

16 OKT. 2019

ter griffie van de Nederlandstalige
ondernemingsrechtbank Brussel

<p>De Pauw NV naamloze vennootschap</p> <p>Blakebergen 15 1861 Wolvertem</p> <p>(BTW BE) 0407.863.818 RPR BRUSSEL (Nederlandstalige afdeling) De "Over te nemen Vennootschap"</p>	<p>WAREHOUSES DE PAUW NV openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht onder de vorm van een naamloze vennootschap</p> <p>Blakebergen 15 1861 Wolvertem</p> <p>(BTW BE) 0417.199.869 RPR BRUSSEL (Nederlandstalige afdeling) De "Overnemende Vennootschap"</p>
--	---

**VOORSTEL TOT EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE
VERRICHTING VAN DE PAUW NV DOOR WAREHOUSES DE PAUW NV
OVEREENKOMSTIG DE PROCEDURE VAN DE ARTIKELEN 12:50 – 12:58 VAN HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN ("GERUISLOZE FUSIE")**

De enige bestuurder van De Pauw NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1861 Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), over te nemen vennootschap (hierna, "**De Pauw**" of de "**Over te nemen Vennootschap**"), en de raad van bestuur van de naamloze vennootschap die het statuut heeft van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Warehouses De Pauw, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), overnemende vennootschap (hierna, "**WDP**", of de "**Overnemende Vennootschap**"), hebben elk op 15 oktober 2019 het gezamenlijk voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting goedgekeurd, opgesteld overeenkomstig de artikelen 12:50 – 12:58 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("**WVV**").

1. Beschrijving van de verrichting

1.1 Beschrijving van de verrichting

WDP is voornemens De Pauw, een vennootschap waarvan zij alle aandelen aanhoudt, op te slorpen door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, overeenkomstig de artikelen 12:50 – 12:58 WVV. Dit vanuit de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging, en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP groep, zoals verder toegelicht onder 1.2. van dit voorstel.

De bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap bevestigen dat WDP op datum van dit fusievoorstel eigenaar is van 100% van de aandelen (53.102) uitgegeven door de Over te nemen Vennootschap. Indien, om welke reden ook, WDP

op datum van de voorgenomen verrichting geen eigenaar meer zou zijn van alle aandelen en andere effecten met stemrecht uitgegeven door de Over te nemen Vennootschap, kan de procedure zoals beschreven in de artikelen 12:50 – 12:58 WVV. niet worden gevolgd.

In toepassing van artikel 12:53 §6 WVV, is de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Over te nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap van het besluit tot fusie niet vereist, indien aan de voorwaarden bepaald in artikel 12:53 §6 WVV is voldaan, die luiden als volgt:

- “1° de neerlegging van het fusievoorstel bedoeld in artikel 12:50 gebeurt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;
- 2° onverminderd de in artikel 12:51 bepaalde uitzonderingen, heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt, op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de in artikel 12:51 §2, vermelde stukken.

Bijgevolg zullen de bestuursorganen van WDP en De Pauw NV, bijeenkomen om te beraadslagen en besluiten over de goedkeuring van de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

1.2 Motivering van de verrichting

De hoofdactiviteit van De Pauw NV bestond tot op 1 oktober 2019 uit het voeren van het zaakvoerderschap in WDP Comm.VA (zijnde de rechtsvoorganger van WDP NV, de Overnemende Vennootschap). Echter, per 1 oktober 2019 werd WDP omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap. Bijgevolg werd er met ingang van 1 oktober 2019 een einde gesteld aan het zaakvoerderschap van De Pauw NV en heeft het verder aanhouden van De Pauw niet langer zin aangezien haar activiteit in realiteit beperkt was tot dat zaakvoerderschap.

In het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van WDP Comm.VA d.d. 29 juli 2019 omtrent de vrijwillige vervroegde toepassing van het WVV (de Opt-in) werd reeds duidelijk gesteld dat onmiddellijk na de inwerkingtreding van de omzetting van WDP in een NV, alle aandelen in De Pauw door de maatschap RTKA aan WDP NV zouden worden overgedragen en dat in een later stadium het gehele vermogen van De Pauw NV, zowel de rechten als de verplichtingen, op WDP zouden overgaan in het kader van een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting. Op die manier zal De Pauw NV volledig worden geïntegreerd in de Vennootschap.

Gelet op het voorgaande is er geen bijzondere reden om De Pauw als aparte vennootschap te laten voortbestaan, en wordt dan ook voorgesteld om over te gaan tot de fusie van De Pauw door WDP.

2. **Identificatie van de te fuseren vennootschappen (art. 12:50, 1° WVV)**

2.1 De Overnemende Vennootschap

A 2 d

Naam: Warehouses De Pauw
Rechtsvorm: naamloze vennootschap, die het statuut heeft van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Meise
Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling)
Voorwerp: Artikel 5 van de statuten ("Voorwerp") luidt als volgt:

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

*"(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
(b) binnen de grenzen van de GVV-Wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-Wet.*

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;*
- iii. optierechten op vastgoed;*
- iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25% van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de vennootschap;*
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele 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 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 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- ix. aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet 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 aandelen in het kapitaal van 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 ("Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;

xi. rechten van deelneming in een GVBF;

xii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV-Wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-Wetgeving:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;*
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;*
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-Wetgeving. 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 bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep;*
- kredieten verstrekken;*
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-Wetgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.*

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de GVV-Wetgeving, 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 voorwerp gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken."

2.2 De Over te nemen Vennootschap

Naam: De Pauw
Rechtsvorm: naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Meise
Ondernemingsnummer: 0407.863.818 (Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling)
Maatschappelijk doel: Artikel 3 van de statuten ("Voorwerp") luidt als volgt:

" De vennootschap heeft tot voorwerp het bestuur in de ruimste zin van het woord, al dan niet in samenwerking met andere personen, van rechtspersonen in het binnen en het buitenland.

De vennootschap kan alle handelingen stellen die nuttig of nodig zijn ter verwezenlijking van haar voorwerp, inbegrepen het stellen van alle materiële handelingen en rechtshandelingen, het aangaan van verbintenissen, de verwerving van zakelijke en persoonlijke rechten en het stellen van proceshandelingen.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, vervaardigen, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële, industriële of financiële handelingen verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp, met inbegrip van de onderaanneming in het algemeen, en de uitbating van alle intellectuele rechten en industriële of commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

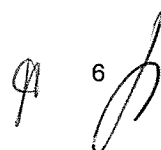
De vennootschap mag het bestuur en de vereffening waarnemen en toezicht en controle uitoefenen over alle vennootschappen en mag alle leningen, van gelijk welke vorm en voor gelijk welke duur toestaan. Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of 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 lijst is exemplatief en niet beperkend."

3. Datum vanaf welke de handelingen van de Over te nemen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap (art. 12:50, 2° WVV)

De verrichting zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 2:55 WVV., zijnde de dag waarop (de organen van) beide vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen.

Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door de Over te nemen Vennootschap met betrekking tot de door de Overnemende Vennootschap in het kader van de verrichting verworven goederen, in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de verrichting, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van de Overnemende Vennootschap.

91 6



4. Bijzondere voordelen en bezoldiging (art. 12:50, 3° en 4° WVV)

Er zijn in de Over te nemen Vennootschap geen bevoorrechte aandelen.

Aan de leden van de bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

5. Fiscale verklaringen

De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1°, artikel 211, par. 1, lid 6 en artikel 217, lid 1, 1° bis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en zal dus niet gerealiseerd worden onder het stelsel van fiscale neutraliteit in de vennootschapsbelasting voorzien door artikel 211, par. 1, lid 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992. De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal gerealiseerd worden met vrijstelling van registratierechten overeenkomstig artikel 117, paragraaf 1 en artikel 120, lid 3 van het Federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Grifflerechten en artikel 2.9.1.0.3., lid 3, artikel 2.10.1.0.3., lid 3 en artikel 2.11.1.0.2., lid 3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting is niet onderworpen aan de BTW conform artikel 11 en artikel 18, §3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

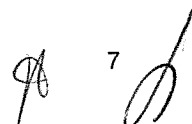
6. Rechten van de aandeelhouders van WDP

Iedere aandeelhouder van WDP heeft het recht ten minste één maand voordat de fusie door overneming van kracht wordt, op de zetel van WDP kennis te nemen van: (i) het fusievoorstel, (ii) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, (iii) de verslagen van de bestuursorganen en de verslagen van de commissarissen over de laatste drie boekjaren, (iv) alsook de tussentijdse cijfers over de stand van het vermogen van De Pauw NV per 30 september 2019, zijnde niet meer dan drie maanden vóór de datum van dit fusievoorstel. Bovendien kan iedere vennoot op zijn verzoek kosteloos een afschrift krijgen van de documenten vermeld onder (i) tot en met (iv).

Zoals hierboven reeds vermeld, zal de raad van bestuur van WDP, dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting goedkeuren. Met toepassing van artikel 12:53, laatste paragraaf WVV hebben één of meer aandeelhouders van WDP die alleen of gezamenlijk aandelen bezitten die 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het recht de algemene vergadering van WDP bijeen te roepen, die dan, in plaats van de raad van bestuur van WDP, zal dienen te besluiten over dit fusievoorstel.

7. Bijzondere volmachten

De bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap hebben Lieve De Ridder en Johanna Vermeeren gemachtigd om, telkens elk alleen handelend en elk met recht van indeplaatsstelling, in naam van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met het oog op (i) de neerlegging van dit fusievoorstel bij de griffie van de ondernemingsrechtbank

 7

te Brussel, en (ii) de ondertekening van de benodigde publicatieformulieren tot publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en alle andere documenten die verband houden met bedoelde fusie.

* *
*

Dit fusievoorstel wordt door de enige bestuurder van de Over te nemen Vennootschap en de raad van bestuur van de Overnemende Vennootschap of hun gemachtigden neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank van Brussel in één exemplaar per betrokken vennootschap.

Opgemaakt op 15 oktober 2019 in vier (4) exemplaren waarvan twee exemplaren bestemd zijn voor de neerlegging in het vennootschapsdossier van de Over te nemen Vennootschap respectievelijk de Overnemende Vennootschap, en één exemplaar om te worden bewaard op de zetel van de Over te nemen Vennootschap, respectievelijk de Overnemende Vennootschap.

Voor **Warehouses De Pauw NV**,



Tony De Pauw
Bijzondere gevolmachtigde

Voor **De Pauw NV**,



Mickaël Van den Hauwe
Enige Bestuurder