

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

25367469



Neergelegd

31-10-2025

Griffie

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/11/2025 - Annexes du Moniteur belge

Ondernemingsnr : 0446953135

Naam(voluit) : **EXTENSA DEVELOPMENT**

(verkort) :

Rechtsvorm : Naamloze vennootschap

Volledig adres v.d. zetel Picardstraat 11 bus 505

: 1000 Brussel

Onderwerp akte : DIVERSEN

**VOORSTEL TOT SPLITSING IN HET KADER VAN DE PARTIËLE SPLITSING DOOR
OVERNEMING VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP EXTENSA DEVELOPMENT TEN GUNSTE
VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP EXTENSA INVEST I**

TUSSEN**EXTENSA DEVELOPMENT**

Naamloze vennootschap

Picardstraat 11, bus 505,

1000 Brussel

KBO nr. 0446.953.135

R.P.R. Brussel (Nederlandstalige afdeling)

EN**EXTENSA INVEST I**

Naamloze vennootschap

Institutionele

BEVAK naar Belgisch recht - GVB

Picardstraat 11, bus 505,

1000 Brussel

KBO nr. 0753.977.139

R.P.R. Brussel (Franstalige afdeling)

I. INLEIDING

De bestuursorganen van de naamloze vennootschap Extensa Development NV (hierna "**Extensa Development**") of "**de partieel te splitsen vennootschap**" genoemd) en de naamloze vennootschap Extensa Invest I (hierna "**Extensa Invest I**") of "**de verkrijgende vennootschap**" genoemd) (hierna gezamenlijk "**de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing**" genoemd) zijn bijeengekomen om een voorstel van partiële splitsing op te stellen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 12:4, 12:8 en 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De bestuursorganen van de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing verbinden zich ertoe alles in het werk te stellen om tussen voormelde vennootschappen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 12:59 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, een partiële splitsing door overneming tot stand te brengen waarbij een deel van het vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, van de partieel te splitsen vennootschap (die zal blijven bestaan) zal overgaan op de verkrijgende vennootschap, onder de hierna vermelde voorwaarden.

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").

Dit gemeenschappelijk voorstel tot partiële splitsing zal door de bestuursorganen van de partiel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap of hun bijzondere gevolmachtigde(n) worden ingediend bij respectievelijk de Nederlandstalige griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel en de Franstalige griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel.

De voorgestelde partiële splitsing zal worden onderworpen aan de goedkeuring van elk van de buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders van de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing, op voorwaarde dat deze vergaderingen, overeenkomstig artikel 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ten vroegste zes (6) weken na de neerlegging van dit ontwerp van partiële splitsing bij de voormelde griffies plaatsvinden.

II. CONTEXT VAN DE VERRICHTING

De geplande partiële splitsing van Extensa Development ten gunste van Extensa Invest I maakt deel uit van het vastgoedproject "Cloche d'Or" in Luxemburg (hierna het "**Project**" genoemd) dat ontwikkeld wordt door Nextensa NV (de uiteindelijke enige aandeelhouder van elk van de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing) en haar Luxemburgse partner.

Het Project bestaat uit verschillende specifieke vastgoed "subprojecten". De genoemde subprojecten worden ontwikkeld binnen de zogenaamde "master"-subfondsen van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF (een FIAR of *Fonds d'Investissement Alternatif Réservé*), welke onder een "feeder"-subfonds staan, dat vastgoedcertificaten heeft uitgegeven om dit Project te financieren. De vastgoedcertificaten werden onderschreven door Gasperich Invest SCSp (een bijzondere Luxemburgse commanditaire vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid), of economisch (gezien de boekhoudkundige en fiscale transparantie van de SCSp, aangezien deze geen rechtspersoonlijkheid heeft) door de vennoten van de SCSp, waaronder Extensa Development.

In de praktijk houdt Extensa Development zogenaamde "tracking shares" aan, uitgegeven door Gasperich Invest SCSp, die de belangen van de vennoten in de onderliggende vastgoedcertificaten vertegenwoordigen.

Het doel van de partiële splitsing is het samenbrengen van de tracking shares van Gasperich Invest SCSp, die belangen vertegenwoordigen in vastgoedcertificaten gekoppeld aan het vastgoedproject D510 en die uitgegeven zijn door het feedercompartiment van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF, en van de schuld aan Extensa Group NV, door deze laatste toegekend tot financiering van de door Extensa Development verschuldigde voorafbetaling aan vennootschapsbelastingen (Q3 2025) om de verschuldigde exit taks op de transactie te dekken.

De tracking shares die de belangen vertegenwoordigen in de vastgoedcertificaten uitgegeven door het feedercompartiment van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF (voor zover ze betrekking hebben op de toekomstige inkomsten gelinkt aan het D5-D10 project) en de hierboven vermelde passiva zullen bijgevolg worden overgedragen door Extensa Development aan Extensa Invest I.

De partiële splitsing zal juridisch van kracht worden op de datum waarop, in elke aan de splitsing deelnemende vennootschap, het proces-verbaal van de algemene vergadering die over de partiële splitsing beslist bij authentieke akte wordt opgemaakt (hierna de "**ingangsdatum van de partiële splitsing**" genoemd). Vanuit boekhoudkundig oogpunt zullen deze transacties ook op deze datum in werking treden.

III. IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAPPEN DIE DEELNEMEN AAN DE PARTIËLE SPLITSING

De vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing zijn:

A. De verkrijgende vennootschap

Extensa Invest I is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Picardstraat 11, bus 505, 1000 Brussel. Zij is een institutionele bevak naar Belgisch recht en ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen ("**GVB**F") die door de FOD Financiën wordt bijgehouden sinds 19 september 2020.

Extensa Invest I werd opgericht ingevolge een akte die werd verleden door notaris Peter Van Melkebeke van het notariskantoor Berquin Notarissen, met zetel te Lloyd George 11, 1000 Brussel, op 10 september 2020, waarvan een uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 september 2020 onder nummer 03423384. De statuten werden voor het laatst gewijzigd ingevolge de akte verleden door notaris Alexis Lemmerling van het notariskantoor Berquin Notarissen, met zetel te Lloyd George 11, 1000 Brussel, op 19 augustus 2024, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 september 2024, onder nummer 24131086.

Zij is ingeschreven in het rechtspersonenregister van het gerechtelijk arrondissement Brussel onder het nummer 0753.977.139.

Haar kapitaal bedraagt EUR 88.294.293,84 vertegenwoordigd door 1.443.940 aandelen.

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten, is het voorwerp van Extensa Invest I als volgt:

Op de laatste blz. van Luik 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").

« La société a pour objet le placement de ses actifs dans des biens immobiliers. Par biens immobiliers, on entend les biens immobiliers dans le sens de l'Arrêté royal du 9 novembre 2016. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement. Sans préjudice de ce qui précède, la société peut détenir indirectement un immeuble situé en Belgique à condition (i) de détenir celui-ci au travers d'une filiale dont il détient directement ou indirectement l'ensemble des actions ou parts et (ii) de se conformer de ce qui précède dans un délai de 24 mois.

L'activité de promotion immobilière est exercée dans les limites fixées par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut à titre accessoire ou temporaire détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement ou peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier. L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces immeubles soient destinés à des fins d'intérêt public, en ce compris le logement social et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou de quelque manière que ce soit, dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés, et ce dans les limites autorisées par la Loi du 19 avril 2014 et l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils.

La société dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet, et ce dans les limites autorisées par la Loi du 19 avril 2014 et l'Arrêté du 9 novembre 2016 ».

B. De partieel te splitsen vennootschap

Extensa Development is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Picardstraat 11, bus 505, 1000 Brussel.

Extensa Development werd opgericht onder de naam "Stevibis" ingevolge een akte die werd verleden door notaris Hans Berquin te Brussel op 26 maart 1992, waarvan een uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 april 1992 onder nummer 920415-93. De statuten werden voor het laatst gewijzigd ingevolge de akte verleden door notaris Tim Carnewal van het notariskantoor Berquin Notarissen, met zetel te Lloyd George 11, 1000 Brussel, op 1 juni 2021 gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 24 juni 2021, onder nummer 21338676.

Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (rechtspersonenregister Brussel) onder het nummer 0446.953.135.

Haar kapitaal bedraagt EUR 2.100.000, vertegenwoordigd door 62.988 aandelen.

Overeenkomstig artikel 4 van haar statuten, is het voorwerp van Extensa Development als volgt:

“De vennootschap heeft tot voorwerp:

Alle ondernemingen van openbare, private en bijzondere werken, opmaken van plans en bestekken en alles wat hiermede rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt.

Het bouwen, kopen en verkopen, hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van derden, van gebouwen, materieel en alle andere eigendommen, de uitbating en de verkoop van alle roerende en onroerende eigendommen, van alle bouwmaterialen, in één woord, van alle verhandelingen eigen aan de handel, de bouw-, scheepvaart- en transportindustrie, het kopen en verkopen van gronden en alle financiële verhandelingen.

De vennootschap mag als bestuurder optreden in andere vennootschappen.

De vennootschap mag ook belangstellen in andere uitbatingen, wier voorwerp rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staat met haar eigen voorwerp en die haar producten kunnen bezorgen of haar eigen voorwerp vergemakkelijken.

Zij mag alle bewerkingen en verhandelingen doen welke van aard zouden kunnen zijn één der voorwerpen te vergemakkelijken of uit te breiden."

IV. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN EN, IN VOORKOMEND GEVAL, HET BEDRAG VAN DE OPLEG IN GELD

Extensa Group NV is de enige aandeelhouder van beide vennootschappen en de aandelen van Extensa Group NV worden voor 100% aangehouden door Nextensa NV.

Aangezien de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing deel uitmaken van dezelfde groep en aangezien op het moment van de partiële splitsing alle aandelen van zowel de verkrijgende als de partieel te splitsen vennootschap in gelijke mate in handen zullen zijn van dezelfde uiteindelijke aandeelhouder, namelijk Nextensa NV, zijn de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing overeengekomen om de ruilverhouding te bepalen op basis van de ingeschatte marktwaarde, namelijk EUR 86.866.335 voor de verkrijgende vennootschap en EUR 10.663.134,63 voor het van Extensa Development partieel af te splitsen vermogen (hetgeen zal worden overgemaakt aan de verkrijgende vennootschap).

De overeengekomen ruilverhouding werd vastgesteld op 177.248 (afgerond op het naar de lagere eenheid) nieuwe aandelen in Extensa Invest I, in ruil voor de inbreng van de specifieke elementen van de activa en passiva van Extensa Development in Extensa Invest I, die bij de partiële splitsing worden overgedragen.

Deze ruilverhouding is door beide partijen goedgekeurd. Dit houdt in dat ter gelegenheid van de partiële splitsing door overneming 177.248 nieuwe aandelen (afgerond naar de lagere eenheid) door Extensa Invest I zullen worden uitgegeven als vergoeding voor de overdracht van de specifieke elementen van de activa en passiva van de partieel gesplitste vennootschap en rechtstreeks aan de enige aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap zullen worden toegekend.

Een bedrag van EUR 29,41 zal als opleg in geld worden betaald in het kader van deze partiële splitsing.

V. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP VAN DE AANDELEN VAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP EN HET CRITERIUM WAAROP DEZE UITKERING IS GEBASEERD

De nieuwe aandelen op naam die Extensa Invest I uitgeeft, zullen allemaal worden toegewezen aan de enige aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap, i.e. Extensa Group NV.

VI. DE WIJZE WAAROP DE NIEUWE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT

De toekenning van de 177.248 nieuwe aandelen op naam die Extensa Invest I ter gelegenheid van de partiële splitsing zal uitgeven, zal geschieden door middel van de inschrijving in het register van aandelen op naam van Extensa Invest I van de toekenning van deze aandelen aan de enige aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap op de datum van de beslissingen tot partiële splitsing. Deze inschrijving zal zo snel mogelijk na de ingangsdatum van de partiële splitsing plaatsvinden.

VII. DATUM WAAROP DEZE NIEUWE AANDELEN RECHT GEVEN OP WINSTDEELNAME, EVENALS ELKE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT

De nieuwe aandelen die Extensa Invest I ter gelegenheid van deze partiële splitsing zal uitgeven, zullen dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van Extensa Invest I. Het recht van de nieuwe aandelen om te delen in de resultaten en dividenden van Extensa Invest I zal in werking treden vanaf de ingangsdatum van de partiële splitsing, zelfs als een eventuele uitkering na deze datum betrekking heeft op eerdere resultaten.

Er zijn geen specifieke voorwaarden overeengekomen met betrekking tot dit recht.

VIII. DATUM VANAF WANNEER DE HANDELINGEN VAN DE TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG WORDEN GEACHT TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP

De inkomsten van de vastgoedcertificaten uitgegeven door het feeder-subfonds van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF en gehouden door Gasperich Invest SCSp zullen boekhoudkundig gezien beschouwd worden als gerealiseerd voor rekening van Extensa Invest I vanaf de ingangsdatum van de partiële splitsing.

IX. RECHTEN DIE DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN EN AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN DE AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN

De partieel te splitsen vennootschap heeft geen aandelen noch preferente effecten uitgegeven waaraan bijzondere rechten zijn verbonden. De verkrijgende vennootschap kent derhalve geen bijzondere rechten toe in het kader van deze partiële splitsing.

(...)

X. BIJZONDERE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN DIE AAN DE PARTIËLE SPLITSING DEELNEMEN

Er zullen geen bijzondere voordelen worden toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de vennootschappen die deelnemen aan de partiële splitsing in het kader van de partiële splitsing door overneming.

XI. NAUWKEURIGE BESCHRIJVING EN VERDELING VAN DE AAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP OVER TE DRAGEN DELEN VAN DE ACTIVA EN PASSIVA VAN HET VERMOGEN

Het partieel af te splitsing vermogen van de partieel te splitsen vennootschap bevat de volgende elementen:

- De zogenaamde "tracking" A shares uitgegeven door Gasperich Invest SCSp die belangen in vastgoedcertificaten vertegenwoordigen die gekoppeld zijn aan het vastgoedproject D5-D10 en uitgegeven zijn door het feedercompartiment van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF; en

- De schuld aan Extensa Group NV, door deze laatste toegekend tot financiering van de door Extensa Development verschuldigde voorafbetaling van de exit taks begin oktober 2025.

Deze elementen worden hieronder nader beschreven.

Om elk conflict over de toewijzing van bepaalde bestanddelen van de activa en passiva van de partieel te splitsen vennootschap te vermijden in het geval dat de toewijzing zoals uiteengezet in dit voorstel tot partiële splitsing niet afdoende is, hetzij omdat de gedane toewijzingen voor interpretatie vatbaar zouden zijn, hetzij omdat zij niet zijn opgenomen in de beschrijving van de bestanddelen van de partieel af te splitsen activa en passiva door nalatigheid, vergetelheid of onwetendheid, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat alle activa en passiva, rechten en verplichtingen waarvan niet kan worden vastgesteld of zij tot de partieel te splitsen vennootschap dan wel tot de verkrijgende vennootschap behoren, in de partieel te splitsen vennootschap blijven.

Overeenkomstig de artikelen 12:4 en 12:8 *juncto* artikel 12:15 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen kunnen de schuldeisers van elke vennootschap die deelneemt aan de partiële splitsing, waarvan de vordering vaststaand is, maar nog niet opeisbaar is vóór de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de partiële splitsing, uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking een zekerheid eisen, niettegenstaande enige andersluidende bepaling.

Overeenkomstig de artikelen 12:4 en 12:8 *juncto* artikel 12:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen blijft de verkrijgende vennootschap hoofdelijk gehouden tot betaling van de zekere en opeisbare schulden van de partieel te splitsen vennootschap die bestaan op de dag dat de akten houdende vaststelling van het besluit tot deelneming aan de splitsing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt. Voornoemde aansprakelijkheid is beperkt tot het nettoactief dat aan de verkrijgende vennootschap wordt toegekend.

A. De actiefbestanddelen met betrekking tot het partieel te splitsen vermogen

De activa omvatten de zogenaamde "tracking" A shares uitgegeven door Gasperich Invest SCSp die belangen in vastgoedcertificaten vertegenwoordigen die gekoppeld zijn aan het vastgoedproject D5-D10 en uitgegeven zijn door het feeder-subfonds van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF (de "Activa"). Meer in het bijzonder bestaan de activa uit tien (10) zogenaamde "tracking" A9 shares uitgegeven door Gasperich Invest SCSp die belangen in vastgoedcertificaten vertegenwoordigt met betrekking tot het D5-D10 project, met een geschatte waarde van EUR 12.544.862,51.

B. De passiefbestanddelen van het partieel te splitsen vermogen

De passiva omvatten de schuld aan Extensa Group NV, door deze laatste toegekend tot financiering van de door Extensa Development verschuldigde voorafbetaling (oktober 2025) van de verschuldigde exit tax, ten belope van EUR 1.881.727,88 (de "Passiva").

XII. STATUTENWIJZIGINGEN

Na beraadslaging over de partiële splitsing zullen de statuten van Extensa Invest I worden gewijzigd, met name als gevolg van de kapitaalverhoging. Niettemin zijn Extensa Invest I en Extensa Development van mening dat de statuten en de omschrijving van het voorwerp van Extensa Invest I geschikt zijn om het vermogen (en de uitvoering van aanverwante activiteiten) die naar aanleiding

Luik B - vervolg

van de partiële splitsing aan Extensa Invest I zijn overgedragen, aan te houden.
Op voorstel van de raad van bestuur van Extensa Invest I en/of Extensa Development kunnen overige wijzigingen aan de statuten worden aangebracht.

XIII. RECHTEN OP ONROERENDE GOEDEREN

De partieel te splitsen vennootschap bezit geen onroerende goederen of andere zakelijke rechten op onroerende goederen.

De partieel te splitsen vennootschap behoudt echter 'tracking shares' uitgegeven door Gasperich Invest SCSp die belangen in vastgoedcertificaten vertegenwoordigen die gekoppeld zijn aan andere specifieke vastgoedprojecten van Grossfeld PAP S.A. SICAV-RAIF.

(...)

VOOR GELIJKVORMIG UITTREKSEL.

(Tegelijk met dit uittreksel werden neergelegd: het splitsingvoorstel)

Alexis LEMMERLING

Notaris

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/11/2025 - Annexes du Moniteur belge