

**Luik B**

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie  
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-  
behouden  
aan het  
Belgisch  
Staatsblad

\*19322387\*



Neergelegd  
20-06-2019

Griffie

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 24/06/2019 - Annexes du Moniteur belge

Ondernemingsnr : 0728693197

**Naam**

(voluit) : **Rovan-Immo 2**

(verkort) :

Rechtsvorm : Besloten Vennootschap

Volledig adres v.d. zetel Kruishoutemseweg 90  
: 8790 Waregem

Onderwerp akte : OPRICHTING

Er blijkt uit een akte verleden voor notaris Bob BULTEREYS te Avelgem op 18/06/2019 neergelegd ter registratie te Kortrijk I, Houdende de oprichting van de Besloten Vennootschap, opgericht onder de naam **Rovan-Immo 2**, met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Kruishoutemseweg 90, voortkomend uit de splitsing van de NV Rovano-Immo.

Ondermeer wat volgt:

#### 1. Naam en rechtsvorm

De vennootschap neemt de vorm aan van een besloten vennootschap.

Haar maatschappelijke naam luidt: **Rovan-Immo 2**.

#### 2. Zetel.

De zetel is gevestigd in het Vlaams Gewest.

De vennootschap kan, bij enkel besluit van het bestuursorgaan, administratieve zetels, agentschappen, werkhuizen, stapelplaatsen en bijkantoren vestigen in België of in het buitenland.

De vennootschap mag, bij enkel besluit van het bestuursorgaan, exploitatiezetels oprichten of opheffen wanneer en waar zij het nodig acht, voor zover dit geen wijziging veroorzaakt inzake het op de vennootschap toepasselijke taalregime.

Het adres van de zetel is gevestigd te: 8790 Waregem, Kruishoutemseweg 90.

#### 3. Duur - Aanvang.

De vennootschap wordt opgericht voor **onbepaalde duur**, te rekenen vanaf haar oprichting.

#### 4. Vennoot – Oprichter.

De maatschap **HECTOR 1**, met zetel te 8790 Waregem, Kruishoutemseweg 90.

Opgericht bij onderhandse akte te Waregem op 4 juli 2014. Ondernemingsnummer 0726.640.361.

Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Pierre Rogiers, wonende te 8790 Waregem, Kruishoutemseweg 90.

#### 5. Kapitaal.

Inbrengen

De vennootschap Rovano-Immo 2 beschikt over een aanvangsvermogen van 146.912,18 euro.

Bij de oprichting werd dit maatschappelijk kapitaal volledig onderschreven en volstort door inbreng in natura van diverse onroerende goederen, zoals dit alles nader staat omschreven in het verslag van de bedrijfsrevisor, Certam Bedrijfsrevisoren, met zetel te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 145 en gekend onder RPR Gent afdeling Kortrijk 0446.426.860, en vertegenwoordigd door de heer Piet Dujardin, daartoe aangesteld door de oprichters, waarvan de besluiten van dit verslag letterlijk luiden als volgt:

**BESLUIT**

Op de laatste blz. van Luik B vermelden :

**Voorkant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

**Achterkant** : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

Overeenkomstig artikel 5:7 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, brengen wij aan de oprichter verslag uit in het kader van onze opdracht als bedrijfsrevisor, waarvoor wij aangesteld zijn op 26 april 2019.

**Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van het overzicht van in te brengen bestanddelen, zoals opgenomen in het bijzonder verslag van de oprichter en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering van de vennootschap NV ROVAN-IMMO (hierna "Overzicht"). De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1.568 aandelen van de vennootschap BV ROVAN-IMMO 2, zonder vermelding van nominale waarde.  
Naar ons oordeel,

1. werd de verrichting nagezien overeenkomstig de IBR-normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en is het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. beantwoordt de beschrijving van de inbreng in natura aan de normale IBR-vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. vindt de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering, conform artikel 3:56 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de boekhoudkundige waarde van de activa en passivabestanddelen bij de overlatende vennootschap, zijn verantwoording in de wet. De inbreng van de actief- en passiefbestanddelen van de NV ROVAN-IMMO leidt volgens dit boekhoudkundig continuïteitsprincipe tot de overgang van 146.912,18 EUR aan eigen vermogensbestanddelen, bestaande uit 84.897,38 EUR aan kapitaal en 62.014,80 EUR aan overige eigenvermogensbestanddelen. Bijgevolg leidt de door de partijen weerhouden methode van waardering tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met de overige eigen vermogensbestanddelen) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, vermeerderd met de andere elementen van het eigen vermogen naar aanleiding van deze verrichting, zodat de inbreng in natura, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet overgewaardeerd is. We spreken ons niet uit over de waarde van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend.

**Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud**

1. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de Belgische Normen inzake de controle van inbreng in natura en de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing, ISAs). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die in België relevant zijn voor de controle van het Overzicht nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.
2. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethode**

Wij vestigen de aandacht op het Overzicht dat is opgesteld door het bestuursorgaan van de vennootschap om tegemoet te komen aan de vereisten van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat het Overzicht niet geschikt is voor een ander doel.

Wij dienen een principieel voorbehoud te formuleren nopens de financiële gevolgen naar aanleiding van eventuele fiscale controles bij de betrokken vennootschappen.

**Overige aangelegenheden**

Wij vestigen specifiek de aandacht op het feit dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

De te verstrekken stukken en informatie werden ons niet tenminste één maand voor de buitengewone algemene vergadering overhandigd, zodat wij niet in de mogelijkheid waren het verslag over te maken aan de vennootschap 15 dagen vóór de buitengewone algemene vergadering. Deze laattijdigheid heeft evenwel geen wezenlijke invloed op onze controle uitgeoefend.

**Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Overzicht. Overeenkomstig artikel 5:133 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor de beschrijving en de waardering van de in te brengen bestanddelen, evenals voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het noodzakelijk acht voor het opstellen van dit Overzicht, de waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding opdat deze geen afwijkingen bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van het Overzicht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de

mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

### **Verantwoordelijkheid van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht**

Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen over de identificatie en beschrijving van de bestanddelen die worden ingebracht, alsook over de door het bestuursorgaan gehanteerde waarderingsmethode, waarbij nagegaan wordt of de waardebepaling waartoe deze methoden van waardering leiden tenminste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. Wij spreken ons evenwel niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting ("no fairness opinion").

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of het Overzicht in alle van materieel belang zijnde opzichten overgewaardeerd is die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een verslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een overwaardering van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Overwaarderingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van dit Overzicht, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat het Overzicht een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of, desgevallend, het doorbreken van de interne beheersing;
- desgevallend, het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende bijlagen;
- desgevallend, het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij de waardering aanvaardbaar is;
- het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de waardering in toepassing van de continuïteitsveronderstelling. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende bijlagen van het Overzicht, of, indien deze bijlagen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons verslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteitsveronderstelling niet langer verantwoord is;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van het Overzicht, en van de vraag of het Overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen zodanig weergeeft dat het, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenstemt met de methoden van waardering.

Wevelgem, 12 juni 2019

BVBA CERTAM BEDRIJFSREVISOREN, vertegenwoordigd (ex ultimo) door de heer Piet Dujardin, bedrijfsrevisor"

Als vergoeding voor de inbrengen werden 1.568 aandelen uitgegeven.

Ieder aandeel geeft een gelijk recht in de winstverdeling en in het vereffeningsaldo.

### **6. Boekjaar.**

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar. Het eerste boekjaar gaat in de dag van de neerlegging ter griffie van een uitgifte van deze akte en wordt afgesloten op 31 december 2019.

## 7. Reserves - Winstverdeling - Vereffening.

Bestemming van de winst – reserves

De aanwending van de jaarlijkse nettowinst wordt bepaald door de algemene vergadering, op voorstel van het bestuursorgaan, waarbij elk aandeel recht geeft op een gelijk aandeel in de winstverdeling.

Ontbinding

De vennootschap kan op elk moment worden ontbonden door beslissing van de algemene vergadering beslissende in de vormen vereist voor de statutenwijziging.

Indien uit de staat van actief en passief een tekort blijkt als gevolg waarvan niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, zal de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank moeten worden voorgelegd, overeenkomstig artikel 2:76 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Vereffenaars

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden en op welk ogenblik het ook zij, is/zijn de bestuurder(s) in functie aangewezen als vereffenaar(s) krachtens deze statuten indien geen andere vereffenaar zou zijn benoemd, zonder afbreuk te doen aan het recht van de algemene vergadering om één of meerdere vereffenaars aan te duiden, hun bevoegdheden te omlijnen en hun vergoeding te bepalen.

Verdeling van het netto-actief

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening of consignatie van de nodige sommen om die te voldoen en, indien er aandelen zijn die niet zijn volgestort, na herstelling van het evenwicht tussen de aandelen, hetzij door bijkomende volstorting te eisen lastens de niet voldoende volgestorte aandelen, hetzij door voorafgaandelijke terugbetalingen te doen in voordeel van die aandelen die in een grotere verhouding zijn volgestort, wordt het netto actief verdeeld onder alle aandeelhouders naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten en worden de goederen die nog in natura voorhanden zijn op dezelfde wijze verdeeld.

## 8. Bestuur - Vertegenwoordiging.

Bestuursorgaan

De vennootschap wordt bestuurd door één of meer bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouder, benoemd met of zonder beperking van duur en die, indien zij worden benoemd in de statuten, de hoedanigheid van statutair bestuurder kunnen hebben. De algemene vergadering die de bestuurder(s) benoemt bepaalt hun aantal, de duur van hun opdracht en, indien er meerdere bestuurders zijn, hun bevoegdheid. Bij gebrek aan bepaling van de duurtijd, wordt hun mandaat geacht van onbepaalde duur te zijn.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan

Als er slechts één bestuurder is, is het geheel van de bevoegdheden van de bestuurders aan hem toegekend, met de mogelijkheid een deel van deze bevoegdheden te delegeren.

Indien de vennootschap door meer dan één bestuurders wordt bestuurd, vormen de bestuurders een collegiaal orgaan (hierna Raad van Bestuur). De Raad van Bestuur kan slechts beraadslagen en besluiten, wanneer ten minste de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. De besluiten worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen, heeft de bestuurder die de vergadering voorziet, beslissende stem. Deze bepaling houdt van rechtswege op gevolg te hebben tot de Raad van Bestuur opnieuw uit ten minste drie leden bestaat.

Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg en toezicht, kunnen de bestuurders de be-stuurs-taken onder elkaar verdelen. Zodanige verdeling van taken kan aan of door derden niet worden tegengeworpen.

De Raad van Bestuur vertegenwoordigt als college de vennoot-schap in alle handelingen in en buiten rechte. Hij handelt door de meerderheid van zijn leden. Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Raad van Bestuur als college, wordt de vennootschap in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder, die alleen optreedt.

Dagelijks bestuur

Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan één of meer van zijn leden, die dan de titel dragen van gedelegeerd bestuurder, of aan één of meer directeurs.

Het bestuursorgaan bepaalt of zij alleen, dan wel gezamenlijk optreden.

De gedelegeerden voor het dagelijks bestuur kunnen in het kader van dat bestuur bijzondere volmachten verlenen aan iedere lasthebber.

Het bestuursorgaan stelt de eventuele toekenningen en verloning vast voor de gedelegeerden tot het dagelijks bestuur. Het kan hen op elk ogenblik ontslaan.

Benoeming van de bestuurder

De vergadering beslist het aantal bestuurders te bepalen op 1.  
Wordt benoemd tot niet-statutair bestuurder voor een onbepaalde duur:  
de heer Pierre Rogiers, wonende te 8790 Waregem, Kruishoutemseweg 90.

### 9. Controle van de vennootschap

Wanneer het door de wet vereist is en binnen de wettelijke grenzen, wordt het toezicht op de vennootschap toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

Commissaris

Daar de vennootschap er niet toe verplicht is ingevolge de wettelijke criteria, beslist de comparant op dit moment geen commissaris te benoemen.

### 10. Voorwerp

De vennootschap heeft tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden, of door deelname van dezen, een patrimonium, grotendeels bestaande uit onroerende goederen, te beheren en te valoriseren, vooral door beheersdaden zoals verhuring.

De vennootschap mag alle roerende, onroerende en financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp; zij mag ondermeer binnen de perken van dit voorwerp en in zover dit door de verwezenlijking ervan wordt verantwoord, onroerende goederen aankopen, laten bouwen, ruilen maar ook eventueel verkopen; zij mag haar goederen niet enkel onderhouden en herstellen, maar ook opschikken, uitrusten en verbouwen. De vennootschap mag beschikbare gelden beleggen in roerende goederen en waarden, en deze beheren.

De vennootschap zal niet de activiteit van vastgoedhandelaar mogen uitoefenen.

De vennootschap zal zich onthouden van alle handelsactiviteiten, waardoor zij haar burgerlijk karakter zou kunnen verliezen.

De vennootschap mag daarnaast alle commerciële, industriële, financiële en burgerlijke handelingen verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk, bij dit voorwerp aansluiten of de uitbreiding ervan kunnen bevorderen.

Zij kan samenwerken of deelnemen aan andere ondernemingen die eenzelfde of een gelijkaardig voorwerp nastreven; deze deelneming kan geschieden door overname van aandelen, inbreng, fusie, opslorping, splitsing of op welke wijze ook.

Zij kan ook opdrachten uitoefenen in andere vennootschappen, ondermeer opdrachten van bestuur of vereffenaar.

### 11. Algemene Vergadering.

Ieder jaar wordt een gewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op de zetel, de eerste zaterdag van de maand juni om 11 uur. Valt de hierboven bepaalde datum op een wettelijke feestdag dan wordt de algemene vergadering verschoven naar de eerstvolgende werkdag. Indien er slechts één aandeelhouder is, dan zal hij op deze datum de jaarrekening voor goedkeuring ondertekenen.

De eerste algemene vergadering heeft plaats in 2020.

### Volmachten

De BVBA DELBOO, RPR Brussel – BTW BE 0883.715.134, met statutaire zetel 1140 Brussel, Optimismelaan 1b3, en al haar aangestelden, met recht van indeplaatsstelling, is aangewezen als lasthebber *ad hoc* van de vennootschap, om alle documenten te ondertekenen en alle nodige formaliteiten te vervullen bij de administratie van de btw en met het oog op de inschrijving bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Met het oog hierop, heeft de lasthebber *ad hoc* de bevoegdheid om alle verbintenissen in naam van de vennootschap aan te gaan, alle nuttige verklaringen af te leggen en alle documenten te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat nuttig en noodzakelijk is voor de uitvoering van het mandaat waarmee hij belast is.

### VOOR EENSLUIDEND ONTLEDEND UITTREKSEL

Notaris Bob Bultereys

tegelijk hiermee neergelegd:

-expeditie van de akte dd. 18/06/2019

-verslag zaakvoerder inbreng in natura

-verslag bedrijfsrevisor inbreng in natura