouden met de bedrijfseconomische netto inbrengwaarde van de ingebrachte bestanddelen.

3.Er worden geen bijzondere regelingen getroffen in verband met de toekenning van de winst van de Overnemende Vennootschappen en de aandelen geven bijgevolg recht op deelname in de winst vanaf 01/07/2024.

4.De Te Splitsen Vennootschap zal worden ontbonden zonder vereffening, met het oog op de splitsing door overneming door de Overnemende Vennootschappen. Alle verrichtingen met betrekking tot het over te dragen vermogen worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschappen vanaf 01/07/2024.

5.Er zijn geen aandeelhouders van de Te Splitsen Vennootschap die bijzondere rechten hebben en er zijn geen houders van andere effecten dan aandelen.

6.De bestuursorganen zijn voornemens om conform artikel 12:62, §1, laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen geen controle-verslag op te (laten) stellen. Bijgevolg is er geen bezoldiging verschuldigd aan de commissaris, de bedrijfsrevisor of de externe accountant voor het opstellen van voornoemd verslag.

7.De leden van de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen zullen geen enkel bijzonder voordeel ontvangen in het kader van deze splitsing door overneming.

8.Samenvattende beschrijving van de over te dragen activa en passiva naar de Eerste Overnemende Vennootschap, zoals blijkt uit de staat per 30/06/2024:

ACTIVA

•Terreinen en gebouwen:	217.458,19
•Meubilair en rollend mat.:	535,04
•Vorderingen < 1 jaar:	470.287,26
•Liquide middelen:	612,62
TOTAAL ACTIVA:	688.893,11

PASSIVA

• Kapitaal:	111.552,09
•Wettelijke reserves:	11.155,21
•Belastingvrije reserves:	16.831,25
•Beschikbare reserves:	62.835,89
•Resultaat van het boekjaar:	26.740,95
•Uitgestelde belastingen:	8.666,78
•Schulden > 1 jaar:	83.859,93
•Schulden < 1 jaar:	367.251,04
TOTAAL PASSIVA:	688.893,11

9.Samenvattende beschrijving van de over te dragen activa en passiva naar de Tweede Overnemende Vennootschap, zoals blijkt uit de staat per 30/06/2024:

ACTIVA

•Terreinen en gebouwen:	217.458,19
•Meubilair en rollend mat.:	535,04
•Vorderingen < 1 jaar:	470.287,26
•Liquide middelen:	612,62
TOTAAL ACTIVA:	688.893,11

PASSIVA

• Kapitaal:	111.552,09
•Wettelijke reserves:	11.155,21
•Belastingvrije reserves:	16.831,25
•Beschikbare reserves:	62.835,89
•Resultaat van het boekjaar:	26.740,95
•Uitgestelde belastingen:	8.666,78
•Schulden > 1 jaar:	83.859,93
•Schulden < 1 jaar:	367.251,04
TOTAAL PASSIVA:	688.893,11

10.De uitreiking van de nieuwe aandelen aan de aandeelhouders van de Te Splitsen Vennootschap zal gebeuren in verhouding tot de aandeelhoudersstructuur van de Te Splitsen Vennootschap zoals gekend op het ogenblik van beslissing van de algemene vergaderingen over de vooropgestelde splitsing. Onmiddellijk na het verlijden van de akte betreffende de splitsing door overneming zullen de nieuwe aandelen ingeschreven worden in de respectievelijke aandeelhoudersregisters.

11.Het af te splitsen vermogen omvat meerdere onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest waarvan de overdracht valt onder het toepassingsveld van het 'Bodemsaneringsdecreet' van het Vlaams Gewest. Er werd een kopie van de respectievelijke bodemattesten als bijlage gevoegd bij onderhavig splitsingsvoorstel.

12.De onroerende goederen worden ingebracht in de staat waarin ze zich tegenwoordig bevinden, zonder waarborgen inzake oppervlakte en zonder dat de Overnemende Vennootschap in kwestie enige schadeloosstelling kan vorderen, noch uit hoofde van de slechte staat van het gebouw, al dan niet verborgen gebreken in de bouw, ouderdom of andere reden, noch uit hoofde van gebreken der grond of ondergrond; met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare, voortdurende of niet voortdurende, dewelke de goederen zouden kunnen bezwaren of bevoordelen.

13.De hypothecaire staten en asbestattesten betreffende de overgedragen onroerende goederen zullen beschikbaar zijn uiterlijk bij het bijeenkomen van de algemene vergaderingen die over de splitsing zullen beslissen.

Uit fiscaal oogpunt wordt de splitsing door overneming gerealiseerd met vrijstelling van registratiebelasting, btw en vennootschapsbelasting onder toepassing van:

☐ Op vlak van registratiebelasting:

oArtikel 117 en artikel 120, alinea 3 van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek-, en Griffierechten;

oArtikelen 2.9.1.0.3, 2.10.1.0.3 en 2.11.1.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

☐ Op vlak van btw:

oArtikelen 11 en 18, §3 van het btw-Wetboek;

☐ Op vlak van vennootschapsbelasting:

oArtikelen 183bis en 211 en volgende van het Wetboek Inkomstenbelasting 1992.

WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN

Overeenkomstig artikel 12:69 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen worden de eventuele wijzigingen van de statuten van de Overnemende Vennootschappen, met inbegrip van de bepalingen tot wijziging van haar voorwerp, vastgesteld onmiddellijk na het besluit tot splitsing.

Het huidig maatschappelijk voorwerp van de Eerste Overnemende Vennootschap is uitgebreid genoeg om alle activiteiten van de Overgenomen Vennootschap te omvatten.

Het huidig maatschappelijk voorwerp van de Tweede Overnemende Vennootschap is uitgebreid genoeg om alle activiteiten van de Overgenomen Vennootschap te omvatten.

ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergaderingen die over de splitsing door overneming moeten beslissen, zullen worden bijeengeroepen na het verstrijken van de termijn van zes weken na de neerlegging en bekendmaking van het splitsingsvoorstel. De algemene vergaderingen zullen doorgaan bij notaris Caroline VAN DHELSSEN met standplaats te Kaprijke.

De algemene vergaderingen behouden zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van onderhavig splitsingsvoorstel in elk geval zulks nodig of wenselijk mocht blijken, en zover dit wettelijk is toegestaan.

PUBLICATIE VAN HET SPLITSINGSVOORSTEL

Onderhavig splitsingsvoorstel wordt door de betrokken vennootschappen neergelegd ter griffie van de ondernemingsrechtbank, overeenkomstig artikel 12:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De neerlegging zal automatisch de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad tot gevolg hebben, waardoor derden van de splitsingsvoorbereiding op de hoogte worden gesteld.

De bestuursorganen van de betrokken vennootschappen kennen een bijzondere volmacht toe aan hiernavolgende persoon, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen om onderhavig splitsingsvoorstel te publiceren in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en de betrokken vennootschappen te vertegenwoordigen bij de bevoegde griffie van de Ondernemingsrechtbank, bij ieder ondernemingsloket en bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, teneinde daar alle verrichtingen te doen, verklaringen af te leggen, documenten te ondertekenen en neer te leggen:

De heer Corneel Maertens handelend als afgevaardigde van de NV Titeca Accountancy, met zetel te 8800 Roeselare, Heirweg 198, ingeschreven in het RPR Gent, afdeling Kortrijk, onder het ondernemingsnummer 0882.371.584.

Indien gebruik wordt gemaakt van een elektronische handtekening, dient deze in overeenstemming te zijn met de voorwaarden opgenomen in artikel 8.1, 3° van het Burgerlijk Wetboek of in overeenstemming met andere toepasselijke wetgeving.

De bestuurders die het voorstel ondertekenen, verduidelijken dat de tijdstempel die op de betrokken elektronische handtekening zal worden weergegeven mogelijks zal verschillen van de datum van de splitsingsvoorstel. Dit verschil kan geen aanleiding geven tot enige nietigheid van de besluitvorming overeenkomstig artikel 2:42 WVV.

Tegelijk hiermee neergelegd het splitsingsvoorstel dd. 17/03/2025 en bodemattesten

Voor Titeca Accountancy NV
De heer Corneel Maertens
Bijzonder lasthebber