

FUSIEVOORSTEL

TIM & ILSE

Naamloze vennootschap
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0887.627.402 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling
Antwerpen)
BTW-nummer BE 0887.627.402

Over te nemen vennootschap

VASTNED RETAIL BELGIUM

Naamloze vennootschap - openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch
recht

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0431.391.860 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling
Antwerpen)
BTW-nummer: BE 0431.391.860

Overnemende vennootschap

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

1.1. De over te nemen vennootschap

Maatschappelijke benaming: Tim & Ilse

Rechtsvorm: naamloze vennootschap

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0887.627.402 (Rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

BTW-nummer: BE 0887.627.402

Maatschappelijk doel:

"De vennootschap heeft tot doel :

- het uitbaten van een algemeen bedrijf van immobiëlen en in het bijzonder : het verwerven, vervreemden, beheren, uitbaten, valoriseren, verkavelen, uitrusten, huren en verhuren, het doen bouwen of doen verbouwen van onroerende goederen evenals alle onroerende transacties en verrichtingen in de meest brede zin en van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende leasing;

- activiteiten van makelaar, bouwpromotor, algemene bouwonderneming en projectontwikkeling voor de nieuwbouw, renovatie, verkoop en verhuring van onroerende goederen en het verwerven van licenties die hierop betrekking hebben;

- de klein- en groothandel, de import en export in artikelen voor meubilering en onderhoud, huishoudelijke toestellen, alsmede kunstvoorwerpen, luxe-, precisie- en fantasie-artikelen, alle soorten installaties en domotica;

- haar patrimonium, bestaande uit onroerende en roerende goederen en rechten, in de ruimste zin van het woord te beheren en oordeelkundig uit te breiden;

- het door middel van inschrijving, inbreng, fusie, samenwerking, financiële tussenkomst of anderszins verwerven van een belang of deelneming in alle bestaande of nog op te richten ondernemingen, vennootschappen of verenigingen in België of in het buitenland; het beheren, valoriseren, verkopen, te gelde maken of anderszins vervreemden van deze participaties of belangen; alle financiële transacties en financiële overeenkomsten, behoudens deze activiteiten die wettelijk voorbehouden zijn aan spaar- en depositobanken en aan vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies;

- het deelnemen in of de directie voeren over andere vennootschappen en ondernemingen; het management en het bestuur van om het even welke ondernemingen en vennootschappen; het optreden als vereffenaar;

- het aanvragen, verwerven, verhandelen en exploiteren van licenties, octrooien, merken en dergelijke.

De vennootschap mag alle industriële, commerciële en financiële, roerende en onroerende verrichtingen doen die kunnen bijdragen tot het verwezenlijken van het maatschappelijk doel, kredieten en leningen aangaan en toestaan, zich voor derden borg stellen door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak."

1.2. De overnemende vennootschap

Maatschappelijke benaming: Vastned Retail Belgium

Rechtsvorm: naamloze vennootschap - openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer: 0431.391.860

BTW-nummer: BE 0431.391.860

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 vastgoed-vennootschappen, 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 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 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 afdekkings-instrumenten 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 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.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde 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 VASTNED RETAIL BELGIUM in haar huidige bewoordingen voldoende ruim omschreven is om alle activiteiten te omvatten die overeenkomstig de bepalingen van het maatschappelijk doel van TIM & ILSE worden uitgeoefend, dient de doelomschrijving van VASTNED RETAIL BELGIUM 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 TIM & ILSE boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van VASTNED RETAIL BELGIUM 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 MAATREGELLEN

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 TIM & ILSE en VASTNED RETAIL BELGIUM.

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 VASTNED RETAIL BELGIUM in ruil voor de inbreng van TIM & ILSE (artikel 726 van het Wetboek van Vennootschappen). De vraag naar de emissievoorwaarden en de onderliggende ruilverhouding stelt zich dus niet.

6. BODEMATTEST

In het kader van de fusie overeenkomstig Boek XI, Titel II, Hoofdstuk II van het Wetboek van vennootschappen wordt het onroerend goed eigendom van TIM & ILSE ingebracht bij VASTNED RETAIL BELGIUM, met name het kantoorgebouw op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te 2000 Antwerpen, Graanmarkt 13, kadastraal gekend als Antwerpen, derde afdeling, sectie C, nummer 1134/H, met een grondoppervlakte van 365 m² en bestaande uit:

- i. een kelderverdieping met een oppervlakte van circa 285 m² met bijhorend terras van circa 30 m² en een gemeenschappelijke ruimte van circa 10 m² voor de uitbating van een restaurant;
- ii. een gelijkvloers met een oppervlakte van circa 220 m² met bijhorend terras van circa 40 m² en een gemeenschappelijke zone van circa 50 m² voor de uitbating van een conceptstore;

- iii. een eerste verdieping met een oppervlakte van circa 145 m² met bijhorend terras van circa 20 m² en een gemeenschappelijke zone van circa 30 m² voor de uitbating van een galerie;
- iv. een tweede en derde verdieping met een gezamenlijke oppervlakte van circa 230 m² (150 m² + 80 m²), met bijhorend terras van circa 70 m² en een gemeenschappelijke ruimte van circa 50 m² (50 m² + 25 m²) als duplexappartement.

(hierna het "**Onroerend Goed**").

In het Onroerend Goed waren geen inrichtingen gevestigd en/of werden geen activiteiten uitgeoefend die zijn opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals vastgesteld door het Vlaams Parlement in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (hierna "**Bodemdecreet**"). Het Onroerend Goed is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

M.b.t. het Onroerend Goed is een bodemattest uitgereikt door OVAM, waarvan de inhoud luidt als volgt:

""(...)

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

* *

*

Toekenning van bijzondere machten

De raad van bestuur van TIM & ILSE en de raad van bestuur van VASTNED RETAIL BELGIUM beslissen tevens, met eenparigheid van stemmen, om bijzondere machten toe te kennen aan Meester Dirk Caestecker en Meester Sarah Rogiers 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 indeplaatstelling, 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 TIM & ILSE wordt overgenomen door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, is de exit-tax verschuldigd. Daardoor worden de latente niet-gerealiseerde meerwaarden op de hogervermelde onroerende goederen eigendom van TIM & ILSE belast aan de helft van het normaal tarief inzake vennootschapsbelasting d.i. 16,5% (of 16,995 % inclusief crisisbelasting).

* *

*

Opgemaakt te Antwerpen-Berchem op 20 juni 2016, in 4 originele exemplaren. TIM & ILSE en VASTNED RETAIL BELGIUM verklaren elk twee originele exemplaren ontvangen te hebben.

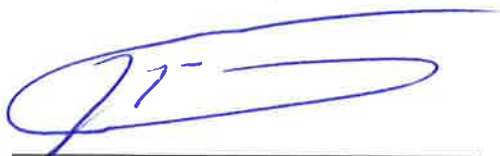
In overeenstemming met artikel 719 *in fine* van het Wetboek van vennootschappen, zullen TIM & ILSE en VASTNED RETAIL BELGIUM elk één origineel exemplaar neerleggen ter griffie van de rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen, uiterlijk zes weken voor de algemene vergadering die over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

* *

*

Handtekeningen:

Voor TIM & ILSE

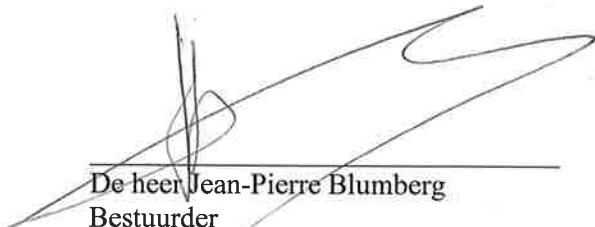


Jean-Paul Sols BVBA
Vast vertegenwoordigd door
De heer Jean-Paul Sols
Bestuurder



Rudi Taelmans BVBA
Vast vertegenwoordigd door
De heer Rudi Taelmans
Bestuurder

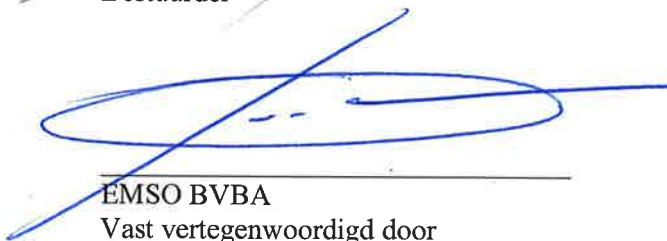
Voor VASTNED RETAIL BELGIUM



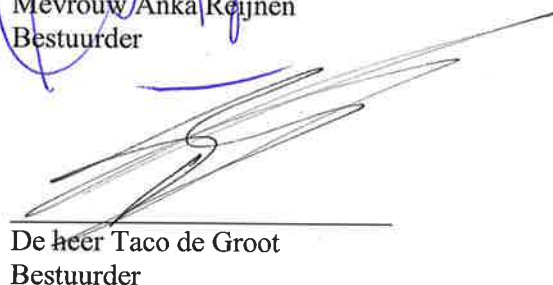
De heer Jean-Pierre Blumberg
Bestuurder



Mevrouw Anka Reijnen
Bestuurder



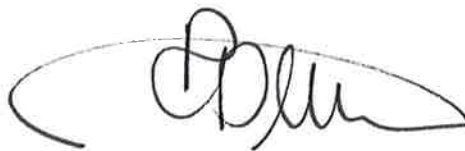
EMSO BVBA
Vast vertegenwoordigd door
De heer Chris Peeters
Bestuurder



De heer Taco de Groot
Bestuurder



De heer Reinier Walta
Bestuurder



Mevrouw Peggy Deraedt
Bestuurder