



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

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



25077189

ONDERNEMINGSRECHTDANK

11 JUNI 2025

LEUVEN

Ondernemingsnr. **0426 880 469**

Naam

(voluit) **NANO S**

(verkort)

Rechtsvorm **Besloten Vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel **Nieuwelaan(SAR) 4, 3040 Huldenberg**

Onderwerp akte : Neerlegging partieel splitsingsvoorstel

VOORSTEL TOT EEN PARTIËLE SPLITSING DOOR OVERNEMING

DD. 06/06/2025 OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12:8 JUNCTO 12:4 EN 12:59 WVV

De bestuursorganen van:

NANO S BV, met zetel te Nieuwelaan(SAR)4, 3040 Huldenberg, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven, met ondernemingsnummer: 0426.880.469 (hierna 'VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP'),

en

Bagio BV, met zetel te Nieuwelaan(SAR)4, 3040 Huldenberg, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven, met ondernemingsnummer: 0750.737.042 (hierna 'PARTIEEL SPLITSENDE VENNOOTSCHAP'),

hebben het initiatief genomen ertoe strekkende een partiële splitsing door overneming door te voeren, waarbij het een deel van het vermogen van Bagio BV zal overgaan op NANO S BV en dit volgens de procedure ingesteld bij de artikelen 12:8 juncto 12:4 en 12:59 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna 'WVV') (hierna 'de partiële splitsing').

Zij leggen bij deze het partiële splitsingsvoorstel vast, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de respectieve algemene vergaderingen van Bagio BV en NANO S BV en verbinden zich jegens elkaar te doen wat in hun macht ligt om de partiële splitsing tot stand te brengen.

1. WETTELIJKE VERMELDINGEN

1.1 Identificatie van de betrokken vennootschappen

1.1.1. Identificatie van de partieel splitsende vennootschap

• **Oprichting**

"Bagio", besloten vennootschap, opgericht bij akte verleden voor meester Jan Coppens, geassocieerd notaris te Vosselaar, op 15 juli 2020. De oprichting werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 juli 2020 onder het nummer 20333850 cfr uittreksel Belgisch Staatsblad.

• **Zetel**

De zetel is gelegen te Nieuwelaan(SAR)4, 3040 Huldenberg.

- Voorwerp

De vennootschap heeft tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden of door deelname van dezen:

- Het adviseren en/of uitwerken van het concept en/of ontwerp van bouwwerken van alle aard;
- Het verlenen van advies over en/of verrichten van stabiliteitsberekeningen;
- Het verlenen van advies over en/of verrichten van infrastructuurwerken van alle aard;
- De aan- en verkoop van onroerende goederen;
- Projectontwikkeling en handel in eigen onroerend goed voor eigen rekening;
- Projectontwikkeling voor de nieuwbouw en renovatiewerken van individuele woningen;
- Projectontwikkeling voor de bouw van appartementsgebouwen;
- Projectontwikkeling voor kantoorgebouwen;
- Projectontwikkeling voor de bouw en aanleg van commerciële en industriële centra, hotels, industriezones;
- De handel in eigen onroerend goed : flatgebouwen, woningen, niet voor bewoning bestemde gebouwen, gronden, enz;
- Verhuur van al dan niet gemeubelde appartementen en huizen;
- Verhuur van niet – residentiële gebouwen zoals kantoorgebouwen, magazijnen handelspanden, winkels enz.;
- Verhuur van garages en garageboxen en staanplaatsen voor auto's;
- Verhuur van grond, terreinen, ook indien gebouwd, voor landbouwdoeleinden;
- Algemene coördinatie werkzaamheden bouwwerf, het toezien op de bouw werkzaamheden;
- Algemene bouw van residentiële gebouwen, appartementen, woningen waaronder ook de formule "sleutel op de deur";
- Algemene bouw van niet-residentiële gebouwen, kantoorgebouwen, magazijnen, opslagplaatsen, winkels, gebouwen voor commercieel en industrieel gebruik;
- Het leveren van alle diensten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn aan de in het doel van de vennootschap opgenomen doelen;
- Groothandel, kleinhandel, invoer en uitvoer van bouwmaterialen en aanverwante producten;
- Het verlenen van administratieve en consultancy diensten.

Deze opsomming is niet beperkend. Zij heeft in het algemeen de volle rechtsbekwaamheid om alle handelingen en verrichtingen te voltrekken die een rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of die van die aard zouden zijn dat zij de verwezenlijking van dit voorwerp, rechtstreeks of onrechtstreeks, gehele of ten dele vergemakkelijken. Zij kan belangen nemen door associatie, inbreng, fusie, financiële tussenkomst of op gelijk welke andere wijze, in alle vennootschappen, verenigingen of ondernemingen met een identiek, gelijklopend of samenhangend voorwerp met het hare of die van aard kunnen zijn de ontwikkeling van haar onderneming te begunstigen of een bron van omzet te vormen. De vennootschap kan ook de functie van bestuurder of vereffenaar uitoefenen in andere vennootschappen. De vennootschap mag zich eveneens borgstellen of zakelijke zekerheden verlenen ten voordele van vennootschappen of particulieren, in de meest ruime zin. Ingeval de verrichting van bepaalde handelingen zou onderworpen zijn aan voorafgaande voorwaarden inzake toegang tot het beroep, zal de vennootschap haar optreden, wat betreft de verrichting van deze handelingen, ondergeschikt maken aan de vervulling van deze voorwaarden.

1.1.2. Identificatie van de verkrijgende vennootschap

- Oprichting

"NANO S", besloten vennootschap, opgericht onder de benaming "Nano", ingevolge akte verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint-Kruis) op 19 januari 1985. Bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 februari daarna, onder het nummer 850206-76.

- Wijzigende akten

-Kapitaalverhoging, verplaatsing zetel en statutenwijziging bij akte verleden voor notaris Luc Talloen te Leuven op 11 augustus 1988. Bekendgemaakt bij het Belgisch Staatsblad van 6 september daarna, onder nummer 880906-101.

-Wijziging doel en aard, kapitaalwijzigingen, wijziging van de naam, wijziging boekjaar en jaarvergadering, vervanging van de statuten bij akte verleden voor notaris Luc Talloen te Leuven op 13 april 2006. Bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 mei daarna, onder nummer 06077088.

-Verplaatsing zetel, wijziging naam, wijziging doel en aard, ontslag, benoeming en aanneming nieuwe statuten bij akte verleden voor notaris Isabelle Mostaert te Leuven op 6 oktober 2014. Bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 oktober daarna, onder het nummer 14196278.

-Wijziging boekjaar, aanpassing van de statuten aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bij akte verleden voor Meester Jan Coppens, geassocieerd notaris te

Vosselaar op 6 december 2021. Bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna, onder het nummer 21374504.

- Zetel

De zetel is gelegen te Nieuwelaan(SAR)4, 3040 Huldenberg.

- Voorwerp

De vennootschap heeft tot voorwerp, in België en in het buitenland, uitsluitend voor eigen rekening en in eigen naam:

- 1) advies inzake financiën, sociale wetgeving, administratie voor derden,...;
- 2) het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aankoop en de verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten;
- 3) het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals de aankoop en de verkoop, de huur en verhuur, de ruil; in het bijzonder het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen;
- 4) het verwerven en aanhouden van participaties, in eender welke vorm, in alle bestaande of op te richten industriële, commerciële, financiële, landbouw- of immobillienvennootschappen of ondernemingen; het stimuleren, de planning en coördinatie van de ontwikkeling van de vennootschappen en ondernemingen, waarin ze een participatie aanhoudt; het deelnemen aan hun beheer, bestuur, vereffening en toezicht, alsmede het verlenen van technische, administratieve en financiële bijstand aan deze vennootschappen en ondernemingen.

Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of in het buitenland, waarvan het voorwerp identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Deze opsomming is niet limitatief en de uitdrukking "vermogensbeheer" of "advies" in deze statuten vermeld, zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de wet van zes april negentienhonderd vijftien negentig inzake de secundaire markten, het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs. Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen. 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 eveneens optreden als bestuurder, volmachtdrager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen. De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar voorwerp of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

1.2 Nauwkeurige beschrijving en verdeling van de activa en passiva die aan NANO S zullen worden overgedragen

De vermogensbestanddelen die in het kader van de partiële splitsing zullen worden afgesplitst van de partieel splitsende vennootschap hebben betrekking op het verhuur en beheer van het vastgoed (hierna gezamenlijk het "Af te splitsen Gedeelte").

Het Af te splitsen Gedeelte omvat de volgende activa en passiva bestanddelen:

1. Activa

De volgende onroerende goederen, dewelke in subtitel 2.5 verder worden toegelicht, met een boekhoudkundige waarde per 31/12/2024 van 14.383.101,15 EUR, die gelegen zijn te:

- Bondgenotenlaan 99, Leuven
- Diestsestraat 193, Leuven
- Korte Heistraat 9, Mechelen
- Onze Lieve Vrouwestraat 56-58, Mechelen
- Ijzerenleen 65 en 67, Mechelen (handelspand)

- Steenweg 2 Mechelen
- Ijzerenleen 40/42, Mechelen
- Keizerstraat 38-40, Mechelen
- Onder den toren 1, Mechelen
- Onze Lieve Vrouwestraat 19, Mechelen
- Korenmarkt 17, Mechelen
- Bruul 10, Mechelen
- Bondgenotenlaan 12, Leuven (handelspand)

2. Passief

Overgedragen resultaat ter waarde van 4.275.422,15 EUR

Schulden bij kredietinstellingen - deze omvatten de leningen verstrekt door BNP PARIBAS FORTIS voor aankoop en renovatie van de hierboven vermelde onroerende goederen met een saldo per 31/12/2024 van 10.107.679,00 EUR.

3. Verhuur activiteit en beheer van het vastgoed

De activiteit gelinkt aan het verhuren van de hierboven vermelde onroerende goederen alsook het beheer van de gebouwen. Zoals onder meer de contacten met huurders, opvolging van het onderhoud en de herstellingen van het vastgoed, onderhandelingen omtrent huurovereenkomsten, opvolging van de indexatie en de inning van de huurgelden.

4. Contractuele rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst met betrekking tot het Af te splitsen Gedeelte

- Arbeidscontract werknemer
- (Personeels-)verzekeringen
- Contract met het sociaal secretariaat voor personeelsleden
- Verhuurcontracten van de hierboven te splitsen panden
- Alle andere rechten en verplichtingen dewelke rechtstreeks verband houden met het Af te splitsen Gedeelte

Het Af te splitsen Gedeelte zal het geheel van activa en passiva omvatten die deel uitmaken van de bedrijfstak van de partieel splitsende vennootschap per 31 december 2024. Er is in casu sprake van een autonome vastgoedactiviteit die op eigen kracht kan functioneren, gezien de operationele activiteiten van Bagio BV (projectontwikkeling) behouden blijven in de vennootschap en het vastgoed (gefocusd op behoud en lange termijn verhuur) wordt afgesplitst naar NANO S BV om daar verder te beheren en uit te bouwen in eigen portefeuille.

Partiële splitsingsstaat

Activa		Passiva	
Onroerende goederen	14.383.101,15	Beschikbare reserves	4.275.422,15
		Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	10.107.679,00
	14.383.101,15		14.383.101,15

Aangezien er zakelijke rechten op onroerende goederen worden overgedragen moet er, in toepassing van art. 101 van het decreet van de Vlaamse Raad dd. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna 'Bodemdecreet'), voorafgaand aan de overdracht, een bodemattest worden aangevraagd, waarvan de inhoud (i) moet worden meegedeeld aan de verwerver en (ii) moet worden opgenomen in de onderhandse akte waarin de overdracht wordt vastgelegd.

De ondertekening van een partiële splitsingsvoorstel wordt door art. 2, 19°, b) van het Bodemdecreet als een overdracht beschouwd.

Daarnaast dient voor voormelde onroerende goederen tevens, in toepassing van art. 33/14 van het decreet van de Vlaamse Raad dd. 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van

materiaalkringlopen en afvalstoffen (hierna 'Materialendecreet'), voorafgaand aan de overdracht, een asbestinventarisatetest worden aangevraagd, waarvan de inhoud (i) moet worden meegedeeld aan de verwerver en (ii) moet worden opgenomen in de onderhandse akte waarin de overdracht wordt vastgelegd.

De bestuursorganen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) geven aan dat het asbestinventarisatetest thans nog niet beschikbaar is. De bestuursorganen verklaren dat zo snel als mogelijk, en uiterlijk tegen de datum van de buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken vennootschappen die over de partiële splitsing zullen besluiten, NANO S BV (verkrijgende vennootschap) in het bezit zal worden gesteld van het meest recent afgeleverde asbestinventarisatetest en dat de aandeelhouders van Bagio BV (verkrijgende vennootschap) zullen worden verzocht om tijdens voormelde buiten gewone algemene vergadering te verzaken aan de nietigheidsvordering vermeld in art. 33/14, § 6 van het Materialendecreet. Voor zoveel als nodig en wettelijk toegestaan, verbinden de bestuurders zich er thans reeds toe te verzaken aan elke nietigheidsvordering die ze op grond van het Materialendecreet zouden hebben, welke verzaking tevens uitdrukkelijk zal worden opgenomen in de authentieke akte houdende de goedkeuring door de verkrijgende vennootschap.

1.3 Ruilverhouding van de aandelen

De bestuursorganen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) hebben – met het uitdrukkelijk en unaniem akkoord van de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) – één waarderingsmethode onderzocht ter bepaling van het aantal ingevolge de partiële splitsing door NANO S BV (verkrijgende vennootschap) nieuw uit te geven aandelen, m.n. een waardering op basis van de netto substantiële waarde van de eigen vermogenswaarde van het partieel Af te splitsen Gedeelte van het eigen vermogen van de Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) enerzijds en het eigen vermogen van NANO S (verkrijgende vennootschap) per 31/12/2024 anderzijds, d.w.z. na verrekening van het nettobedrag van de gebeurlijke latente meerwaardes van bepaalde actiefbestanddelen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap). Het betrekkelijk gewicht dat aan deze waarderingsmethode werd gehecht is bijgevolg 100%.

Het maatschappelijk vermogen van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) wordt vertegenwoordigd door 5.250 aandelen. De waarde van elk aandeel van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) zal op basis van de waarde van haar eigen vermogen per 31/12/2024 worden berekend.

Door de netto substantiële waarde van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap), per 31/12/2024 te delen door de waarde van een aandeel in NANO S BV (verkrijgende vennootschap) op basis van de waarde van haar eigen vermogen per 31/12/2024, wordt het aantal door NANO S BV (verkrijgende vennootschap) naar aanleiding van de partiële splitsing nieuw uit te geven aandelen bepaald.

Ter vergoeding van de ingevolge de partiële splitsing door Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) naar NANO S BV (verkrijgende vennootschap) overgedragen vermogensbestanddelen, zullen aan de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) nieuwe aandelen worden uitgereikt door NANO S BV (verkrijgende vennootschap).

De bestuursorganen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) merken dat de aandelen van zowel Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) gehouden worden door dezelfde aandeelhouder, met uitzondering van één aandeelhouder die 1% aanhoudt in Bagio BV maar niet in NANO S BV.

De bestuursorganen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) besluiten dan ook, gelet op de lotsverbondenheid van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap), een voorlopige waardering van de betrokken vennootschappen te weerhouden. Het betrekkelijk gewicht dat aan deze waarderingsmethode werd gehecht is bijgevolg 100%. Voor de berekening van deze voorlopige ruilverhouding wordt uitgegaan van de netto substantiële waarde van de eigen vermogenswaarde van het partieel Af te splitsen Gedeelte van het eigen vermogen van de Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en het eigen vermogen van NANO S (verkrijgende vennootschap) per 31/12/2024.

Door de netto substantiële waarde van het eigen vermogenswaarde van de, ingevolge de partiële splitsing, over te dragen vermogensbestanddelen te delen door de eigen vermogenswaarde van een aandeel in het eigen vermogen van NANO S BV (verkrijgende vennootschap), komt men tot een (voorlopig bepaald) aantal van 10.227 nieuw uit te geven aandelen door NANO S BV. Op basis van deze voorlopige ruilverhouding, worden voor één aandeel van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap), 102,27 aandelen van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) uitgegeven.

Deze uit te reiken nieuwe aandelen zullen op naam luiden en zullen dezelfde rechten hebben als de thans bestaande aandelen in NANO S BV (verkrijgende vennootschap).

Deze voorlopige berekening zal tegen de datum van de akte verbeterd worden met de netto substantiële waarde van de eigen vermogens. Dit wordt bekomen op basis van de finale staat van activa en passiva op 31/12/2024 aangevuld met de nodige schattingsverslagen om de over te dragen activa van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en de activa van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) te bepalen met de nettobedrag van de gebeurlijke latente meerwaardes.

Er wordt in het kader van de partiële splitsing geen opleg in geld betaald.

1.4 De verdeling van de aandelen van NANO S BV

De nieuw uit te geven aandelen van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) worden evenredig verdeeld aan de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en dat overeenkomstig hun participatie binnen Bagio BV.

1.5 De wijze waarop de aandelen in NANO S BV worden uitgereikt

De nieuwe aandelen in NANO S BV (verkrijgende vennootschap) die naar aanleiding van de partiële splitsing zullen worden toegekend, worden aan de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) uitgereikt.

Het bestuursorgaan van NANO S BV, zal ervoor zorgen dat zo spoedig mogelijk na de publicatie van het besluit van de algemene vergadering tot partiële splitsing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, de gegevens in het register van aandelen van NANO S BV worden bijgewerkt.

1.6 Deelgerechtigheid in het bedrijfsresultaat van de aandelen die door NANO S BV worden uitgereikt

De aandelen die naar aanleiding van de partiële splitsing door NANO S BV (verkrijgende vennootschap) aan de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) worden uitgereikt, nemen onmiddellijk na verlijding van de partiële splitsingsakte, deel in de winst van de verkrijgende vennootschap (ongeacht wanneer het werd behaald) en zijn dividendgerechtigd vanaf de datum waarop de partiële splitsing juridisch uitwerking krijgt (die datum inbegrepen). Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

1.7 Boekhoudkundige en fiscale terugwerking

De verrichtingen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) zullen boekhoudkundig en fiscaal worden geacht te zijn verricht voor rekening van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) vanaf 1/1/2025, 00u01, in de mate dat deze handelingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) dat aan NANO S BV (verkrijgende vennootschap) wordt overgedragen ingevolge de partiële splitsing.

1.8 Rechten toegekend door NANO S BV aan bepaalde effectenhouders van Bagio BV

Er worden door NANO S BV (verkrijgende vennootschap) geen rechten toegekend aan of maatregelen voorgesteld jegens, de aandeelhouders van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) die bijzondere rechten hebben, noch aan de houders van andere effecten dan aandelen.

1.9 Bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen

Aan de leden van de bestuursorganen van NANO S BV (verkrijgende vennootschap) en Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) wordt geen bijzonder voordeel toegekend naar aanleiding van de partiële splitsing.

1.10 Verzaking verslagen – bezoldiging commissaris

Aan de algemene vergaderingen van Bagio BV (partieel splitsende vennootschap) en NANO S BV (verkrijgende vennootschap) die over de deelneming aan de partiële splitsing zullen besluiten, zal worden gevraagd om, in toepassing van artikel 12:62 § 2, unaniem te verzaken aan de omstandige en schriftelijke verslagen van de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen, respectievelijk het schriftelijk verslag van de bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant over het partiële splitsingsvoorstel.

Omwille van de verzaking aan de door artikel 12:61 WVV, respectievelijk artikel 12:62 § 1 WVV, voorgeschreven verslagen, herleeft de verplichting in hoofde van NANO S BV om de verslaggeving in het kader van de inbreng in natura die het gevolg is van de partiële splitsing, toe te passen.

Het bestuursorgaan van NANO S BV zal derhalve het door artikel 5:121, § 1, eerste lid WVV, bedoelde verslag van het bestuursorgaan opmaken, waarin het de door artikel 5:133 § 1 WVV voorgeschreven zaken zal opnemen.

Aan Van Havermaet Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Adriaan Emon, bedrijfsrevisor, zal door het bestuursorgaan van NANO S BV opdracht worden verleend om het revisoraal controleverslag over de inbreng in natura die het gevolg is van de partiële splitsing, op te maken dat voorgeschreven wordt door artikel 5:133 § 1, tweede lid WVV.

2. BIJKOMENDE VERMELDINGEN

2.1 Buitengewone algemene vergadering

Het onderhavig voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Bagio BV en NANO S BV, ten minste zes weken na de neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank, voorzien bij het artikel 12:59 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen.

2.2 Verbintenissen

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

De ondergetekenden zullen onderling evenals aan de aandeelhouders 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 onderling en wederzijds ertoe het vertrouwelijk karakter te respecteren.

2.3 Kosten van de splitsingsverrichting

Alle kosten verband houdende met de partiële splitsing zullen gedragen worden door Bagio BV.

2.4 Verklaring pro fisco

De voorgestelde partiële splitsing voldoet aan de voorwaarden van artikel 117§1 en 120 in fine van het wetboek registratierechten om te genieten van een vrijstelling van registratierechten gelet op de kwalificatie van de af te splitsen activa en passiva als afzonderlijke bedrijfstak. Dit werd eveneens bevestigd door de Vlaamse Belastingdienst in haar voorafgaande beslissing dd. 10 maart 2025 met nummer DVS020561140722/VB 25006.

De partiële splitsing voldoet verder aan de voorwaarden van artikel 211 van het wetboek inkomstenbelasting (1992) en artikel 11 en 18§3 van het btw-wetboek, om te kunnen genieten van het neutrale regime inzake vennootschapsbelastingen en BTW. Met betrekking tot de voorwaarden van artikel 211§1, vierde lid, 3°, artikel 183bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (1992), dat de partiële splitsing geen belastingfraude of -ontduiking als hoofddoel of als een van de hoofddoelen mag hebben, wordt in het bijzonder verwezen naar de voorafgaande motivatie met betrekking tot het belang van de voorgenomen partiële splitsing voor de ontwikkeling van de verschillende activiteiten van partieel splitsende vennootschap.

2.5 Beschrijving van de onroerende goederen

Stad LEUVEN – eerste afdeling.

1. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, eerste afdeling, Diestsestraat 193, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie A nummer 0953KP0000, met een oppervlakte van 3 are 79 centiare.

Stad LEUVEN – tweede afdeling.

2. Een handelseigendom op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, tweede afdeling, Bondgenotenlaan 99, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie B nummer 0163D2P0000, met een oppervlakte van 3 are 47 centiare.

Volgens de laatst overgeschreven titel: sectie B, nummer 0163XP0000, met een grotere oppervlakte.

Stad LEUVEN – tweede afdeling.

3. In een building op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, tweede afdeling, Bondgenotenlaan 12, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel

sectie B nummer 0789PP0000, met gereserveerde perceelsidentificatienummer 0789SP0000 met een oppervlakte van 78 centiare.

De handelsruimte "Horeca", gelegen op de verdieping -1, het gelijkvloers en de verdieping 0.5, begrijpende:

- In privative en uitsluitende eigendom:
 - op de verdieping -1: de kelder en koer;
 - op het gelijkvloers: de horecaruimte met haar inkomdeur en de keuken;
 - op de verdieping 0.5: de berging en het sanitair blok (2 w.c.'s met sas en lavabo);
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdneenennegentig/duizendsten (199/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- Voormelde privative kavel is kadastraal gekend onder het perceelidentificatienummer B789SP0006.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

4. In een appartementsgebouw op een perceel grond gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Onze-Lieve-Vrouwestraat 56-58, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie D nummer 1309AP0000, met een oppervlakte van 3 are en 24 centiare.

In de ondergrondse verdieping.

De berging -1.1, met gereserveerde partitienummer 1309A P0005, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderdneenenachtig/tienduizendsten (289/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

De berging -1.2, met gereserveerde partitienummer 1309A P0006, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderdvijfentig/tienduizendsten (335/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

De berging -1.3, met gereserveerde partitienummer 1309A P0007, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijfenzestig/tienduizendsten (165/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

De berging -1.4, met gereserveerde partitienummer 1309A P0008, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdeenenzestig/tienduizendsten (161/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op de gelijkvloerse verdieping.

De twee overdekte autostaanplaatsen, met gereserveerde partitienummer 1309A P0009, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de overdekte autostaanplaatsen 1 en 2 zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd éénenzeventig/tienduizendsten (371/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

De winkel 0.1, met gereserveerde partitienummer 1309A P0010, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de winkel zelf en een deel van de tuin, aan de linkerkant van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vierhonderdachtenzestig/tienduizendsten (1.468/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

De winkel 0.2, met gereserveerde partitienummer 1309A P0011, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

de winkel zelf en een deel van de tuin, aan de rechterkant van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend zeshonderdachtenzeventig/tienduizendsten (1.678/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op de eerste en tweede verdieping.

Het appartement 1.1, met gereserveerde partitienummer 1309A P0001, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping : inkomhal met trap naar de tweede verdieping, eet en zithoek, berging, badkamer met wc en bureau, het terras aan de achterzijde van het gebouw;
- op de tweede verdieping : trap naar de eerste verdieping, nachthal, eethoek met open keuken, berging, slaapkamer, badkamer met wc, het terras aan de achterzijde van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend zeshonderdvijftienduizendsten (1.605/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op de eerste verdieping.

Het appartement 1.2, met gereserveerde partitienummer 1309A P0002, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

inkomhal, eet en zithoek, keuken, berging, badkamer met wc, twee slaapkamers het terras aan de achterzijde van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend negentigtienduizendsten (1.090/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op de tweede verdieping.

Het appartement 2.1, met gereserveerde partitienummer 1309A P0003, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

inkomhal, eet en zithoek, keuken, berging, badkamer met wc, twee slaapkamers het terras aan de achterzijde van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend negentigtienduizendsten (1.090/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op de derde verdieping.

Het appartement 3.1, met gereserveerde partitienummer 1309A P0004, omvattend:

a. In privative en exclusieve eigendom:

inkomhal, leef en zitruimte, keuken, slaapkamer berging, badkamer met wc, bureau, de terrassen aan de voorzijde en achterzijde van het gebouw;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend zeventienhonderdachtenveertigtienduizendsten (1.748/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

5. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Korte Heistraat 9, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie E nummer 1063CP0000, met een oppervlakte van 90 centiare.

Stad MECHELEN - eerste afdeling.

6. In een appartementsgebouw op een perceel grond gelegen te Mechelen, eerste afdeling, IJzerenleen 65 en 67, de gemene delen gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie D nummer 1318AP0000, met een gezamenlijke oppervlakte van 1 are 51 centiare.

De handelsruimte "H1", gelegen in de kelder en het gelijkvloers, begrijpende:

• In privative en uitsluitende eigendom:

• in de kelder: de kelderruimten en de interne trap naar het gelijkvloers;

• op het gelijkvloers: de handelsruimte met haar inkomdeur, berging, w.c. en de interne trap naar de kelder;

• In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdnegenenzestig/duizendsten (469/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

Voormelde privative kavel is kadastraal gekend onder het gereserveerd perceelidentificatienummer D1318AP0004.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

7. Een handelszaak op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Steenweg 2, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie E nummer 0541BP0000, met een oppervlakte van 2 are 94 centiare.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

8. In een handelseigendom op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, IJzerenleen 40/42, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie E nummer 0596RP0000, met een oppervlakte van 6 are 47 centiare.

"LOT 2", gelegen op het gelijkvloers en de eerste tot en met de derde verdieping, ", begrijpende:

• In privative en uitsluitende eigendom:

• op het gelijkvloers: de inkom en gang (lot 2A);

• op de eerste verdieping: lot 2B;



- op de tweede verdieping: lot 2C;
 - op de derde verdieping: lot 2D en lot 2E;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdachtenzeventig/duizendsten (578/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.
- Voormelde privatieve kavel is kadastraal gekend onder het perceelidentificatienummer 0596RP0002.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

9. Een handelszaak op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Keizerstraat 38, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie C nummer 0447FP0000, met een oppervlakte van 3 are 5 centiare.

Stad MECHELEN - eerste afdeling.

10. Een handelshuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Korenmarkt 17, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie D nummer 0598AP0000, met een oppervlakte van 1 are 14 centiare.

Stad MECHELEN - eerste afdeling.

11. Een handelseigendom op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Bruul 10, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie D nummer 0026GP0000, met een oppervlakte van 1 are 11 centiare.

Stad MECHELEN - eerste afdeling.

12. Een onroerend complex bestaande uit een handelsgelijkvloers, een appartement op de eerste verdieping en een appartement op de tweede verdieping (kadastraal gekend als handelshuis) op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Onder Den Toren 1, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie E nummer 0457BP0000, met een oppervlakte van 1 are 46 centiare.

Stad MECHELEN – eerste afdeling.

13. Een handelseigendom op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te Mechelen, eerste afdeling, Onze Lieve Vrouwestraat 19, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger en de laatst overgeschreven titel sectie D nummer 0378PP0000, met een oppervlakte van 1 are 20 centiare.

2.6 Goedkeuring door schuldeisers

Partijen komen overeen dat de partiële splitsing onderworpen is aan de opschortende voorwaarde van goedkeuring door BNP PARIBAS FORTIS van de partiële splitsing.

2.7 Volmacht

De bestuursorganen van Bagio BV en NANO S BV hebben volmacht verleend aan BZA REAL ESTATE BV, vast vertegenwoordigd door de heer Bart Vandergucht, met de bevoegdheid tot subdelegatie, om de neerlegging te doen van het partieel splitsingsvoorstel bij de griffie van de ondernemingsrechtbank te Leuven en in het algemeen alles te doen wat nodig is met betrekking tot de neerlegging (het ondertekenen van het partieel splitsingsvoorstel en de nodige formulieren voor publicatie in het Belgisch Staatsblad inbegrepen).

Aldus opgemaakt op 06/06/2025 en ondertekend in minstens zes (6) exemplaren, waarvan ieder bestuursorgaan erkent drie (3) door of namens alle bestuursorganen getekende exemplaren te hebben ontvangen, waarvan er:

- twee (2) bestemd zijn om in de respectieve vennootschapsdossiers te worden neergelegd;
- twee (2) bestemd zijn om op de zetel van de respectieve vennootschappen te worden bewaard;
- twee (2) bestemd zijn voor de notaris die de partiële splitsingaktes zal verlijden

Voor eensluidend uittreksel,
Getekend,

BZA REAL ESTATE BV
vast vertegenwoordigd door
Bart Vandergucht
Bijzondere volmachthouder

Hiermee gelijktijdig neergelegd:
- Gemeenschappelijk partieel splitsingsvoorstel