

Rechtbank van koophandel
Antwerpen
18 DEC. 2015
afdeling Antwerpen

FUSIEVOORSTEL

STOCKAGE INDUSTRIEL

Naamloze vennootschap
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0438.634.295 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Over te nemen vennootschap

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Naamloze vennootschap - openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0458.623.918 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

BTW-nummer: BE 0458.623.918

Overnemende vennootschap

**FUSIEVOORSTEL, OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 719 VAN HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

De raad van bestuur van STOCKAGE INDUSTRIEL NV, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met nummer 0438.634.295 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "STOCKAGE INDUSTRIEL" genoemd) en de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV - openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met nummer 0458.623.918 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "IOW" genoemd) verklaren dat ze dit fusievoorstel ter goedkeuring aan de buitengewone algemene vergadering van STOCKAGE INDUSTRIEL en de raad van bestuur van IOW zullen voorleggen.

De voorgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting is, overeenkomstig artikel 676 van het Wetboek van vennootschappen, de rechtshandeling, waarbij het gehele vermogen van één of meer vennootschappen, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening, overgaat op een andere vennootschap die reeds houdster is van al hun aandelen en van de andere effecten waaraan stemrecht in de algemene vergadering is verbonden.

Alle aandelen in STOCKAGE INDUSTRIEL worden aangehouden door IOW. Dit fusievoorstel strekt er dan ook toe om een fusie van STOCKAGE INDUSTRIEL door overneming door IOW door te voeren.

De raad van bestuur van STOCKAGE INDUSTRIEL en de raad van bestuur van IOW verbinden zich er wederzijds toe om binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving al het nodige te doen met het oog op de verwezenlijking van de hogervermelde voorgestelde fusie.

Dit fusievoorstel zal ten vroegste zes weken na de neerlegging ervan op de griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen, aan (i) de buitengewone algemene vergadering van STOCKAGE INDUSTRIEL en (ii) de vergadering van de raad van bestuur van IOW, gehouden voor de notaris, ter goedkeuring worden voorgelegd. Indien het fusievoorstel geldig wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van STOCKAGE INDUSTRIEL en de vergadering van de raad van bestuur van IOW, zal, overeenkomstig artikel 676 van het Wetboek van vennootschappen, het gehele vermogen van STOCKAGE INDUSTRIEL, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening, op IOW overgaan.

* *

*

1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN

1.1. De over te nemen vennootschap

Maatschappelijke benaming: Stockage Industriel

Rechtsvorm: naamloze vennootschap

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0438.634.295 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Maatschappelijk doel:

"De vennootschap heeft tot doel om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers. 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 verworft 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.

De vennootschap mag zich inlaten met :

- *de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;*
- *enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen;*
- *kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties.*

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

De vennootschap kan door middel 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 ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

1.2. De overnemende vennootschap

Maatschappelijke benaming: Intervest Offices & Warehouses
Rechtsvorm: naamloze vennootschap - openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem
Ondernemingsnummer: 0458.623.918
BTW-nummer: BE 0458.623.918

Maatschappelijk doel:

"4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) om 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 de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, 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 gereguleerde 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 vastgoedbevak;*
- 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 vastgoedbevak;*
- 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 verworft 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 in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake 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. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;*
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;*
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap 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 en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van geregementeerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel 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 ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

Vermits het maatschappelijk doel van IOW in haar huidige bewoordingen voldoende ruim omschreven is om alle activiteiten te omvatten die overeenkomstig de bepalingen van het maatschappelijk doel van STOCKAGE INDUSTRIEL worden uitgeoefend, dient de doelomschrijving van IOW niet te worden uitgebreid naar aanleiding van de fusie.

2. DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De datum vanaf dewelke de handelingen van STOCKAGE INDUSTRIEL boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van IOW is vastgesteld op de datum van de fusie. Er wordt dus geen boekhoudkundige retroactiviteit voorzien.

3. RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN

De aandeelhouders van de over te nemen vennootschap hebben geen bijzondere rechten. Er zijn bovendien geen houders van andere effecten dan aandelen.

4. IEDER BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van STOCKAGE INDUSTRIEL en IOW.

5. RUILVERHOUDING

Aangezien voorgenomen verrichting een met fusie gelijkgestelde verrichting is overeenkomstig artikel 676 van het Wetboek van vennootschappen, zullen er geen aandelen uitgegeven worden door IOW in ruil voor de inbreng van STOCKAGE INDUSTRIEL (artikel 726 van het Wetboek van Vennootschappen). De vraag naar de emissievoorwaarden en de onderliggende ruilverhouding stelt zich dus niet.

* *

*

Toekenning van bijzondere machten

De raad van bestuur van STOCKAGE INDUSTRIEL en de raad van bestuur van IOW beslissen tevens, met eenparigheid van stemmen, om bijzondere machten toe te kennen aan Meester Dirk Caestecker en Meester Kevin De Greef en elke andere advocaat van het advocatenkantoor "DLA Piper UK LLP", met kantoren te Louizalaan 106, 1050 Brussel en Gateway House, Brusselstraat 59/5, 2018 Antwerpen, elk alleen handelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om (i) over te gaan tot de neerlegging van het fusievoorstel bij de griffe van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen en de publicatie van een uittreksel van het fusievoorstel in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, onder meer door het ondertekenen en indienen, als gevolmachtigde, van publicatieformulier I en (ii) alle handelingen die nodig of nuttig zijn in dit verband te stellen.

* *

*

Verklaring pro fisco

De voorgestelde fusie zal geen aanleiding geven tot heffing van registratierechten.

Inzake vennootschapsbelasting, daar STOCKAGE INDUSTRIEL wordt overgenomen door een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap, is de exit-tax verschuldigd. Daardoor worden de latente niet-gerealiseerde meerwaarden op de hogervermelde onroerende goederen eigendom van STOCKAGE INDUSTRIEL belast aan de helft van het normaal tarief inzake vennootschapsbelasting d.i. 16,5% (of 16,995 % inclusief crisisbelasting).

* *

*

Opgemaakt te Antwerpen-Berchem op 15 december 2015, in 4 originele exemplaren. STOCKAGE INDUSTRIEL en IOW verklaren elk twee originele exemplaren ontvangen te hebben.

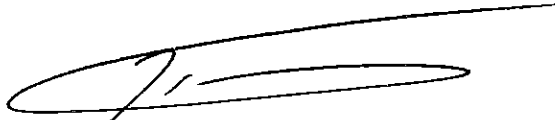
In overeenstemming met artikel 719 *in fine* van het Wetboek van vennootschappen, zullen STOCKAGE INDUSTRIEL en IOW elk één origineel exemplaar neerleggen ter griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen, uiterlijk zes weken voor de algemene vergadering die over de fusie moet besluiten. De overige originele exemplaren zullen bewaard worden in de vennootschapsboeken van STOCKAGE INDUSTRIEL en IOW.

* *

*

Handtekeningen:

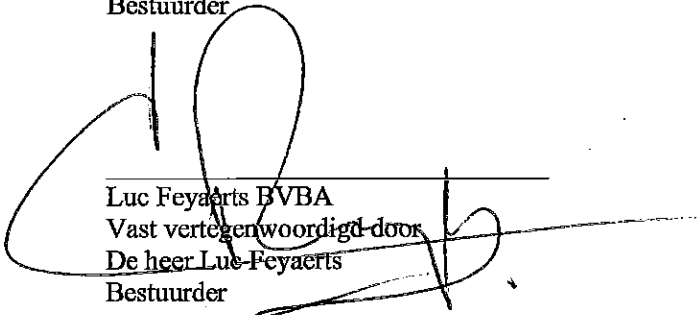
Voor STOCKAGE INDUSTRIEL



Jean-Paul Sols BVBA
Vast vertegenwoordigd door
De heer Jean-Paul Sols
Bestuurder

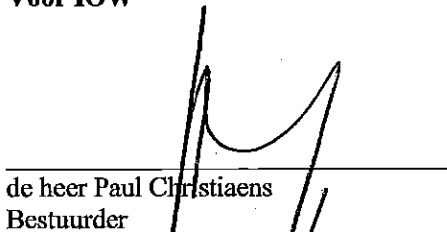


mevrouw Inge Tas
Bestuurder

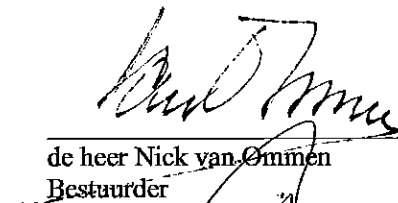


Luc Feyaerts BVBA
Vast vertegenwoordigd door
De heer Luc Feyaerts
Bestuurder

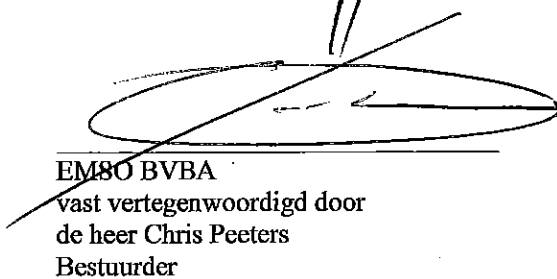
Voor IOW



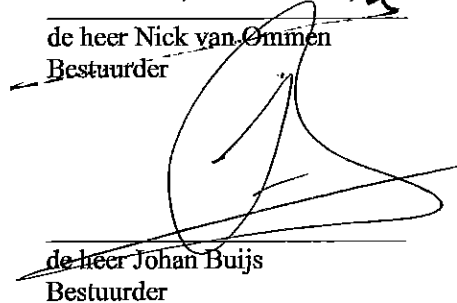
de heer Paul Christiaens
Bestuurder



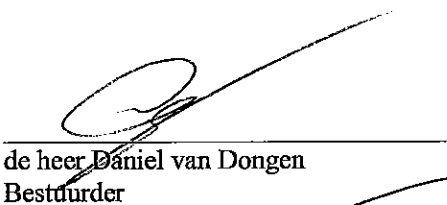
de heer Nick van Ommen
Bestuurder



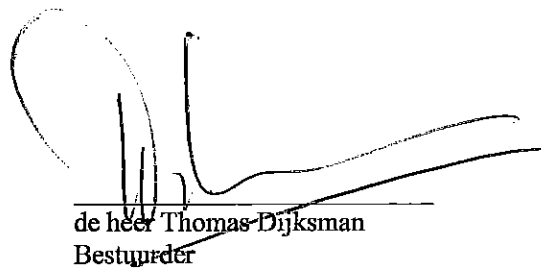
EMBO BVBA
vast vertegenwoordigd door
de heer Chris Peeters
Bestuurder



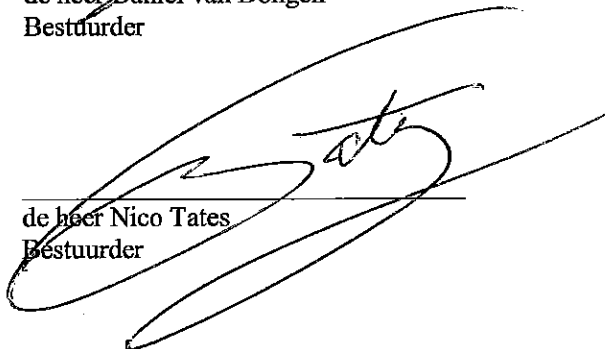
de heer Johan Buijs
Bestuurder



de heer Daniel van Dongen
Bestuurder



de heer Thomas Dijkman
Bestuurder



de heer Nico Tates
Bestuurder