

Rep. 002315

**Geruisloze fusie van de vennootschappen:**

**QRF Commanditaire vennootschap op aandelen**, vastgoedbevak met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder het nummer 0537.979.024

**LEDI127 Naamloze Vennootschap**, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder het nummer 0899.551.571

In het jaar tweeduizend zestien

Op achttien februari, om tien uur

Voor ons, Meester **Anne Cartuyveis**, notaris met standplaats te Antwerpen verschijnt

De commanditaire vennootschap op aandelen **QRF**, vastgoedbevak met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder het nummer 0537.979.024, opgericht bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 3 september 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna, onder nummer 13141597, en waarvan de statuten het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, voormeld, op 9 december 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2016, onder nummer 2016-02-10/0021535.

Alhier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder de naamloze vennootschap **QRF MANAGEMENT**, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder het nummer 0537.925.079 RPR, dewelke alhier vertegenwoordigd is door haar vaste vertegenwoordiger zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Anneleen Desmyter**, met maatschappelijke zetel te 2243 Pulle (Zandhoven), Acaciadreef 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder het nummer 0537.881.133, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger mevrouw **Desmyter Anneleen Greet**, geboren te Turnhout op 4 september 1976, wonende te 2243 Pulle (Zandhoven), Acaciadreef 7 (rijksregister nummer 76.09.4 036.48),

**VOORAFGAANDE UITEENZETTINGEN**

A. De bestuurders van de vennootschap, als de statutaire zaakvoerder van de overnemende vennootschap, hebben op 18 december 2015 beslist om in het kader van de voorgesteld met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting toepassing te maken van artikel 722, § 6 van het Wetboek van vennootschappen en hebben bijgevolg beslist geen buitengewone algemene vergadering van de



eerste blad

van bestuur van LEDI137 ervan vrijgesteld een omstandig verslag op te maken. Om dezelfde reden was de commissaris eveneens vrijgesteld een schriftelijk verslag op te stellen.

4. De stukken bedoeld in artikel 720, § 2 van het Wetboek van vennootschappen lagen minstens een maand voor de datum van deze verschijning op de zetels van de vennootschappen ter inzage.

#### **BESLUITEN**

Vervolgens verzoekt de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd zoals gezegd, de notaris te notuleren wat volgt:

#### **EERSTE BESLISSING: BESPREKING VAN HET FUSIEVOORSTEL**

-De statutaire zaakvoerder stelt vast dat het voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting van QRF (als overnemende vennootschap) en LEDI137 (als overgenomen vennootschap) sedert meer dan één maand op de maatschappelijke zetel ter beschikking was voor de aandeelhouders en dat de aandeelhouders er kosteloos een afschrift van konden van krijgen.

-De statutaire zaakvoerder stelt vast dat het fusievoorstel ten minste zes weken voor de datum van deze verschijning werd openbaargemaakt en dat geen enkele aandeelhouder van de vennootschap, die alleen of samen vijf procent van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigt, de bijeenroeping heeft gevraagd van een buitengewone algemene vergadering van de vennootschap.

-De statutaire zaakvoerder stelt vast dat alle aandelen van de overgenomen vennootschap eigendom zijn van de vennootschap en dat de overgenomen vennootschap geen andere effecten heeft uitgegeven.

-De statutaire zaakvoerder stelt vast dat de aandeelhouders op naam uiterlijk één maand voor de datum van deze verschijning een afschrift hebben ontvangen van het fusievoorstel overeenkomstig artikel 720 van het Wetboek van vennootschappen.

-De statutaire zaakvoerder stelt eveneens vast dat de aandeelhouders tevens de mogelijkheid hebben gehad om één maand voor de datum van deze verschijning op de maatschappelijke zetel kennis te nemen van de stukken en documenten, vermeld in en bij toepassing van artikel 720, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, te weten 1. het fusievoorstel, 2. de jaarrekening over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen betrokken bij de fusie en 3. De verslagen van de bestuursorganen en van de commissaris over de laatste drie boekjaren.

De statutaire zaakvoerder verklaart de inhoud van al deze documenten en verslagen te kennen.

#### **TWEDE BESLISSING: OPSLORPING VAN LEDI137 DOOR MIDDEL VAN MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING – OVERGANG ONDER ALGEMENE TITEL VAN HET VERMOGEN – ONTBINDING ZONDER VEREFFENING – BESCHRIJVING VAN HET OVERDRAGEN VERMOGEN**

#### **A. Opslorping bij wijze van een met fusie door overneming gelijkgesteld verrichting van LEDI137 door QRF en vermogensovergang**

De statutaire zaakvoerder beslist tot de opslorping van de overgenomen vennootschap door middel van een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, overeenkomstig de artikelen 676, 1° juncto 719 en



tweede blad

wordt de notaris door de vergadering verzocht te akteren wat volgt:

Beschrijving

Stad Leuven – eerste afdeling

Een handelshuis, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Diestsestraat 137, gekadastreerd volgens titel sectie A, perceelnummer 872-P voor een oppervlakte van zeshonderd vierennegentig vierkante meter (694 m<sup>2</sup>), thans ten kadaster gekend sectie A, perceelnummer 872P-P0001, voor een zelfde oppervlakte.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven eigendom hoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap "Les Terrasses De Woluwe", te Sint-Lambrechts-Woluwe, om het aangekocht te hebben van 1. de heer Verlinden Albert Kamiel, en zijn echtgenote mevrouw Kog Elly Louisa, te Leuven en 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Foto Bert Verlinden", te Leuven, blijkens een akte verleden voor notaris Jan Boeykens, te Antwerpen, en met tussenkomst van notaris Luc Hertecant, te Huldenberg, op 28 oktober 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven.

Bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 4 september 2014, houdende algemene vergadering van aandeelhouders, wijzigde de vennootschap "Les Terrasse de Woluwe" haar benaming in "Ledi137".

Hypothecaire toestand van het onroerend goed

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard en de notaris verzocht te akteren dat het goed vrij is van enige hypothecaire inschrijving of last.

VOORWAARDEN

Overgang van eigendom – Gebruik – Bezetting – Huurrechten - Belastingen

De overnemende vennootschap wordt vanaf heden, als rechtsopvolger onder algemene titel, eigenaar van het goed.

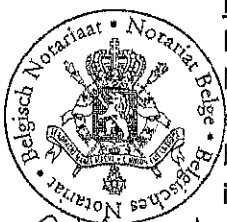
Zij heeft er het genot van vanaf heden. Zij zal alle belastingen en taksen, die op de voormelde goederen geheven of gezet worden of er mochten op gelegd of gezet worden, betalen en dragen vanaf heden.

De overnemende vennootschap treedt in alle rechten en plichten van de bestaande onderhandse huurovereenkomst (en), perfect gekend door de overnemende vennootschap en de partijen ontslaan de ondergetekende notaris om er in de onderhavige akte een verdere beschrijving van op te nemen.

Erfdienstbaarheden - Staat - Opstalrechten

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op datum van heden, met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, die het kunnen bevoordelen of bezwaren; het staat de overnemende vennootschap vrij, de ene in haar voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, maar dit op haar kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de Overgenomen Vennootschap noch verhaal op haar en zonder nochtans dat huidig beding aan wie ook meer rechten zou geven dan diegene die voortspruiten uit regelmatig en niet-verjaarde titels.

Het goed wordt overgedragen zonder waarborg betreffende de gebreken van de grond, van de ondergrond, of van de staat van de gebouwen en meer bepaald



derde blad

## Bodemdecreet

De overgenomen vennootschap verklaart dat er in voorschreven goed, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Voor voormeld onroerend goed heeft Ovam op 30 november 2015 het volgend bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

*"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### *1. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

#### *1.1. Extra informatie*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 12.10.2015.*

### *2. Documenten over de bodemkwaliteit*

#### *2.1 Extra informatie*

*DATUM: 19.04.2010*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Terrein Diestsestraat 137 te Leuven*

*AUTEUR: Deckers Milieubeheer BVBA*

*DATUM: 19.04.2015*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Handelspand – Qrf City Retail, Diestsestraat 137, 3000 Leuven*

*AUTEUR: Deckers Milieubeheer BVBA*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten "*

De overnemende vennootschap heeft verklaard een kopie te hebben verkregen van het bodemattest voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige akte.

## Risicozone Overstromingen

Blijkens opzoeking gedaan de dato 17 februari 2016 verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

## Integraal waterbeleid - waterparagraaf

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

**Volmachten administratieve formaliteiten**



- De statutaire zaakvoerder verleent de nodige machten aan mevrouw Desmyter Anneleen, voormeld, of aan één van haar lasthebbers, elk bevoegd om alleen op te treden en met de mogelijkheid van indeplaatsstelling om de fusie aan te tekenen in de respectievelijke aandeelhoudersregisters.

- De statutaire zaakvoerder verleent de nodige machten aan ondergetekende notaris om de gecoördineerde tekst van de statuten van de vennootschap QRF op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

- De statutaire zaakvoerder verleent de nodige machten aan de heer Roelens David, mevrouw Delanghe Astrid en mevrouw Kaluza Vicki, allen kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 8a en mevrouw Tobback Hilde, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 270, elk bevoegd om alleen op te treden en met de mogelijkheid van indeplaatsstelling voor het verrichten van de nodige administratieve formaliteiten op de kruispuntbank voor ondernemingen en op de btw-administratie.

#### **BEVESTIGING DOOR DE NOTARIS**

Ondergetekende notaris bevestigt, na onderzoek, het bestaan en zowel de interne als de externe wettigheid van de rechtshandelingen en formaliteiten betreffende onderhavige fusie.

Ondergetekende notaris waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Oranieke Wet Notariaat voorgeschreven stukken.

#### **DIVERSE VERKLARINGEN**

##### **Fiscale verklaringen.**

Deze fusie geschiedt met toepassing van de voordelen van artikel 2.9.1.0.3, artikel 2.10.1.0.3 en artikel 2.11.1.0.2 Vlaamse Codex Fiscaliteit, van oud artikel 211 WIB en oud artikel 11 en 18,3 van het wetboek van Belasting over de Toegevoegde waarde.

In de mate de vennootschappen kwalificeren als leden van dezelfde BTW- eenheid, vindt de handeling (fusie) plaats buiten het toepassingsgebied van de Belasting over de Toegevoegde Waarde en zijn de artikelen 11 en en 18, § 3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde niet van toepassing (randnummer 7.2.1.1 van de Circulaire nr. AOIF 42/2007 (E.T. 111.702) dd. 09.11.2007).

<sup>13</sup> De overnemende vennootschap <sup>12</sup> verklaart <sup>13</sup> niet <sup>14</sup> B.T.W. <sup>15</sup> belastingplichtige <sup>16</sup> te zijn. <sup>17</sup> <sup>18</sup>

##### **Ontslag ambtshalve inschrijving**

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen.

##### **Woonstkeuze**

De partijen doen woonstkeuze in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

##### **Slot**

De agenda uitgeput zijnde, worden de vergaderingen geheven om zeventien uur dertig.

##### **Recht op geschriften**

Vijfennegentig euro (€ 95,00).

##### **Tegenstrijdige belangen**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3

van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **Voorlezing en toelichting**

1. De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden van de akte werd overgemaakt, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat de vermeldingen betreft bevat in artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht, evenals de eventueel aangehechte stukken

#### **Waarvan proces-verbaal.**

Opgemaakt, plaats en datum als boven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten deze akte ondertekend samen met ons notaris, *na de goedkeuring van doorlezing van artikelen waaraan nictig in deze akte*