

IMMO FRACTAL

Naamloze Vennootschap
Industrielaan 27 bus 6
9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE-0826.871.847

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling DENDERMONDE

30 OKT. 2024

Over te Nemen Vennootschap

Montea

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Naamloze vennootschap
Industrielaan 27 bus 6
9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE-0417.186.211

Overnemende Vennootschap

**VOORSTEL
TOT EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING
tussen Montea NV en IMMO FRACTAL NV
overeenkomstig artikel 12:7 juncto de artikelen 12:50 t.e.m. 12:58
van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
(Geruisloze Fusie)**

De raad van bestuur van IMMO FRACTAL NV (**IMMO FRACTAL** of de **Over te Nemen Vennootschap**) enerzijds en Montea Management NV, de enige bestuurder van Montea NV (**Montea** of de **Overnemende Vennootschap**) anderzijds, hebben op 23 oktober 2024 dit gemeenschappelijk voorstel (het **Fusievoorstel**) tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (de **Geruisloze Fusie**), overeenkomstig artikel 12:7 juncto artikelen 12:50 t.e.m. 12:58 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (**WVV**), goedgekeurd. De Over te Nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap worden hierna samen de **Te Fuseren Vennootschappen** genoemd.

1. VOORGESTELDE VERRICHTING

De Overnemende Vennootschap houdt alle (100%) aandelen in het kapitaal van de Over te Nemen Vennootschap. De Over te Nemen Vennootschap heeft geen andere uitstaande stemrechtverlenende effecten uitgegeven dan aandelen.

De Overnemende Vennootschap is voornemens om, overeenkomstig de procedure zoals omschreven in artikel 12:7 juncto de artikelen 12:50 t.e.m. 12:58 WVV, de Over te Nemen Vennootschap over te nemen door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting. Als gevolg van deze verrichting zal het gehele vermogen van de Over te Nemen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, door ontbinding zonder vereffening overgaan op de Overnemende Vennootschap op de datum van juridische uitwerking, zonder uitreiking van nieuwe aandelen in het kapitaal van de Overnemende Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 12:53, §6 WVV is de goedkeuring door de algemene vergaderingen van de Te Fuseren Vennootschappen niet vereist voor de Geruisloze Fusie mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a) De neerlegging van het Fusievoorstel gebeurt voor elke Te Fuseren Vennootschap uiterlijk zes weken voordat de Geruisloze Fusie van kracht wordt;
- b) Iedere aandeelhouder van de Te Fuseren Vennootschappen heeft het recht ten minste een maand voordat de Geruisloze Fusie van kracht wordt, op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de in artikel 12:51, §2 WVV vermelde stukken, onverminderd de in artikel 12:51 WVV vermelde uitzonderingen.

Desgevallend kunnen de bestuursorganen van elk van de Te Fuseren Vennootschappen aldus over de goedkeuring van de Geruisloze Fusie beslissen. De bestuursorganen van elk van de Te Fuseren Vennootschappen zullen overeenkomstig artikel 12:50, derde lid, *in fine* WVV ten vroegste zes weken na de neerlegging ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank van dit Fusievoorstel over de geplande Geruisloze Fusie kunnen beslissen.

Eén of meer aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap, die aandelen bezitten die minstens 5% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben overeenkomstig artikel 12:53, §6, laatste lid WVV niettemin het recht om de bijeenroeping te vragen van de algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap die over het Fusievoorstel moet besluiten.

2. ECONOMISCHE VERANTWOORDING VAN DE BEOOGDE VERRICHTING

De Over te Nemen Vennootschap is actief als ondernemer in onroerende goederen en staat onder meer in voor de investering in gebouwen en projecten, in het bijzonder logistieke- en distributiecentra, en het verhuren van dergelijke gebouwen en projecten.

De hoofdactiviteit van de Over te Nemen Vennootschap bestaat op heden uit zowel in België als in het buitenland, de collectieve belegging van kapitaal, verkregen van in aanmerking komende beleggers in de zin van artikel 3, 31° van de Wet van 19 april 2014, in vastgoed zoals bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de Wet van 19 april 2014 en nader omschreven in artikel 2, 4° van het GVBFB KB, met als voorwerp de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouder te laten genieten van de resultaten van het beheer van dit vastgoed.

De voorgestelde verrichting is hoofdzakelijk ingegeven door een behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging. Gelet op het feit dat de Over te Nemen Vennootschap geen eigen personeel heeft, is er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van twee afzonderlijke juridische entiteiten. Door de activiteiten van de Over te Nemen Vennootschap onder te brengen binnen de juridische structuur van de Overnemende Vennootschap, wordt de operationele aansturing ervan vereenvoudigd. Hierdoor wordt het mogelijk om schaalvoordelen te realiseren, zowel op het vlak van het administratieve als van het financiële beheer van beide vennootschappen.

3. VERMELDINGEN VOORGESCHREVEN DOOR HET WVV

3.1. De rechtsvorm, de naam, het voorwerp en de zetel van de Te Fuseren Vennootschappen

a) De Overnemende Vennootschap

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht onder de vorm van een naamloze vennootschap, met zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27 bus 6 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Dendermonde) onder ondernemingsnummer 0417.186.211.

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV wet wordt de reële waarde van het door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimervennootschappen gehouden vastgoed door een deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap overgaat tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Wanneer het voorstel tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting echter wordt neergelegd binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, zal geen nieuwe waardering vereist zijn.

De waarde van de vastgoedportefeuille van de Overnemende Vennootschap bedroeg op 30 september 2024 887.772.540,02 EUR (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen). De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben per verklaring van 16 oktober 2024 bevestigd dat deze waarde nog actueel is en dat geen nieuwe waardering vereist is.

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten, heeft Montea als voorwerp:

"Artikel 3 – Voorwerp

3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig 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) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV wetgeving. Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig 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 maatschappelijke 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; of

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig 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) voorzieningen 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.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan 25% van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name 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.

3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk 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 aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijn deposito'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 de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing 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).

3.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.”

b) *De Over te Nemen Vennootschap*

IMMO FRACTAL is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27 bus 6 en is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Dendermonde) onder ondernemingsnummer 0826.871.847.

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten, heeft zij als voorwerp:

“Artikel 3 – Voorwerp

De vennootschap heeft tot voorwerp te voldoen aan de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders die gekozen hebben voor het statuut van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds overeenkomstig het GVBFB KB. Zij heeft als uitsluitend voorwerp, zowel in België als in het buitenland, de collectieve belegging van kapitaal, verkregen van in aanmerking komende beleggers in de zin van artikel 3, 31° van de Wet van 19 april 2014, in vastgoed zoals bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de Wet van 19 april 2014 en nader omschreven in artikel 2, 4° van het GVBFB KB, met als voorwerp de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouder te laten genieten van de resultaten van het beheer van dit vastgoed.

Vastgoed wordt in artikel 2, 4° van het GVBFB KB begrepen als volgt:

- a) onroerende goederen, zoals gedefinieerd in artikel 3.47 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België, die rechtstreeks in het bezit zijn van de vennootschap en de zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen;*
- b) onroerende goederen, zoals gedefinieerd in artikel 3.47 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in het buitenland, die rechtstreeks of onrechtstreeks in het bezit zijn van de vennootschap, alsook de zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen;*
- c) aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen die in het buitenland gevestigde onroerende goederen aanhouden;*
- d) aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen zoals gedefinieerd in artikel 2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen;*
- e) aandelen van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen;*
- f) aandelen of deelbewijzen van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen;*
- g) aandelen of rechten van deelneming in Belgische alternatieve instellingen voor collectieve belegging die beleggen in de beleggingscategorie bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de Wet van 19 april 2014;*
- h) aandelen of rechten van deelneming in buitenlandse alternatieve instellingen voor collectieve belegging die beleggen in een beleggingscategorie die vergelijkbaar is met die van artikel 183, eerste lid, 3° van de Wet van 19 april 2014, zoals gedefinieerd door de wet die op haar van toepassing is in haar land van herkomst;*
- i) 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 de gebruikers, of het rechtstreeks of onrechtstreeks 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) 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;*
- j) optierechten op vastgoed;*
- k) vastgoedcertificaten bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;*
- l) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*

m) de door een rechtspersoon van publiek recht verleende concessies;
n) verstrekte kredieten en zekerheden of garanties door de vennootschap ten gunste van haar dochtervennootschappen,
Evenals alle onroerende goederen die nog zouden worden toegevoegd ingevolge een wijziging van artikel 2, 4° van het GVBFB KB.

Overeenkomstig artikel 288, §2 van de Wet van 19 april 2014 mag de vennootschap geen andere activa bezitten dan die welke noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar voorwerp.

De vennootschap moet de onroerende goederen die zich in België bevinden rechtstreeks bezitten. Als de vennootschap een "special purpose vehicle" (SPV) verwerft die een in België gelegen onroerend goed bezit, heeft ze 24 maanden vanaf de datum van verwerving om te voldoen aan de hierboven vermelde directe participatievereiste. Onroerende goederen die in het buitenland gelegen zijn, kunnen rechtstreeks of onrechtstreeks via SPV's door de vennootschap worden aangehouden.

De vennootschap kan alle maatregelen nemen en verrichtingen uitvoeren die zij nuttig acht voor de verwezenlijking en de ontwikkeling van haar voorwerp en kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende en onroerende verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of die de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken.

Overeenkomstig artikel 7, §1, lid 3 van het GVBFB KB moet de totale waarde van de vastgoed in het bezit van de vennootschap minstens tien miljoen euro (€ 10.000.000,00) bedragen op het einde van het tweede boekjaar na haar inschrijving op de lijst van gespecialiseerde vastgoedfondsen die wordt bijgehouden door de FOD Financiën.

Binnen de grenzen bepaald door de Wet van 19 april 2014 en het GVBFB KB, (i) mag de vennootschap leningen toestaan van gelijk welke aard, bedrag en looptijd, (ii) mag de vennootschap ook zekerheden stellen voor zowel haar eigen verbintenissen als de verbintenissen van derden, onder meer door hypothecaire of andere zekerheden te stellen op haar activa, met inbegrip van de inpandgeving van haar handelsfondsen.

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten worden uitgevoerd binnen de grenzen die zijn vastgesteld door het GVBFB KB.

De vennootschap mag slechts één of meer onroerende goederen financieel leasen binnen de grenzen die zijn vastgesteld door het GVBFB KB. Op dezelfde manier kan de vennootschap, als leasingnemer, slechts financiële leasingovereenkomsten voor vastgoed aangaan binnen de grenzen die zijn vastgesteld door het GVBFB KB.

De vennootschap mag, binnen de grenzen bepaald door het GVBFB KB, bijkomend of tijdelijk, niet-toegewezen liquide middelen aanhouden en beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van artikel 2, 4° van het GVBFB KB.

De vennootschap mag transacties in afdekkingsinstrumenten uitvoeren die uitsluitend tot doel hebben het rente- en wisselkoersrisico af te dekken in verband met de financiering en het beheer van de vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke transactie van speculatieve aard.

De vennootschap kan ook instaan voor het beheer en de vereffening van andere vennootschappen, verenigingen of ondernemingen, en in het bijzonder optreden als bestuurder en vereffenaar en hen advies verlenen.

3.2. Boekhoudkundige uitwerking

De handelingen van de Over te Nemen Vennootschap zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf de datum waarop de Geruisloze Fusie juridische uitwerking heeft, i.e. 31 december 2024 (24u00).

3.3. Toekenning van bijzondere rechten

Er zijn geen bijzondere rechten verbonden aan de aandelen van de Over te Nemen Vennootschap en er werden geen andere effecten dan aandelen uitgegeven in de Over te Nemen Vennootschap. Bijgevolg zullen geen bijzondere rechten worden toegekend door de Overnemende Vennootschap in het kader van deze verrichting.

3.4. Bijzondere voordelen voor de leden van de bestuursorganen van de Te Fuseren Vennootschappen

Er wordt geen bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de Te Fuseren Vennootschappen.

4. OVERIGE INFORMATIE

4.1. Beschrijving van de Over te Nemen Vennootschap en de onroerende goederen/rechten die tot haar patrimonium behoren

De Over te Nemen Vennootschap is eigenaar van een nijverheidsgebouw omvattende ca. 3.441 m² magazijnruimte, ca. 1.579 m² kantoorruimte, 70 parkeerplaatsen en zonnepanelen (het **Gebouw**).

Het Gebouw werd opgericht op het volgende perceel: een terrein gelegen te Machelen, Steenweg Buda 31-33, thans ten kadaster gekend Machelen, 1^{ste} afdeling, sectie A, kadastraal perceel n° 537K4, met een oppervlakte van ca. 7.007,68 m² (het **Terrein**).

De Over te Nemen Vennootschap is de volle eigenaar van het Gebouw en het Terrein.

Het door de Over te Nemen Vennootschap aangehouden vastgoed (bestaande uit het Gebouw en het Terrein) werd door de vastgoeddeskundige gewaardeerd op EUR 9.371.300,00 (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen) per 30 september 2024.

4.2. Bodemattesten

Krachtens artikel 2, 18° f) van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het **Bodemdecreet**) wordt deze met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting als een "overdracht van gronden" beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet en moeten de formaliteiten ter zake (zoals het afleveren van een bodemattest) nageleefd worden.

Er werd een bodemattest opgevraagd en ontvangen op 3 juni 2024. De inhoud van dit attest luidt letterlijk als volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023

afdeling : 23047 MACHELEN 1 AFD/MACHELEN/

straat + nr. : Steenweg Buda

31A sectie : A

nummer : 0537/00K004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 31.07.2023 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

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 29.03.2011, en op de

hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.3 Extra informatie

Bij besluit van de OVAM, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 18.02.2008, werd dit perceel opgenomen in de site 'Projectzone regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde - Machelen'. Er werd voor dit perceel nog geen siteonderzoek goedgekeurd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.12.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek op een Terrein Gebruikt door Franki Foundations N.V. te Machelen.

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 09.01.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Vg Recycling NV, Ritwegerlaan 62-64 te 1830 Machelen (Pmgr2356).

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

DATUM: 09.08.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek te Machelen (Marcopa NV)

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 22.05.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek te Machelen (Marcopa NV) (Verslag 06.02.039)

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 11.12.2006

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Marcopa NV, Rittwegerlaan 62/64 te Machelen - 06.10.220

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 28.09.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek te Machelen (Psr 1830.01) + Aanvulling Strategie 5A dd. 09.11.09

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 09.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek te Machelen (Psr 1830.01) + Beperkte Aanvulling van het Oriënterend Bodemonderzoek in het Kader van Strategie 5a, Budasteenweg 1830 Machelen - 09.10.242

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 28.09.2010

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatierapport Marcopa nv, Rittwegerlaan 62/64 te Machelen-06.10.220

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 31.07.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd Oriënterend Bodemonderzoek Steenweg Buda 31-33, 1830 Machelen
AUTEUR: ESS BV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 29.03.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Immo Fractal nv, Budasteenweg 15 te 1830 Machelen (Verslag 11.02.044)

AUTEUR: Geolab BVBA

2.3.3 Extra informatie

DATUM: 18.02.2008

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Projectzone regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde - Machelen

AUTEUR: OVAM

DATUM: 24.04.2014

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Eerste onderzoeksverslag site-onderzoek regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde Machelen

AUTEUR: Tauw België NV

DATUM: 27.11.2018

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Tweede onderzoeksverslag site-onderzoek regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde Machelen

AUTEUR: Tauw België NV

DATUM: 25.10.2022

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Steenweg Buda 31-33, B-1830 Machelen

AUTEUR: ESS BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De Over Te Nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap verklaren dat er geen formaliteiten dienen te worden vervuld in het kader van de voorgenomen overdracht van het Onroerend Goed en het Gebouw ingevolge de Geruisloze Fusie omdat:

- FEDEX EXPRESS BE BV, de huurder van het Gebouw en Terrein, op 5 september 2024 schriftelijk heeft verklaard dat de hierna vermelde risico-activiteiten sinds 1 mei 2023 zijn stopgezet en niet meer worden uitgeoefend op het Gebouw en het Terrein:
 - Garagewerkplaats met 1 hefbrug (rubriek 15.2 van Bijlage I bij Titel II van het VLAREM); en
 - Ontvettingstafel in garagewerkplaats (rubriek 29.5.7.1° a) 1)) van Bijlage I bij Titel II van het VLAREM).

Op basis van deze verklaring kan worden gesteld dat sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek, met name het verslag van oriënterend bodemonderzoek d.d. 31 juli 2023, opgemaakt door ESS BV, er geen risico-inrichtingen meer gevestigd zijn op het Gebouw en het Onroerend Goed.

- OVAM per brief van 4 september 2023 heeft bevestigd dat er een “vrijstelling saneringsplicht” is toegekend voor de verontreiniging met PFAS en VOCl, zoals deze verontreinigingen zijn omschreven in het verslag van oriënterend bodemonderzoek d.d. 31 juli 2023, opgemaakt door ESS BV.

4.3. Kosten

De kosten met betrekking tot de voorgestelde verrichting zullen worden gedragen als volgt:

- Indien de Geruisloze Fusie uiteindelijk niet zou worden goedgekeurd, zullen de kosten gelijk worden gedragen door de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap.
- Indien de betrokken vennootschappen de Geruisloze Fusie zouden goedkeuren, zullen de kosten worden gedragen door de Overnemende Vennootschap.

4.4. Geen wijziging van de statuten van de Overnemende Vennootschap

De statuten, inclusief het voorwerp, van de Overnemende Vennootschap zullen niet worden gewijzigd naar aanleiding van de voorgestelde Geruisloze Fusie.

4.5. Mededeling van het Fusievoorstel aan de aandeelhouders

Een kopie van dit Fusievoorstel zal worden meegedeeld aan de houders van aandelen op naam van de Te Fuseren Vennootschappen per e-mail of aangetekende post overeenkomstig artikel 2:32 WVV, uiterlijk één maand vóór de Geruisloze Fusie van kracht wordt in toepassing van artikel 12:51, §1, tweede lid WVV. Dit fusievoorstel en de andere in artikel 12:51, §2 WVV vermelde stukken worden tijdens de wettelijk voorgeschreven termijnen kosteloos beschikbaar gesteld op de zetel van Montea.

4.6. Goedkeuring van de Geruisloze Fusie

De bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap zullen over de goedkeuring van de Geruisloze Fusie beslissen. Zij zullen overeenkomstig artikel 12:50, derde lid, *in fine* WVV ten vroegste zes weken na de neerlegging van dit Fusievoorstel ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank over de geplande Geruisloze Fusie kunnen beslissen. De notulen van de bestuursorganen waarin tot de Geruisloze Fusie wordt besloten, zullen bij authentieke akte worden opgesteld in toepassing van artikel 12:54 WVV.

Eén of meer aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap, die aandelen bezitten die minstens 5% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben niettemin het recht, in toepassing van artikel 12:53, §6, laatste lid WVV, om de bijeenroeping te vragen van de algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap die over het Fusievoorstel moet besluiten.

4.7. Volmachten voor ondertekening en neerlegging van het Fusievoorstel

De enige bestuurder van de Overnemende Vennootschap en de enige bestuurder van de Over te Nemen Vennootschap verlenen hierbij volmacht aan, elk van hen alleen handelend en met het recht van indeplaatsstelling:

- i. elke bestuurder van de enige bestuurder van de Overnemende Vennootschap,
- ii. elke bestuurder van de Over te Nemen Vennootschap,
- iii. Jörg Heirman, secretaris-generaal bij de Overnemende Vennootschap, en
- iv. Monique Van der Sypt, corporate paralegal bij de Overnemende Vennootschap, ieder individueel handelend met mogelijkheid tot indeplaatsstelling,

om alle nodige handelingen te stellen en alle documenten en formulieren te ondertekenen met het oog op de neerlegging en publicatie van dit fusievoorstel en, in het bijzonder om het formulier te ondertekenen voor de publicatie daarvan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en om het formulier alsmede het fusievoorstel neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Dendermonde, alsook, in het algemeen, alles wat hiertoe nodig of nuttig zou zijn met het oog op de realisatie van de voorgenenomen fusie.

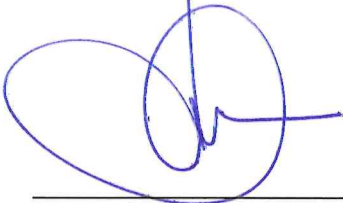
* *

*

Opgemaakt op 23 oktober 2024 in zes (6) originele exemplaren.

De Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap bevestigen elk 3 (drie) origineel ondertekende exemplaren te hebben ontvangen, waarvan 1 (één) bestemd is voor de notaris, 1 (één) om neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank, en 1 (één) om te bewaren op de zetel van de respectieve vennootschappen.

VOOR MONTEA NV

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller, connected loops and a final horizontal stroke.

Montea Management NV
Enige bestuurder
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Jo De Wolf

VOOR IMMO FRACTAL NV

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop followed by several smaller, connected loops and a final horizontal stroke.

Montea Management NV
Enige bestuurder
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Jo De Wolf