



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



25072167

Ondernemingsrechtbank
Antwerpen

27 MEI 2025

Afdeling ANTWERPEN
Griffie

Ondernemingsnr : **0403 700 835**

Naam

(voluit) : **ALBETON**

(verkort) :

Rechtsvorm : **Besloten vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel : **Heihoefke 1, 2960 Brecht**

Onderwerp akte : Neerleggen fusievoorstel

FUSIEVOORSTEL in verband met

DE MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE FUSIE (GERUISLOZE FUSIE)

VAN

VDV IMMO

besloten vennootschap

gekend onder Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen

btw BE 0806.379.905

Met zetel te

Heihoefke 1, 2960 Brecht

(Over Te Nemen Vennootschap)

MET

ALBETON

besloten vennootschap

gekend onder Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen

btw BE 0403.700.835

Met zetel te

Heihoefke 1, 2960 Brecht

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/06/2025 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Voorkant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

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

(Verkrijgende Vennootschap)

Neergelegd ter Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

FUSIEVOORSTEL in verband met een GERUISLOZE FUSIE

Bij toepassing van artikel 12:7, 1° jo. 12:50 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

I. JURIDISCH KADER

De bestuursorganen van de hierna vermelde vennootschappen hebben het initiatief genomen een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (geruisloze FUSIE) tot stand te brengen waarbij de totaliteit van het vermogen, de rechten en verplichtingen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO zal worden overgenomen door de Verkrijgende Vennootschap ALBETON zonder uitgifte van nieuwe aandelen en zonder bijkomende inbreng in de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, dit overeenkomstig de artikelen 12:7, 1° jo. 12:50 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: "WVV"):

□ De Over Te Nemen Vennootschap, besloten vennootschap VDV IMMO, met zetel te Heihoefke 1, 2960 Brecht en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen met btw-nummer BE 0806.379.905;

□ De Verkrijgende Vennootschap, besloten vennootschap ALBETON, met zetel te Heihoefke 1, 2960 Brecht en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen met btw-nummer BE 0403.700.835.

Voor genoemde bestuursorganen verbinden zich ertoe om alles te doen wat in hun macht ligt met het oog op de verwezenlijking van de geruisloze fusie onder de hierna gedefinieerde voorwaarden en leggen bij deze het volgende fusievoorstel vast dat zal worden onderworpen aan de goedkeuring van de respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen.

De fusie zal worden verwezenlijkt met toepassing van de bepalingen vervat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen m.b.t. de fusie van vennootschappen en meer bepaald de bepalingen met betrekking tot de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen.

Onder "fusie", zoals hierna vermeld, moet worden verstaan de "met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting" zoals gedefinieerd door artikel 12:7, 1° WVV, met name 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, wanneer al hun aandelen en andere stemrechtverlenende effecten in handen zijn ofwel van die andere vennootschap, ofwel van tussenpersonen van die vennootschap, ofwel van die tussenpersonen en van die vennootschap.

II. FISCAAL KADER

Deze verrichting is ingegeven vanuit de volgende overwegingen, die kunnen worden samengevat als volgt.

De Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO en de Verkrijgende Vennootschap ALBETON zijn beide actief als vastgoedvennootschap en houden in deze hoedanigheid een aanzienlijk onroerend vermogen aan dat samengesteld is uit diverse onroerende goederen, dewelke (deels) worden verhuurd aan derden.

Diverse percelen van beide vennootschappen grenzen aan elkaar en maken derhalve deel uit van een grote site.

De Verkrijgende Vennootschap ALBETON heeft plannen om voormelde site te herontwikkelen, waarbij een deel van de constructies nog zal worden afgebroken.

Gelet op de geplande omvangrijke investeringen, wordt de opsplitsing van de site over twee afzonderlijke entiteiten niet als optimaal ervaren en ligt de bedoeling voor om de vermogens van de betrokken entiteiten te centraliseren in hoofde van één vennootschap.

Bovendien is het aansturen van de herontwikkeling van voormelde site door deze twee afzonderlijke entiteiten vanuit verschillende oogpunten (vergunningen, financiering, projectbegeleiding, kostprijs, dagelijks bestuur, begeleiding, administratief beheer...) suboptimaal. Immers lijkt het efficiënter om de herontwikkeling van voormelde site onder te brengen onder één gezamenlijk aansturing.

Gelet op het voorgaande bestaat de wens dan ook om de vennootschapsstructuur af te slanken en in overeenstemming te brengen met haar huidige economische werkelijkheid, dit alles bij voorkeur middels een procedure die kan geschieden met gesloten beurzen.

Na onderzoek van de diverse modaliteiten door de betrokken bestuursorganen terzake, wordt dan ook voorgesteld voormelde doelstelling te realiseren middels het doorvoeren van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (geruisloze fusie) van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO door de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, waarbij het integrale vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, en eerstgenoemde vennootschap zal worden ontbonden zonder te worden vereffend.

Bovendien wordt opgemerkt dat het doorvoeren van deze verrichting tevens een administratieve besparing met zich mee zal brengen, aangezien het bestuur van de vennootschappen ingevolge deze verrichting zal worden gecentraliseerd.

Een bijkomend voordeel van deze fusie bestaat erin dat middels deze fusie de onderlinge rekening-courant verhoudingen tussen de vennootschappen, dewelke in het verleden zijn gecreëerd, zullen worden weggewerkt zodat ook de boekhoudingen van de vennootschappen meer in overeenstemming zullen worden gebracht met hun economische werkelijkheid.

Het doorvoeren van deze fusie tussen voormelde vennootschappen heeft samengevat bijgevolg de volgende voordelen:

- Centraliseren van diverse percelen van dezelfde site in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON
- Wegwerken van een overbodige vennootschap, waardoor de groepsstructuur in overeenstemming wordt gebracht met haar economische werkelijkheid
- Wegwerken van onderlinge rekening-courantverhouding
- Beperken van het administratieve beheer van de groep en het terugschroeven van de administratieve kosten
- Eenvoudiger en transparanter beheer van de vennootschappen wordt mogelijk gemaakt

De bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen merken op dat de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO per 31/12/2024 (datum waarop de verrichting boekhoudkundig en fiscaal haar uitwerking zal krijgen) en de Verkrijgende Vennootschap ALBETON per 31/12/2024 (datum laatste afgesloten boekjaar voorafgaand aan de fusie) niet over fiscale verliezen beschikken.

Rekening houdende met voorgaande overwegingen, zijn de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen van mening dat de voorgenomen fusie is ingegeven vanuit zakelijke overwegingen en dat er geen fiscale motieven aan de grondslag liggen van de voorgenomen herstructurering, zodat kan worden aangenomen dat deze fusie verrichting neutraal zal geschieden op het vlak van de directe belastingen (art. 183 bis jo. 211, § 1, 4de lid WIB 1992).

Op het vlak van de registratierechten verklaren de bestuursorganen van de bij de verrichting betrokken vennootschappen dat het integrale vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO, alle activa en passiva, zowel de rechten als de verplichtingen, zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap ALBETON waardoor deze verrichting kwalificeert als de overdracht van een algemeenheid in de zin van artikel 117, § 1 jo. 120 in fine W. Reg. (art. 2.9.1.0.3, art. 2.10.1.0.3 en art. 2.11.1.0.2 Vlaamse Codex Fiscaliteit) en bijgevolg zal geschieden tegen het vast recht van € 50,00.

De verrichting zal ook op het vlak van btw neutraal geschieden aangezien de overdracht van het vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO ingevolge onderhavige fusie, voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 11 jo. 18, § 3 W. btw.

Ten slotte verklaren de bestuursorganen dat de verrichting op het vlak van verkeersbelasting eveneens neutraal zal geschieden aangezien ingevolge deze fusie verrichting geen rollend materieel, onderworpen aan de verkeersbelasting/belasting op inverterstelling, zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap ALBETON.

III. WETTELIJKE VERMELDINGEN

3.1. Identificatie van de bij de fusie betrokken vennootschappen (art. 12:50, 2de lid, 1° WVV)

3.1.1. Identificatie van de Over Te Nemen Vennootschap

De besloten vennootschap VDV IMMO, met zetel te Heihoefke 1, 2960 Brecht en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen met btw-nummer BE 0806.379.905.

(i) Inbreng en aandeelhouders

Als vergoeding voor de inbrengen werden 1.500 aandelen uitgegeven. Ieder aandeel geeft recht op één stem en geeft recht op een gelijk aandeel in de winstverdeling en in het vereffeningssaldo.

De aandelen van de vennootschap worden op heden integraal aangehouden door de Verkrijgende Vennootschap ALBETON.

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"Tot de activiteiten van de vennootschap behoren, in België als in het buitenland, voor eigen rekening, als voor rekening van derden:

I. VOOR EIGEN REKENING, VOOR REKENING VAN DERDEN OF IN DEELNEMING MET DERDEN

- Handel in onroerend goed voor eigen rekening.

- Verhuur van eigen onroerend goed.

- Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten zoals de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, bouwen, verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen; de aan- en verkoop, huur en verhuur van roerende goederen betreffende de inrichting en uitrusting van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit voorwerp in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de roerende goederen te bevorderen; alsmede zich borg stellen voor het goede verloop van verbintenissen, door derde personen aangegaan, die het genot zouden hebben van voormelde roerende en onroerende goederen.

- Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals het verwerven door inschrijving of aankoop, het beheren van aandelen, aandelenopties, obligaties, kasbons, afgeleide producten of andere roerende waarden, van welke vorm ook, uitgeven door Belgische of buitenlandse emittenten.

- Het verlenen van diensten en adviezen aan derden;

- Het waarnemen van bestuursopdrachten en –mandaten, het uitoefenen van opdrachten en functies;

- Het verwerven van participaties, in eender welke vorm, in alle bestaande of op te richten rechtspersonen of ondernemingen; het stimuleren, plannen en coördineren van de ontwikkeling van voormelde rechtspersonen of ondernemingen;

- Het toestaan van leningen en kredietopeningen aan rechtspersonen en ondernemingen of particulieren, in eender welke vorm; het zich in dit kader borg stellen of aval verlenen, in de meest ruime zin; alle handelsoperaties en financiële operaties verrichten, behalve deze die wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen;

- Het verlenen van adviezen en het verstrekken van prestaties op financieel, technisch, juridisch, logistiek, commercieel of administratief vlak;

- Het onderzoek, de ontwikkeling, de vervaardiging of commercialisering van nieuwe producten en technologieën en hun toepassingen; het ontwikkelen, kopen, verkopen, in licentie nemen of geven van octrooien, knowhow en aanverwante immateriële vaste activa;

- De aan- en verkoop, huur en verhuur, in- en uitvoer van om het even welke goederen evenals het optreden als tussenpersoon bij voormelde verrichtingen;

- Het bemiddelen bij het verstrekken van leningen en financieringen in de ruimste zin of bij beleggingen van welke aard ook.

II. BIJZONDERE BEPALINGEN

- De vennootschap mag haar activiteiten verwezenlijken zowel in België als in het buitenland, op alle wijzen en manieren, die zij het best geschikt zou achten.

- De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk voorwerp of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of gedeeltelijk te vergemakkelijken; ze kan leningen of schulden aangaan bij derden (met inbegrip van haar vennoten en haar bestuurders) en kan alle kosten maken en investeringen doen die zij nodig of wenselijk acht.

- De vennootschap mag evenwel geenszins aan vermogensbeheer of beleggingsadvies doen als bedoeld in de Wetten en Koninklijke Besluiten op de financiële transacties en de financiële markten en over het vermogensbeheer en het beleggingsadvies.

- De vennootschap zal zich bovendien dienen te onthouden van werkzaamheden die onderworpen zijn aan reglementaire bepalingen, voor zover de vennootschap zelf niet aan deze bepalingen voldoet.

•De vennootschap mag betrokken zijn bij wijze van inbreng, fusie, inschrijving of op elke andere wijze in ondernemingen, verenigingen of vennootschappen, die een gelijkaardige, soortgelijke of samenhangende activiteiten hebben of die nuttig zijn voor de verwezenlijking van het geheel of een gedeelte van haar maatschappelijk voorwerp.

•De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

•De vennootschap kan leningen en kredietopeningen toestaan aan rechtspersonen en ondernemingen of particulieren, in eender welke vorm; het zich in dit kader borg stellen of aval verlenen, in de meest ruime zin; alle handelsovereenkomsten en financiële operaties verrichten, behalve deze die wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door de volgende bestuurders:

-JJ BV (0707.924.014), vast vertegenwoordigd door Mevr. Jasmin Janssens

-RUBANNAH BV (0707.924.806), vast vertegenwoordigd door Dhr. Jens Huybrechts

-JANSSENS HUYBRECHTS HOLDING BV (0808.828.956), vast vertegenwoordigd door Joseph Janssens

3.1.2. Identificatie van de Verkrijgende Vennootschap

De besloten vennootschap ALBETON, met zetel te Heihoefke 1, 2960 Brecht en gekend bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen met btw-nummer 0403.700.835.

(i) Inbreng en aandeelhouders

Als vergoeding voor de inbrengen werden 500 aandelen uitgegeven. Ieder aandeel geeft recht op één stem en geeft recht op een gelijk aandeel in de winstverdeling en in het vereffeningssaldo.

De aandelen van de vennootschap worden op heden integraal aangehouden door de besloten vennootschap JANSSENS HUYBRECHTS HOLDING (0808.828.956).

(ii) Voorwerp en activiteiten

Het voorwerp van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft als voorwerp het vervaardigen, de handel en vertegenwoordiging van alle bouwmaterialen, alsmede alle vervoer.

De vennootschap mag alle bewerkingen doen van industriële, commerciële of financiële, roerende of onroerende aard, die kunnen bijdragen tot de verwezenlijking, de uitbreiding of de vergemakkelijking van haar voorwerp.

De vennootschap mag roerende goederen verwerven om deze te verhuren.

De vennootschap mag alle activiteiten met betrekking tot de verhuur, gebruik, aankoop en/of verkoop van eigen of geleased (niet-)residentieel onroerend goed realiseren.

De vennootschap mag alle activiteiten inzake de algemene bouw van (niet-)residentieële gebouwen en hiermee verwante activiteiten verrichten.

Zij mag rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen in alle ondernemingen die een gelijkaardig voorwerp nastreven of waarvan het voorwerp in innige samenhang met het hare is.

Zij mag rechten op haar onroerende goederen verlenen, meer bepaald rechten van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.

De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

Zij kan onder meer onroerende goederen, zowel gemeubeld als ongemeubeld huren of verhuren en onderverhuren.

Zij mag het beheer van roerende en onroerende goederen toebehorende aan derden behartigen. De vennootschap mag het bestuur waarnemen en toezicht en controle uitoefenen over alle vennootschappen zowel in eigen naam, als in opdracht, of voor rekening van derden.

Het verlenen van adviezen van financiële, technische, commerciële of administratieve aard ; in de ruimste zin, bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks, op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur.

Zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden of in deelneming met derden, bij te dragen tot de vestiging en de ontwikkeling van ondernemingen en inzonderheid:

a) het verwerven, door inschrijving of aankoop, en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten vennootschappen;

b) het bevorderen van de oprichting van vennootschappen door inbreng, participatie of investering; c) het toestaan van leningen en kredietopeningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen, kapitalisatieondernemingen, ondernemingen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies;

d) het optreden als tussenpersoon bij onderhandelingen door gehele of gedeeltelijke overname van aandelen; in de meest ruime betekenis, het deelnemen aan emissievoorrichtingen van aandelen en vastrentende waarden door intekening, waarborgplaatsing, verhandeling of anderszins, alsmede het verwezenlijken van om het even welke verrichtingen inzake portefeuille- of kapitaalbestuur.

e) het waarnemen van alle bestuurs- en vereffenaarsopdrachten, het uitoefenen van mandaten en functies in andere vennootschappen of ondernemingen;

f) het verhuren of huren, aan- en verkoop van onroerende goederen; alsmede alle activiteiten die betrekking hebben op onroerende leasing;

g) het ontwikkelen, kopen, verkopen, in licentie nemen of geven van octrooien, knowhow en aanverwante immateriële duurzame activa.

Bovenvermelde opsomming is niet beperkend zodat de vennootschap alle handelingen kan stellen van commerciële, industriële, onroerende, roerende en financiële aard, die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit voorwerp verwant of verknocht zijn of op welke wijze ook kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van haar voorwerp.

De vennootschap mag haar voorwerp verwezenlijken zowel in België als in het buitenland op alle wijzen en manieren die zij het best geschikt zou achten."

(iii) Organen

De vennootschap wordt op heden bestuurd door de volgende bestuurders:

-JJ BV (0707.924.014), vast vertegenwoordigd door Mevr. Jasmin Janssens

-RUBANNAH BV (0707.924.806), vast vertegenwoordigd door Dhr. Jens Huybrechts

-JANSSENS HUYBRECHTS HOLDING BV (0808.828.956), vast vertegenwoordigd door Joseph Janssens

3.2.De datum vanaf welke handelingen van de Over Te Nemen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap (art. 12:50, 2de lid, 2° WVV)

De handelingen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO zullen worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON met ingang van 1 januari 2025.

3.3.De rechten die de Verkrijgende 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 (art. 12:50, 2de lid, 3° WVV)

Alle aandelen die het vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO vormen zijn identiek en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders ervan, zodat er binnen de Verkrijgende Vennootschap ALBETON geen aandelen die bijzondere rechten toekennen, zullen worden gecreëerd. Er bestaan geen andere effecten binnen de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO.

Bijgevolg moet dienaangaande geen bijzondere regeling worden uitgewerkt.

3.4.Ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de vennootschappen die aan de fusie deelnemen (art. 12:50, 2de lid, 4° WVV)

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen.

3.5.Bepalingen met betrekking tot de onroerende goederen

3.5.1. Bodemattest

De Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO is in het bezit van een onroerend vermogen dat ingevolge deze verrichting integraal zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap ALBETON.

In toepassing van artikel 2, 18°, f van het bodemdecreet wordt als een overdracht van grond gekenmerkt: "de fusie van rechtspersonen, de splitsing van rechtspersonen en de met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen waarbij de rechtspersoon of de rechtspersonen waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van grond".

In toepassing van artikel 2, 19°, b en van artikel 101 van het bodemdecreet dient in het fusievoorstel of het splitsingsvoorstel waarbij de rechtspersoon of de rechtspersonen, waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van grond, de inhoud van de bodemattesten te worden opgenomen.

De bestuursorganen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO en de Verkrijgende Vennootschap ALBETON verklaren nog niet in het bezit te zijn van de bodemattesten, die bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) werden aangevraagd maar nog niet beschikbaar zijn. Deze ontbrekende bodemattesten zullen overgemaakt worden aan de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, en dit ten laatste voor de buitengewone algemene vergadering van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON die zal beraadslagen over de geruisloze fusie. De Verkrijgende Vennootschap ALBETON verbindt er zich toe om na ontvangst van deze bodemattesten expliciet in de akte te verzaken aan de nietigheidsvordering voorzien in artikel 116, §1 en 116, §2 van het Bodemdecreet.

3.5.2. Asbestattest

De Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO is in het bezit van een onroerend vermogen dat ingevolge deze verrichting integraal zal worden overgedragen naar de Verkrijgende Vennootschap ALBETON.

De betrokken bestuursorganen merken op dat een deel van de onroerende goederen een bouwjaar hebben dat kwalificeert als risicobouwjaar, waardoor overeenkomstig onderstaande decretale bepaling een verplichting bestaat tot opmaak van asbestattesten voor de overdracht van deze onroerende goederen naar aanleiding van onderhavige fusie.

Overeenkomstig artikel 3, §2, 2° van het materialendecreet wordt een constructie met risicobouwjaar als volgt gedefinieerd: "de constructie met inbegrip van al wat onroerend is geworden door bestemming of incorporatie, met bouwjaar 2000 of ouder, met uitsluiting van de openbare ondergrondse infrastructuur die bestemd is voor de transit, het transport, de transmissie of de distributie van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, energie of informatie. Een constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding met uitzondering van steenslag, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds."

In toepassing van artikel 3, §2, 8° van het materialendecreet wordt als een overdracht gekenmerkt: "het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik. Een onteigening en een erfenis worden niet beschouwd als een overdracht."

In toepassing van artikel 33/14, §1 van het materialendecreet geldt bij de overdracht van een eigendomsrecht met risicobouwjaar de volgende verplichting inzake het asbestattest:

•"§1. De eigenaar deelt de inhoud van een geldig asbestinventarisatetest mee aan de kandidaatverwerver bij het sluiten van een onderhandse akte of overeenkomst voor de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar. [...]"

•"§2. De onderhandse akte of de overeenkomst die de modaliteiten van de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vastlegt, vermeldt of de inhoud van het geldige asbestinventarisatetest voorafgaandelijk is meegedeeld aan de verwerver, alsook de datum, samenvattende conclusie en de unieke code van het attest."

•"§3. In alle authentieke akten voor de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vermeldt de instrumenterend ambtenaar of een geldig asbestinventarisatetest is overhandigd aan de verwerver. Hij neemt ook de datum, samenvattende conclusie en unieke code van dat attest op in de akte."

De bestuursorganen van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO en de Verkrijgende Vennootschap ALBETON verklaren nog niet in het bezit te zijn van de asbestattesten, die bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) werden aangevraagd maar nog niet beschikbaar zijn. Deze ontbrekende asbestattesten zullen overgemaakt worden aan de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, en dit ten laatste voor de buitengewone algemene vergadering van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON die zal beraadslagen over de geruisloze fusie. De Verkrijgende Vennootschap ALBETON verbindt er zich toe om na

ontvangst van deze asbestattesten expliciet in de akte te verzaken aan de nietigheidsvordering voorzien in artikel 33/14, §6 van het Materialendecreet.

IV. BIJKOMENDE VERMELDINGEN

4.1. Samenstelling van het aan de Verkrijgende Vennootschap over te dragen vermogen

De bestuursorganen van de bij deze fusie verrichting betrokken vennootschappen hebben, ter illustratie van de cijfermatige impact van de beoogde fusie op het vermogen van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON, een voorstelling van deze fusie verrichting uitgewerkt in de vorm van een illustratieve fusietaal op basis van de voorlopige balanscijfers van de betrokken vennootschappen per 31/12/2024.

Uit deze fusietaal blijkt onder meer voor elke betrokken vennootschap de samenstelling van het vermogen vóór en ná de fusie verrichting, alsook de informatie aangaande de voorgestelde boekhoudkundige en fiscale verwerking van de fusie verrichting.

Een exemplaar van de voormelde illustratieve fusietaal per 31/12/2024 wordt als bijlage aan dit fusievoorstel aangehecht.

4.2. Tussentijdse cijfers (artikel 12:51, §2, 1ste lid, 4° WVV)

De betrokken bestuursorganen merken op dat de op heden laatst neergelegde jaarrekening van de Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO betrekking heeft op het boekjaar met als afsluitdatum 31/12/2023 en de laatst neergelegde jaarrekening van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON betrekking heeft op het boekjaar met als afsluitdatum 31/12/2023 waardoor de respectievelijke jaarrekeningen betrekking hebben op een boekjaar dat meer dan zes maanden vóór de datum van het fusievoorstel is afgesloten.

Evenwel zullen de jaarrekeningen per 31/12/2024 van de betrokken vennootschappen zijn goedgekeurd voor het verlijden van de fusieakten waardoor op datum van de fusieakten de laatst neergelegde jaarrekening van beide vennootschappen betrekking zal hebben op een boekjaar dat minder dan zes maanden vóór de datum van het fusievoorstel is afgesloten.

Bijgevolg zullen de betrokken bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen de algemene vergaderingen die tot de fusie zullen besluiten, niet moeten voorzien van tussentijdse cijfers zoals voorzien in artikel 12:51, §2, 1ste lid, 4° WVV.

4.3. Wijziging van de statuten van de Verkrijgende Vennootschap

Ingevolge deze herstructurering zullen normaliter geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de statuten van de Verkrijgende Vennootschap ALBETON.

4.4. Kosten van de fusie verrichting

Bij de goedkeuring van het fusievoorstel zullen de kosten van de fusie verrichting worden gedragen door de Verkrijgende Vennootschap ALBETON. In het geval van niet goedkeuring van het voorstel zal elke betrokken vennootschap instaan voor haar eigen gemaakte kosten.

4.5. Verbintenissen

De ondergetekenden verbinden zich onderling en wederzijds om alles te doen wat binnen hun macht ligt om de fusie te verwezenlijken op de hiervoor uiteengezette manier onder voorbehoud van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering en met inachtneming van de wettelijke voorschriften overeenkomstig de artikelen 12:50 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statutaire beschikkingen van de vennootschappen.

De ondergetekenden zullen onderling, evenals aan de aandeelhouders, alle nuttige inlichtingen meedelen op de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorgeschreven wijze.

De in het kader van dit voorstel uitgewisselde elementen en gegevens zijn vertrouwelijk. De ondergetekenden verbinden zich er onderling en wederzijds toe het vertrouwelijk karakter te respecteren.



4.6. Buitengewone algemene vergadering

Het onderhavig voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, ten minste 6 weken na de neerlegging ter griffie bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, conform de bepalingen zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met dien verstande dat de bestuursorganen alles zullen doen wat binnen hun macht ligt opdat de datum van deze goedkeuring zo snel mogelijk zal geschieden.

De Over Te Nemen Vennootschap VDV IMMO en de Verkrijgende Vennootschap ALBETON verlenen hierbij een uitdrukkelijk mandaat aan Mtr. Gert-Jan Van Der Gucht, Mtr. Christophe Schits, Mtr. Elien Rousseuw, Mtr. Floris De Meulder, Mtr. Yorick Vanderlinden en Mtr. Bruno De Clercq, advocaten bij Moore Law BV (ondernemingsnummer 0555.651.236), met mogelijkheid tot subdelegatie, om onderhavig fusievoorstel neer te leggen en om alle nodige formaliteiten in dit verband te vervullen, inclusief het ondertekenen van de publicatieformulieren.

Onderhavige tekst werd opgesteld op 22 mei 2025 te Antwerpen in 4 originelen, elke versie zijnde gelijkwaardig, waarvan 2 exemplaren zullen dienen voor de gelijktijdige neerlegging ter griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Verkrijgende Vennootschap, ALBETON BV

De bestuurders

JJ BV

vast vertegenwoordigd door
Mevr. Jasmin Janssens

RUBANNAH BV

vast vertegenwoordigd door
Dhr. Jens Huybrechts

JANSSENS HUYBRECHTS HOLDING BV

vast vertegenwoordigd door
Joseph Janssens