

neergelegd/ontvangen op

26 JULI 2019

ter griffie van de Nederlandstalige  
ondernemingsrechtbank Brussel

VOORSTEL

van een verrichting gelijkgesteld met  
een fusie door overneming  
in de zin van artikel 671, 1° van het Wetboek van vennootschappen

\*

van

**Immo Guwy NV**

(de Overgenomen Vennootschap)

door

**Wereldhave Belgium Comm. VA**

(de Overnemende Vennootschap)

\*

opgesteld op 18 juli 2019

in overeenstemming met  
artikel 719 van het Wetboek van vennootschappen

## INHOUDSTAFEL

1.	INLEIDING.....	1
2.	IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAPPEN.....	1
2.1.	DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP.....	1
2.2.	DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP.....	2
3.	BESCHRIJVING VAN DE FUSIE.....	5
3.1.	CONTEXT EN VERANTWOORDING VAN DE FUSIE.....	5
3.2.	BESCHRIJVING VAN DE OVER TE DRAGEN VERMOGENSBESTANDDELEN VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP.....	6
4.	VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE FUSIE.....	6
4.1.	GEEN OMWISSELING VAN AANDELEN.....	6
4.2.	DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP.....	7
4.3.	RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN.....	7
4.4.	BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN.....	7
4.5.	STATUTENWIJZIGING.....	7
4.6.	VOLTREKKING VAN DE FUSIE EN BEOOGDE DATUM VAN DE EIGENDOMSVERGANG.....	7
5.	JAARREKENING VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP OVER HET TIJDVAK BEGREPEN TUSSEN 1 JANUARI 2019 EN DE DAG VOOR DE DATUM VAN DE FUSIE.....	8
6.	BEPALINGEN BETREFFENDE DE SCHULDEISERS VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP.....	8
7.	OVERIGE.....	9
7.1.	TER BESCHIKKINGSTELLING VAN STUKKEN.....	9
7.2.	KOSTEN.....	9

7.3. VERKLARING *PRO FISCO* .....9

7.4. NEERLEGGING VAN HET FUSIEVOORSTEL.....10

A handwritten signature or set of initials, possibly 'CG', located in the bottom right corner of the page.

## 1. INLEIDING

Onderhavig voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting in de zin van artikel 676, 1° van het Wetboek van vennootschappen (het Fusievoorstel) werd, in overeenstemming met artikel 719 van het Wetboek van vennootschappen, in gezamenlijk overleg opgesteld door:

- de raad van bestuur van de naamloze vennootschap **Immo Guwy**, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder nummer 0404.024.004 (de Overgenomen Vennootschap); en
- de statutaire zaakvoerder van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen **Wereldhave Belgium**, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder nummer 0412.597.022, waarvan de aandelen zijn toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel (de Overnemende Vennootschap en samen met de Overgenomen Vennootschap, de Vennootschappen),

om de door hen voorgestelde verrichting toe te lichten en de voorwaarden en modaliteiten ervan nader te omschrijven.

## 2. IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAPPEN

### 2.1. DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP

2.1.1. De Overgenomen Vennootschap is de naamloze vennootschap **Immo Guwy**, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder nummer 0404.024.004.

2.1.2. Het doel van de Overgenomen Vennootschap luidt als volgt:

*“De vennootschap heeft tot doel het beheer, de verhuur, het bouwen door derden van alle soorten onroerende goederen, alsook de aankoop en verkoop van terreinen en gebouwen en de uitvoering van alle verrichtingen die daarmee verband houden, zowel in België als in het buitenland, in de meest ruime zin en zonder uitzondering, alsook het houden van deelnemingen in andere ondernemingen met een gelijkaardig of gerelateerd doel. De vennootschap kan bovendien alle roerende en onroerende verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel en de ontwikkeling en uitwerking ervan kunnen bevorderen, in welk land dan ook. De vennootschap kan door middel van inbreng, fusie, onderschrijving of iedere andere wijze een belang nemen in alle ondernemingen, verenigingen of vennootschappen die een gelijkaardig, gerelateerd of identiek maatschappelijk doel hebben of het maatschappelijk doel van de vennootschap kunnen bevorderen.”*

2.1.3. Op de datum van dit Fusievoorstel, bedraagt het kapitaal van de Overgenomen Vennootschap honderdnegenenzeventig duizend vijfhonderdtwintig euro negenenvijftig eurocent (EUR 179.520,59), vertegenwoordigd door duizend honderdzeventig (1.170) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

## 2.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

2.2.1. De Overnemende Vennootschap is de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen **Wereldhave Belgium**, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder nummer 0412.597.022.

2.2.2. De aandelen van de Overnemende Vennootschap zijn toegelaten tot verhandeling op de geregementeerde markt van Euronext Brussel.

2.2.3. Het doel van de Overnemende Vennootschap luidt als volgt:

*“4.1. De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:*

*(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,*

*(b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.*

*Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet word begrepen:*

*i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*

*ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*

*iii. optierechten op vastgoed;*

*iv. aandelen van openbare of institutionele geregementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*

*v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*

*vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*

*vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*

*viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;

b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

*Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist."*

- 2.2.4. Op de datum van dit Fusievoorstel, bedraagt het kapitaal van de Overnemende Vennootschap driehonderdneuentwintig miljoen vierhonderdzevenendertigduizend vierhonderdvierenvijftig euro achtentachtig eurocent (EUR 329.437.454,88), vertegenwoordigd door zeven miljoen achthonderdenzevenduizend negenhonderdeenentachtig (7.807.981) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

### **3. BESCHRIJVING VAN DE FUSIE**

#### **3.1. CONTEXT EN VERANTWOORDING VAN DE FUSIE**

- 3.1.1. De Overnemende Vennootschap is eigenaar van alle (100%) aandelen die het gehele kapitaal van de Overgenomen Vennootschap vertegenwoordigen.
- 3.1.2. Zodoende, stellen de bestuursorganen van de Vennootschappen voor dat het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening, overgedragen wordt aan de Overnemende Vennootschap in het kader van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting in de zin van artikel 676, 1<sup>o</sup> van het Wetboek van vennootschappen die zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de procedure voorzien in artikels 719 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de voorwaarden en modaliteiten bepaalde in dit Fusievoorstel (de Fusie).
- 3.1.3. De Fusie kadert in een reorganisatie van de vastgoedgroep waar de Vennootschappen deel van uitmaken. Deze reorganisatie, die door de Fusie bewerkstelligd wordt, beoogt de groepsstructuur te rationaliseren, het operationele en administratief beheer ervan te optimaliseren alsook het nastreven van synergie-effecten binnen de vastgoedgroep. Schaalvoordelen zijn immers mogelijk o.a. op vlak van administratief beheer (er moet slechts één jaarrekening, één boekhouding, enz. worden bijgehouden).
- 3.1.4. Aangezien de activiteiten van de Overgenomen Vennootschap binnen de activiteitsfeer van de Overnemende Vennootschap kaderen en rekening houdend met het feit dat de Overgenomen Vennootschap geen eigen personeel heeft, kan het beheer van het Onroerend Goed (zoals hieronder gedefinieerd) door de Fusie ondergebracht worden in de gepaste vennootschap binnen de vastgoedgroep, m.n. de Overnemende Vennootschap, en kan deze laatste haar vastgoedactiviteiten ontplooiën en zo haar doel verwezenlijken. Bovendien oefent de Overgenomen Vennootschap naast het beheer van het Onroerend Goed nog slechts zeer beperkt activiteiten uit, zodat zij verder geen bestaansreden meer heeft. Tenslotte zal het samenbrengen van het vermogen van de Vennootschappen in één enkele vennootschap een beter beeld geven van de realiteit van de economische activiteiten van deze Vennootschappen. Door de activiteiten van de Overgenomen Vennootschap onder te brengen binnen de juridische structuur van de Overnemende Vennootschap wordt de operationele aansturing ervan immers vereenvoudigd.



**3.2. BESCHRIJVING VAN DE OVER TE DRAGEN VERMOGENSBESTANDELEN VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP**

**3.2.1.** Naar aanleiding van de Fusie, zal het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening overgedragen worden aan de Overnemende Vennootschap.

**3.2.2.** De vermogensbestanddelen van de Overgenomen Vennootschap worden gewaardeerd en zullen worden overgedragen aan hun reële waarde op 30 juni 2019.

**3.2.3.** De Overgenomen Vennootschap is eigenaar van hiernavolgende onroerend goederen gelegen te **Gemeente Waterloo, derde afdeling**, die ingevolge de Fusie, als onderdeel van het vermogen van de Overgenomen Vennootschap, zullen worden overgedragen aan de Overnemende Vennootschap:

- een handelscomplex, met kantoren, parking en aanhorigheden, met de grond waarop het opgericht is, gelegen te Chaussée de Bruxelles 193-195:
  - gekadastreerd volgens recent uittreksel sectie L, nummers 0374 F P0000 voor 47 aren 65 centiaren, 0374 G P0000 voor 13 aren 07 centiaren en 0374 E P0000 voor 5 aren 35 centiaren (hetzij samen 66 aren 07 centiaren); en
  - gekadastreerd volgens titels sectie L, nummer 374 D en 374 E, voor een grotere opgetelde oppervlakte van 70 aren 21 centiaren;
- een elektriciteitscabine met de grond waarop deze is opgericht, gelegen aan Chaussée de Bruxelles +195, gekadastreerd volgens recent uittreksel sectie L, nummer 0374 C P0000 voor 14 centiaren en volgens titel 374 C, voor dezelfde oppervlakte;
- een handelshuis met aanhorigheden, met de grond waarop het opgericht is, gelegen te Chaussée de Bruxelles 193A, gekadastreerd volgens recent uittreksel sectie L, nummer 0426 M P0001 (alsmede partitienummers 0426 M P0002 et 0426 M P0003) voor 18 aren 38 centiaren en volgens titel 426 M, voor 17 aren 87 centiaren,

alle samen het Onroerend Goed.

**4. VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE FUSIE**

**4.1. GEEN OMWISSELING VAN AANDELEN**

In overeenstemming met artikel 726 van het Wetboek van vennootschappen, zal er naar aanleiding van de Fusie geen omwisseling plaatsvinden van aandelen van de Overnemende Vennootschap tegen aandelen van de Overgenomen Vennootschap die gehouden worden door de Overnemende Vennootschap zelf.

**4.2. DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP**

De handelingen van de Overgenomen Vennootschap zullen geacht worden boekhoudkundig en voor de belastingen te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf de datum van voltrekking van de Fusie.

**4.3. RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN**

Alle aandelen in de Overgenomen Vennootschap, die haar gehele kapitaal vertegenwoordigen, zijn identiek en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders ervan. Bovendien zijn er geen houders van andere effecten dan aandelen in de Overgenomen Vennootschap. Zodoende moeten er dienaangaande geen bijzondere rechten worden toegekend of maatregelen voorgesteld door de Overnemende Vennootschap.

**4.4. BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN**

Er wordt geen bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap noch aan de statutaire zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap of de leden van diens raad van bestuur.

**4.5. STATUTENWIJZIGING**

De statuten van de Overnemende Vennootschap dienen naar aanleiding van de Fusie niet te worden gewijzigd.

**4.6. VOLTREKKING VAN DE FUSIE EN BEOOGDE DATUM VAN DE EIGENDOMSOVERGANG**

**4.6.1.** De Fusie zal voltrokken zijn zodra de Vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen.

**4.6.2.** Aangezien de Overgenomen Vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft en de Overnemende Vennootschap de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, is de goedkeuring van de Fusie door de buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen, in toepassing van artikel 722, §6 (*juncto* artikel 657) van het Wetboek van vennootschappen, niet vereist, indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

- (a) de openbaarmaking van het Fusievoorstel geschiedt voor elke Vennootschap uiterlijk zes (6) weken voordat de overneming van kracht wordt;
- (b) onverminderd artikel 720 van het Wetboek van vennootschappen, heeft iedere aandeelhouder van de Overnemende Vennootschap het recht ten minste een (1) maand voordat de overneming van kracht wordt, op de zetel van de Overnemende Vennootschap kennis te nemen van de stukken vermeld in artikel 720, §2 van het Wetboek van vennootschappen;

- (c) één of meer aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap die aandelen bezitten die vijf percent (5%) van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben het recht op bijeenroeping van de algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap, die over het Fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.

**4.6.3.** De raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap en de statutaire zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap zullen er op toe zien dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, zodat over de Fusie kan worden beslist zonder goedkeuring van de buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen.

**4.6.4.** De raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap en de statutaire zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap verwachten dat de Fusie voltrokken zal zijn op of rond 27 september 2019. Als gevolg van de voltrekking van de Fusie, zal dus het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap, zowel de rechten als verplichtingen, overgaan op de Overnemende Vennootschap vanaf voormelde datum.

## **5. JAARREKENING VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP OVER HET TIJDVAK BEGREPEN TUSSEN 1 JANUARI 2019 EN DE DAG VOOR DE DATUM VAN DE FUSIE**

In overeenstemming met artikel 727 van het Wetboek van vennootschappen, zal de jaarrekening van de Overgenomen Vennootschap over het tijdvak begrepen tussen de datum van de jaarafsluiting van het laatste boekjaar en de datum vanaf welke de handelingen van de Overgenomen Vennootschap geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap, met name het tijdvak van 1 januari 2019 tot de dag voor de datum van de Fusie, zoals bepaald onder punt 4.2. hierboven, worden opgemaakt door de raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap en onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap volgens de regels die voor deze laatste met betrekking tot de jaarrekening gelden.

## **6. BEPALINGEN BETREFFENDE DE SCHULDEISERS VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP**

**6.1.** In overeenstemming met artikel 684 van het Wetboek van vennootschap, kunnen, uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking van de voltrekking van de Fusie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, de schuldeisers van de Overgenomen Vennootschap wier vordering tegen de Overgenomen Vennootschap is ontstaan vóór de datum van die bekendmaking en nog niet is vervallen of voor wier schuldvordering in rechte een bezwaar werd ingesteld, (bijkomende) zekerheden eisen, niettegenstaande enig hiermee strijdig beding.

**6.2.** De Overnemende Vennootschap kan zulke eis tot zekerheidstelling afweren door de betrokken oorspronkelijke schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt aangaande de eis tot bijkomende zekerheidstelling of de betaling van de oorspronkelijke schuldvordering na aftrek van disconto, hebben de betrokken schuldeiser en de Overnemende Vennootschap elk het recht om het geschil voor te leggen aan de Voorzitter van de Ondernemingsrechtbank van Brussel (Nederlandstalige afdeling). Het geschil zal behandeld worden zoals in kort geding. De

Voorzitter van de Ondernemingsrechtbank kan naar eigen keuze beslissen om een bijkomende zekerheidstelling op te leggen dan wel de eis tot bijkomende zekerheidstelling af te wijzen, gelet op de oorspronkelijk waarborgen waarover de schuldeiser reeds beschikt of de goedheid van de nieuwe schuldenaar (d.i. de Overnemende Vennootschap). Indien de Voorzitter bijkomende zekerheidstelling oplegt en indien de bijkomende zekerheid niet binnen de door Ondernemingsrechtbank bepaalde termijn is gesteld, wordt de oorspronkelijke schuldvordering onverwijld opeisbaar.

- 6.3. Schuldeisers kunnen alle bijkomende informatie betreffende de uitoefening van hun rechten gratis op de zetel van de Overgenomen Vennootschap verkrijgen.

## 7. OVERIGE

### 7.1. TER BESCHIKKINGSTELLING VAN STUKKEN

- 7.1.1. Vanaf 26 augustus 2019, zal iedere aandeelhouder van de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap op de zetel van deze Vennootschappen volgende stukken kunnen raadplegen:

- het Fusievoorstel;
- de jaarrekeningen van de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap over de laatste drie (3) boekjaren;
- de verslagen van de raad van bestuur en de commissaris van de Overgenomen Vennootschap en de verslagen van de statutaire zaakvoerder en de commissaris van de Overnemende Vennootschap over de laatste drie (3) boekjaren;
- tussentijdse cijfers van de Overgenomen Vennootschap per 30 juni 2019; en
- het halfjaarlijks financieel verslag van de Overnemende Vennootschap per 30 juni 2019.

- 7.1.2. Voormelde stukken zullen tevens vanaf 26 augustus 2019 beschikbaar zijn op de website van de Overnemende Vennootschap (<http://www.wereldhavebelgium.com/>), met de mogelijkheid deze stukken te downloaden en af te drukken.

### 7.2. KOSTEN

De kosten van de Fusie zullen door de Overgenomen Vennootschap worden gedragen, ongeacht of dit Fusievoorstel al dan niet wordt goedgekeurd.

### 7.3. VERKLARING *PRO FISCO*

- 7.3.1. De Fusie is niet onderworpen aan het stelsel van de belastingneutraliteit voorzien in artikel 211 van het Wetboek Inkomstenbelastingen 1992, door toepassing van de uitzondering bedoeld in de eerste paragraaf, 6<sup>de</sup> lid van dit artikel 211.

- 7.3.2. De Fusie geniet van de vrijstelling van de artikelen 117, eerste paragraaf en 120, lid 3, van het Registratiewetboek en van de vrijstelling van de artikelen 11 en 18, paragraaf 3, van het B.T.W.-Wetboek.

**7.4. NEERLEGGING VAN HET FUSIEVOORSTEL**

**7.4.1.** Het Fusievoorstel wordt voor elk van de Vennootschappen neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel (Nederlandstalige afdeling).

**7.4.2.** De raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap en de statutaire zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap geven hierbij volmacht aan Mr Alexandre EMOND, Mr Wim DEDECKER, Mr Charlotte SCHAUMANS, Mr Jakob MULIER of enige andere advocaat, medewerker of werknemer van het advocatenkantoor Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick, kantoorhoudende te 1000 Brussel, Keizerlaan 3, elk alleen handelend en met macht van indeplaatsstelling, teneinde alle noodzakelijke en nuttige formaliteiten te vervullen betreffende de voltrekking van de Fusie, met inbegrip van het neerleggen van onderhavig Fusievoorstel op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel (Nederlandstalige afdeling), en de bekendmaking ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De lasthebber kan daartoe, in naam van elk van de Vennootschappen, alle verklaringen afleggen, alle documenten en stukken ondertekenen en in het algemeen het noodzakelijke doen.

\* \* \* \* \*

*Rest van de pagina opzettelijk blanco gelaten – De pagina van ondertekening volgt*



## PAGINA VAN ONDERTEKENING

Het Fusievoorstel werd opgesteld te Vilvoorde op 18 juli 2019, in zes (6) originele exemplaren, waarvan drie (3) voor de Overgenomen Vennootschap en drie (3) voor de Overnemende Vennootschap.

Voor **Immo Guwy NV**, Overgenomen Vennootschap,  
Haar raad van bestuur,



---

Kasper DEFORCHE  
Gedelegeerd bestuurder



---

Cédric BIQUET  
Bestuurder

Voor **Wereldhave Belgium Comm. VA**, Overnemende Vennootschap,  
Haar statutaire zaakvoerder, N.V. Wereldhave Belgium S.A.,



---

Kasper DEFORCHE  
Bestuurder en vaste vertegenwoordiger



---

Dirk GOEMINNE  
Bestuurder

