


Luik B

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling GENT

06 MEI 2026
Griffie

Ondernemingsnr : **0838 744 449**

Naam

(voluit) : **PARTICIMMO**

(verkort) :

Rechtsvorm : **Besloten vennootschap**

Volledig adres v.d. zetel : **Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, België**

Onderwerp akte : Neerlegging voorstel tot splitsing door overneming en oprichting

I. Uittreksel uit het voorstel tot splitsing van Immo Resi Woluwe BV door overneming door PARTICIMMO BV en door oprichting van twee nieuwe vennootschappen overeenkomstig artikel 12:4 juncto artikel 12:59 en artikel 12:5 juncto artikel 12:75 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen d.d. 28 april 2026:

Op 28 april 2026 heeft de raad van bestuur van Immo Resi Woluwe BV en de raad van bestuur van Particimmo BV huidig voorstel tot splitsing door overneming en door oprichting van twee nieuwe vennootschappen (het Voorstel tot Splitsing) overeenkomstig artikelen 12:59 en 12:75 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) goedgekeurd. Dit Voorstel tot Splitsing zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Immo Resi Woluwe BV (de te Splitsen Vennootschap) en Particimmo BV (de Overnemende Vennootschap).

1. VOORSTEL TOT SPLITSING DOOR OVERNEMING EN DOOR OPRICHTING

De voorgestelde splitsing door overneming en door oprichting zal plaatsvinden in hoofde van Immo Resi Woluwe, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 1002.659.009 (RPR Gent, afdeling Gent) en met BTW-nummer BE- 1002.659.009.

Immo Resi Woluwe BV overweegt om (i) overeenkomstig de procedure zoals omschreven in artikel 12:4 juncto de artikelen 12:59 e.v. WVV een splitsing door overneming en (ii) overeenkomstig de procedure zoals omschreven artikel 12:5 juncto de artikelen 12:74 e.v. WVV een splitsing door oprichting te verwezenlijken waarbij Immo Resi Woluwe BV haar gehele vermogen, bestaande uit activa en passiva (inclusief alle rechten en verplichtingen) (het Vermogen), als gevolg van ontbinding zonder vereffening wenst over te dragen aan respectievelijk (i) de Overnemende Vennootschap en (ii) de Op te Richten Vennootschap 1 en de Op te Richten Vennootschap 2 (samen de Op te Richten Vennootschappen, en samen met de Overnemende Vennootschap de Verkrijgende Vennootschappen), zoals hieronder verder geïdentificeerd, in ruil voor de uitkering van nieuw uit te geven aandelen in de Verkrijgende Vennootschappen, naar aanleiding van en op het moment van hun oprichting voor wat betreft de Op te Richten Vennootschappen, aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap (de Splitsing).

De te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschappen worden hierna gezamenlijk de Vennootschappen genoemd en ieder afzonderlijk tevens een Vennootschap.

2. ECONOMISCHE VERANTWOORDING VAN DE SPLITSING

De Splitsing kadert binnen een grootschalige herontwikkeling van bestaande gebouwen (inclusief ondergrondse garages) en een park naar residentieel vastgoed aan de Tervurenlaan en de Louis Gribaumontlaan te Sint-Pieters-Woluwe, waar het Vastgoed (zoals hier gedefinieerd) deel van uitmaken.

Het Vastgoed zal zo opgesplitst worden dat één vennootschap eigenaar wordt van het gebouw dat bestemd is voor commerciële verhuur, alsook de bijhorende grondaandelen. Een tweede vennootschap zal eigenaar worden van het gebouw dat herontwikkeld zal worden en bestemd is voor de residentiele verkoop. Een derde

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 15/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

en laatste vennootschap zal vervolgens eigenaar worden van de grondaandelen bijhorend bij het te renoveren perceel.

De verrichting geeft dan ook de mogelijkheid om het ontwikkelings- en exploitatierisico van de onderscheiden activiteiten (i.e. verhuur/exploitatie van commercieel vastgoed en herontwikkeling en verkoop van residentieel vastgoed) van elkaar te scheiden, alsook om rekening te houden met de doorlooptijd die voor elke ontwikkeling verschillend zal zijn en waarbij aldus rekening moet kunnen worden gehouden met wijzigende markt- en kredietomstandigheden en andere invullingsbehoeften. De verrichting laat derhalve toe om het risico van projectontwikkeling en exploitatie/commercialisering per activiteit te scheiden en een financiering op maat te voorzien in hoofde van de Verkrijgende Vennootschappen.

In het kader van de beoogde herontwikkeling van de bestaande site en de verdere ontwikkeling daarvan, diende Immo Resi Woluwe BV een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning in bij Brussel Leefmilieu. De stedenbouwkundige vergunning werd op 31 maart 2026 bekomen en de milieuvergunning werd op 14 april 2026 bekomen.

3. VERMELDINGEN VOORGESCHREVEN DOOR HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

3.1. De rechtsvorm, de naam, het voorwerp en de zetel van de Vennootschappen (art.12:59, lid 2, 1° WVV en art. 12:75, lid 2, 1° WVV)

(i) Identificatie van de te Splitsen Vennootschap

De te Splitsen Vennootschap is een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 1002.659.009 (RPR Gent, afdeling Gent) en met BTW-nummer BE-1002.659.009.

De te Splitsen Vennootschap heeft overeenkomstig haar statuten als voorwerp:

"De vennootschap heeft de uitoefening van de volgende verrichtingen tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking met derden :

1. Alle immobiliaire operaties of ermee verband houdende verrichtingen met name: de aankoop, verkoop, ruiling, het bouwen, grondwerken, afbraakwerken, het laten bouwen, het laten afbreken, het huren, verhuren, ter beschikking stellen van gebouwen en gronden, de omvorming of ombouw en valorisatie van onroerende goederen, in voorkomend geval door middel van lotisering, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw of verbouwing. Het beheer van alle roerende en onroerende goederen, onder meer het opstellen van huurcontracten, opmaken van plaatsbeschrijving, inventariëren van meubilair, het opmaken van schattingen en expertises, opmaken van projecten, bouwbegeleiding, enzovoort, zonder dat deze opsommingen beperkend zijn, en dit zowel in België als in het buitenland.

2. De aannemingen en de uitvoering van alle openbare en private bouwwerken, alle onderaannemingen, afwerkingen en voltooiingwerken en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met het bouwvak in betrekking staan alsmede het fabriceren, de aankoop, verkoop, de consignatie, de vertegenwoordiging en commissiehandel van alle bouwmaterialen, grondstoffen en artikelen die bij het bouwen tussenkomen.

3. De coördinatie, de opvolging en het beheer van activiteiten en projecten zoals bepaald in punt 1 en 2.

4. Het optreden als tussenpersoon in de handel, dit in de ruimste zin van het woord.

5. Het verstrekken van operationeel, financieel en intellectueel advies betreffende de commerciële organisatie en uitbating van productiebedrijven of dienstverlenende ondernemingen.

6. Het verlenen van commercieel advies betreffende de marketing van producten van productie of dienstverlenende ondernemingen.

7. Het verlenen van administratief, financieel en managementadvies betreffende het bestuur van diverse ondernemingen in de meest ruime zin van het woord

8. Het bestuur waarnemen van andere vennootschappen of ondernemingen en daarvoor vergoedingen ontvangen.

9. Het beheren van bedrijfsruimtes en een onroerend patrimonium, het valoriseren van dit patrimonium door het stellen van alle bestuursdaden ondermeer aankoop, verkoop, verhuren, in huur nemen, ruilen, oprichting, laten uitvoeren van bouwwerken dit alles in de ruimste zin.

10. Het beheren van een roerend patrimonium inzonderheid van het verwerven en verhandelen van effecten, de participatie in andere vennootschappen en/of ondernemingen, het stellen van zakelijke of persoonlijke waarborgen in het voordeel van derden.

11. Het verwerven van licenties, brevetten en octrooien, alle rechten op knowhow en ontwikkelde procédés.

12. De vennootschap mag zich borgstellen of zakelijke zekerheden verstrekken ten voordele van derden of ondernemingen of vennootschappen waarin zij belangen bezit als medeigenaar, vennoot, schuldeiser of op andere wijze.

13. Zij mag op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen die hetzelfde, een soortgelijk, geen gelijkaardig of samenhangend voorwerp hebben of die de ontwikkeling van haar onderneming kunnen bevorderen.

14. De vennootschap kan in het kader van haar maatschappelijk voorwerp optreden in financieringsverrichtingen onder om het even welke vorm, met inbegrip van het intekenen en het verhandelen van aandelen, obligaties, kasbons en andere roerende waarden, het toestaan van leningen in rekening courant, zelfs aan particulieren, zij kan kredieten verlenen of doen verlenen, voorschotten toestaan, zich borg stellen of haar aval verlenen, hypothecaire en andere zekerheden verstrekken of persoonlijke en zakelijke waarborgen doen verstrekken, zij kan zich bezighouden met het aankopen, verkopen, ruilen, het verhuren of het in huur nemen van om het even welke roerende of onroerende goederen, handelseffecten in disconto nemen, en in het algemeen alle handels- en financiële operaties verrichten, in de meest ruime zin, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

Zij mag onder meer en zonder dat de navolgende opsomming beperkend is, alle industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar voorwerp in verband staan of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken, zich door vereniging, inbreng of fusie, inschrijvingen, participaties, financiële tussenkomst of op het even welke wijze interesseren in alle bestaande of op te richten vennootschappen waarvan het doel hetzelfde of verwant aan het hare zou zijn of die haar bedrijvigheid in de hand zouden kunnen werken of bevorderen en uitbreiden, en er het bestuur van voeren.

(ii) Identificatie van de Overnemende Vennootschap en de Op te Richten Vennootschappen

Ingevolge de Splitsing, zoals hierboven uiteengezet, zal het Vermogen van de te Splitsen Vennootschap als gevolg van ontbinding zonder vereffening op een bestaande en twee (2) nieuwe door haar op te richten vennootschappen overgaan. De volgende vennootschappen zijn de Verkrijgende Vennootschappen:

- a. Particimmo BV als Overnemende Vennootschap;
- b. Park Building BV als Op te Richten Vennootschap 1; en
- c. 226 Invest BV als Op te Richten Vennootschap 2.

a. Overnemende Vennootschap

De Overnemende Vennootschap, Particimmo BV, is een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0838.744.449 (RPR Gent, afdeling Gent) en met BTW-nummer BE0838.744.449.

De naam van de Overnemende Vennootschap zal worden gewijzigd in het kader van de Splitsing, en zal na de Splitsing de benaming "Avenue Building" dragen.

De Overnemende Vennootschap heeft overeenkomstig haar statuten als voorwerp:

"De vennootschap heeft tot doel, zowel in België als in het buitenland, hetzij rechtstreeks, hetzij als tussenpersoon, alle activiteiten als holding, patrimoniumvennootschap, beheermaatschappij, managementvennootschap, syndicus, makelaar, aannemer, handelaar, expert, comissionair, financier, adviseur op alle domeinen waarin zij competent is, en waarin zij actief mag zijn in overeenstemming met de wettelijke reglementeringen, dit alles ter uitsluiting van de activiteiten inzake beleggingsadvies en vermogensbeheer die overeenkomstig de wet van vier december negentienhonderd negentig en latere uitvoeringsbesluiten aan een wettelijke erkennings- en inschrijvingsregime onderworpen zijn en ter uitsluiting van alle andere activiteiten wettelijk voorbehouden aan erkende financiële instellingen en andere tussenpersonen, voor zoverre daartoe geen erkenning en inschrijving werd bekomen.

Deze activiteiten kunnen uitgeoefend worden zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden, en betreffen onder meer:

1. Alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het oordeelkundige beheer, uitbreiding, verfraaiing en transformatie van een eigen roerend en onroerend patrimonium, zoals:

- onroerende goederen aanwerven, laten bouwen en verbouwen, laten opschikken, laten uitrusten, ombouwen, verfraaien, in huur geven of nemen, verkavelen, onderhouden, ontwikkelen en uitbaten, urbaniseren, vervreemden en ruilen met het oog op beheer, wederbelegging en opbrengst;

- beschikbare middelen beleggen in alle roerende goederen en waarden, een portefeuille van roerende waarden beheren, en dienaangaande aankopen en verkopen verrichten zonder speculatief karakter;

2. Advies, bijstand en know-how verlenen in alle domeinen waarin zij competent is, zoals marketing, promotie, ontwikkeling, research, design, handel en productie, secretariaat, bedrijfs- en financieel beheer, en al wat daarmede rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt.

3. Het nemen van participaties onder eender welke vorm, in alle bestaande of nog op te richten vennootschappen en ondernemingen, evenals het verlenen van alle management-bijstand, het waarnemen van mandaten als bestuurder of vereffenaar en het ter beschikking stellen van personen gespecialiseerd in het adviseren en/ of besturen van ondernemingen, dit alles in de meest ruime zin.

4. Land- en tuinbouwgronden verpachten of zelf land- en tuinbouwbedrijven uitbaten.

5. Alle handelsfondsen, met inbegrip van hoteluitbatingen, serviceflats, rusthuizen, winkels horeca uitbatingen en vakantieoord, vergunningen, octrooien, licenties en fabrieksmerken aankopen, in huur nemen,

verhuren, onderhuren en verhuren, verkopen en ruilen, commercialiseren, exploiteren, in concessie geven en in concessie nemen.

6. Onderneming in roerende en onroerende goederen, en het optreden als makelaar of bouwpromotor in de meest ruime zin, met uitzondering van de activiteiten die vallen onder het toepassingsgebied van de kaderwet van een maart 1976 tot reglementering van de beroepstitel en het Koninklijk Besluit van 6 september 1993; alle bemiddeling, dienstverlening en service bij verrichtingen van roerende en onroerende aard; agent en/ of makelaar in verzekeringen, eveneens voor Belgische en voor buitenlandse vennootschappen; leasing, financieringen en leningen; verwerven, bouwen, ruilen, laten bouwen, verbouwen, in huur geven of nemen, onderhuren of - verhuren, verkopen en omvormen, verkavelen en uitbaten, beheren van alle onroerende goederen in de breedste zin, zoals, appartementen, kantoren, winkels, woningen, studenten-homes, gronden, wouden, waters en domeinen.

7. De organisatie van business meetings, handelsmissies, professionele contacten, zowel in binnen- als in buitenland, en alles wat daarmee verband houdt, inbegrepen het zorgen voor maaltijden, overmachtingen, vergaderruimten, logistieke en intellectuele bijstand, met uitzondering van deze activiteiten die overeenkomstig de wet zijn voorbehouden aan vergunninghoudende reisbureau's.

8. Trading in de meest ruime zin.

De vennootschap zal alle burgerlijke, industriële, commerciële, financiële, roerende en onroerende handelingen mogen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar doel, die van aard zijn de verwezenlijking ervan te vergemakkelijken of uit te breiden, en die daartoe noodzakelijk, nuttig of zelfs alleen maar bevorderend zijn.

De vennootschap mag daarenboven belangen nemen, hetzij door deelneming, inbreng, of elke andere wijze in alle vennootschappen, ondernemingen, economische samenwerkingsverbanden, beroepsverenigingen of groeperingen, bestaande of op te richten, zo in België als in het buitenland, die een gelijkkluidend, aanvullend of soortgelijk doel nastreven, of die van aard zijn de ontwikkeling van haar onderneming te bevorderen.

De vennootschap is bevoegd deel te nemen, onder gelijk welke vorm, aan de oprichting, uitbreiding, omzetting, fusie, opslorping, het bestuur en de controle van ondernemingen met gelijkaardige, aanverwante of aanvullende activiteiten; ze kan verder alle hulp verlenen aan ondernemingen waarin ze belang stelt onder meer in de vorm van leningen, al dan niet converteerbare obligatieleningen, voorschotten of borgstellingen, alsook bij wijze van bijstand inzake be-stuur en/of administratie.

De vennootschap mag ten voordele van derden tevens alle waarborgen toestaan, alle roerende goederen verpanden, alle onroerende goederen met hypotheek bezwaren.

De vennootschap mag optreden als bestuurder, volmachtdrager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen, zich borg stellen voor derden, bestuurders en aandeelhouders, evenals hun leningen, voorschotten en kredieten toe-staan, behoudens de wettelijke beperkingen terzake.

De algemene vergadering van de aandeelhouders kan het doel van de vennootschap uitleggen, verklaren en uitbreiden, mits zich te schikken naar de wettelijke regels terzake."

Het voorwerp van de Overnemende Vennootschap zal worden gewijzigd in het kader van de Splitsing teneinde de activiteiten van de te Splitsen Vennootschappen over te nemen en zal na de Splitsingen als volgt luiden:

"De vennootschap heeft de uitoefening van de volgende verrichtingen tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking met derden :

1. Alle immobiliëre operaties of ermee verband houdende verrichtingen met name: de aankoop, verkoop, ruiling, het bouwen, grondwerken, afbraakwerken, het laten bouwen, het laten afbreken, het huren, verhuren, ter beschikking stellen van gebouwen en gronden, de omvorming of ombouw en valorisatie van onroerende goederen, in voorkomend geval door middel van lotisseries, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw of verbouwing. Het beheer van alle roerende en onroerende goederen, onder meer het opstellen van huurcontracten, opmaken van plaatsbeschrijving, inventariëren van meubilair, het opmaken van schattingen en expertises, opmaken van projecten, bouwbegeleiding, enzovoort, zonder dat deze opsommingen beperkend zijn, en dit zowel in België als in het buitenland.

2. De aannemingen en de uitvoering van alle openbare en private bouwwerken, alle onderaannemingen, afwerkingen en voltooiingwerken en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met het bouwvak in betrekking staan alsmede het fabriceren, de aankoop, verkoop, de consignatie, de vertegenwoordiging en commissiehandel van alle bouwmaterialen, grondstoffen en artikelen die bij het bouwen tussenkomen.

3. De coördinatie, de opvolging en het beheer van activiteiten en projecten zoals bepaald in punt 1 en 2.

4. Het optreden als tussenpersoon in de handel, dit in de ruimste zin van het woord.

5. Het verstrekken van operationeel, financieel en intellectueel advies betreffende de commerciële organisatie en uitbating van productiebedrijven of dienstverlenende ondernemingen.

6. Het verlenen van commercieel advies betreffende de marketing van producten van productie of dienstverlenende ondernemingen.

7. Het verlenen van administratief, financieel en managementadvies betreffende het bestuur van diverse ondernemingen in de meest ruime zin van het woord

8. Het bestuur waarnemen van andere vennootschappen of ondernemingen en daarvoor vergoedingen ontvangen.

9. Het beheren van bedrijfsruimtes en een onroerend patrimonium, het valoriseren van dit patrimonium door het stellen van alle bestuursdaden ondermeer aankoop, verkoop, verhuren, in huur nemen, ruilen, oprichting, laten uitvoeren van bouwwerken dit alles in de ruimste zin.

10. Het beheren van een roerend patrimonium inzonderheid van het verwerven en verhandelen van effecten, de participatie in andere vennootschappen en/of ondernemingen, het stellen van zakelijke of persoonlijke waarborgen in het voordeel van derden.

11. Het verwerven van licenties, brevetten en octrooien, alle rechten op knowhow en ontwikkelde procédés.

12. De vennootschap mag zich borgstellen of zakelijke zekerheden verstrekken ten voordele van derden of ondernemingen of vennootschappen waarin zij belangen bezit als mede-eigenaar, vennoot, schuldeiser of op andere wijze.

13. Zij mag op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen die hetzelfde, een soortgelijk, geen gelijkaardig of samenhangend voorwerp hebben of die de ontwikkeling van haar onderneming kunnen bevorderen.

14. De vennootschap kan in het kader van haar maatschappelijk voorwerp optreden in financieringsverrichtingen onder om het even welke vorm, met inbegrip van het intekenen en het verhandelen van aandelen, obligaties, kasbons en andere roerende waarden, het toestaan van leningen in rekening courant, zelfs aan particulieren, zij kan kredieten verlenen of doen verlenen, voorschotten toestaan, zich borg stellen of haar aval verlenen, hypothecaire en andere zekerheden verstrekken of persoonlijke en zakelijke waarborgen doen verstrekken, zij kan zich bezighouden met het aankopen, verkopen, ruilen, het verhuren of het in huur nemen van om het even welke roerende of onroerende goederen, handelseffecten in disconto nemen, en in het algemeen alle handels- en financiële operaties verrichten, in de meest ruime zin, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

Zij mag onder meer en zonder dat de navolgende opsomming beperkend is, alle industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar voorwerp in verband staan of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken, zich door vereniging, inbreng of fusie, inschrijvingen, participaties, financiële tussenkomst of op het even welke wijze interesseren in alle bestaande of op te richten vennootschappen waarvan het doel hetzelfde of verwant aan het hare zou zijn of die haar bedrijvigheid in de hand zouden kunnen werken of bevorderen en uitbreiden, en er het bestuur van voeren"

b. Op te Richten Vennootschap 1

De Op te Richten Vennootschap 1 zal de vorm aannemen van een besloten vennootschap met als naam Park Building BV, die in het kader van de Splitsing zal worden opgericht voor geassocieerde notaris Stijn Joye, kantoor houdend te Louizalaan 375, 1050 Brussel, en die haar zetel zal vestigen te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent.

De Op te Richten Vennootschap 1 zal overeenkomstig haar ontwerpstatuten het volgende voorwerp hebben:

"De vennootschap heeft de uitoefening van de volgende verrichtingen tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking met derden :

1. Alle immobiliaire operaties of ermee verband houdende verrichtingen met name: de aankoop, verkoop, ruiling, het bouwen, grondwerken, afbraakwerken, het laten bouwen, het laten afbreken, het huren, verhuren, ter beschikking stellen van gebouwen en gronden, de omvorming of ombouw en valorisatie van onroerende goederen, in voorkomend geval door middel van lotisseries, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw of verbouwing. Het beheer van alle roerende en onroerende goederen, onder meer het opstellen van huurcontracten, opmaken van plaatsbeschrijving, inventariëren van meubilair, het opmaken van schattingen en expertises, opmaken van projecten, bouwbegeleiding, enzovoort, zonder dat deze opsommingen beperkend zijn, en dit zowel in België als in het buitenland.

2. De aannemingen en de uitvoering van alle openbare en private bouwwerken, alle onderaannemingen, afwerkingen en voltooiingwerken en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met het bouwvak in betrekking staan alsmede het fabriceren, de aankoop, verkoop, de consignatie, de vertegenwoordiging en commissiehandel van alle bouwmaterialen, grondstoffen en artikelen die bij het bouwen tussenkomen.

3. De coördinatie, de opvolging en het beheer van activiteiten en projecten zoals bepaald in punt 1 en 2.

4. Het optreden als tussenpersoon in de handel, dit in de ruimste zin van het woord.

5. Het verstrekken van operationeel, financieel en intellectueel advies betreffende de commerciële organisatie en uitbating van productiebedrijven of dienstverlenende ondernemingen.

6. Het verlenen van commercieel advies betreffende de marketing van producten van productie of dienstverlenende ondernemingen.

7. Het verlenen van administratief, financieel en managementadvies betreffende het bestuur van diverse ondernemingen in de meest ruime zin van het woord

8. Het bestuur waarnemen van andere vennootschappen of ondernemingen en daarvoor vergoedingen ontvangen.

9. Het beheren van bedrijfsruimtes en een onroerend patrimonium, het valoriseren van dit patrimonium door het stellen van alle bestuursdaden ondermeer aankoop, verkoop, verhuren, in huur nemen, ruilen, oprichting, laten uitvoeren van bouwwerken dit alles in de ruimste zin.

10. Het beheren van een roerend patrimonium inzonderheid van het verwerven en verhandelen van effecten, de participatie in andere vennootschappen en/of ondernemingen, het stellen van zakelijke of persoonlijke waarborgen in het voordeel van derden.

11. Het verwerven van licenties, brevetten en octrooien, alle rechten op knowhow en ontwikkelde procédés.

12. De vennootschap mag zich borgstellen of zakelijke zekerheden verstrekken ten voordele van derden of ondernemingen of vennootschappen waarin zij belangen bezit als mede-eigenaar, vennoot, schuldeiser of op andere wijze.

13. Zij mag op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen die hetzelfde, een soortgelijk, geen gelijkaardig of samenhangend voorwerp hebben of die de ontwikkeling van haar onderneming kunnen bevorderen.

14. De vennootschap kan in het kader van haar maatschappelijk voorwerp optreden in financieringsverrichtingen onder om het even welke vorm, met inbegrip van het intekenen en het verhandelen van aandelen, obligaties, kasbons en andere roerende waarden, het toestaan van leningen in rekening courant, zelfs aan particulieren, zij kan kredieten verlenen of doen verlenen, voorschotten toestaan, zich borg stellen of haar aval verlenen, hypothecaire en andere zekerheden verstrekken of persoonlijke en zakelijke waarborgen doen verstrekken, zij kan zich bezighouden met het aankopen, verkopen, ruilen, het verhuren of het in huur nemen van om het even welke roerende of onroerende goederen, handelseffecten in disconto nemen, en in het algemeen alle handels- en financiële operaties verrichten, in de meest ruime zin, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

Zij mag onder meer en zonder dat de navolgende opsomming beperkend is, alle industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar voorwerp in verband staan of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken, zich door vereniging, inbreng of fusie, inschrijvingen, participaties, financiële tussenkomst of op het even welke wijze interesseren in alle bestaande of op te richten vennootschappen waarvan het doel hetzelfde of verwant aan het hare zou zijn of die haar bedrijvigheid in de hand zouden kunnen werken of bevorderen en uitbreiden, en er het bestuur van voeren"

c. Op te Richten Vennootschap 2

De Op te Richten Vennootschap 2 zal de vorm aannemen van een besloten vennootschap met als naam 226 Invest BV, die in het kader van de Splitsing zal worden opgericht voor geassocieerde notaris notaris Stijn Joye, kantoor houdend te Louizalaan 375, 1050 Brussel en die haar zetel zal vestigen te Pauline Van Pottelsbergheleen 10, 9051 Gent.

De Op te Richten Vennootschap 2 zal overeenkomstig haar ontwerpstatuten het volgende voorwerp hebben:

"De vennootschap heeft de uitoefening van de volgende verrichtingen tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking met derden:

1. Alle immobiliaire operaties of ermee verband houdende verrichtingen met name: de aankoop, verkoop, ruiling, het bouwen, grondwerken, afbraakwerken, het laten bouwen, het laten afbreken, het huren, verhuren, ter beschikking stellen van gebouwen en gronden, de omvorming of ombouw en valorisatie van onroerende goederen, in voorkomend geval door middel van lotisering, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw of verbouwing. Het beheer van alle roerende en onroerende goederen, onder meer het opstellen van huurcontracten, opmaken van plaatsbeschrijving, inventariëren van meubilair, het opmaken van schattingen en expertises, opmaken van projecten, bouwbegeleiding, enzovoort, zonder dat deze opsommingen beperkend zijn, en dit zowel in België als in het buitenland.

2. De aannemingen en de uitvoering van alle openbare en private bouwwerken, alle onderaannemingen, afwerkingen en voltooiingwerken en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met het bouwvak in betrekking staan alsmede het fabriceren, de aankoop, verkoop, de consignatie, de vertegenwoordiging en commissiehandel van alle bouwmaterialen, grondstoffen en artikelen die bij het bouwen tussenkomen.

3. De coördinatie, de opvolging en het beheer van activiteiten en projecten zoals bepaald in punt 1 en 2.

4. Het optreden als tussenpersoon in de handel, dit in de ruimste zin van het woord.

5. Het verstrekken van operationeel, financieel en intellectueel advies betreffende de commerciële organisatie en uitbating van productiebedrijven of dienstverlenende ondernemingen.

6. Het verlenen van commercieel advies betreffende de marketing van producten van productie of dienstverlenende ondernemingen.

7. Het verlenen van administratief, financieel en managementadvies betreffende het bestuur van diverse ondernemingen in de meest ruime zin van het woord

8. Het bestuur waarnemen van andere vennootschappen of ondernemingen en daarvoor vergoedingen ontvangen.

9. Het beheren van bedrijfsruimtes en een onroerend patrimonium, het valoriseren van dit patrimonium door het stellen van alle bestuursdaden ondermeer aankoop, verkoop, verhuren, in huur nemen, ruilen, oprichting, laten uitvoeren van bouwwerken dit alles in de ruimste zin.

10. Het beheren van een roerend patrimonium inzonderheid van het verwerven en verhandelen van effecten, de participatie in andere vennootschappen en/of ondernemingen, het stellen van zakelijke of persoonlijke waarborgen in het voordeel van derden.

11. Het verwerven van licenties, brevetten en octrooien, alle rechten op knowhow en ontwikkelde procédés.

12. De vennootschap mag zich borgstellen of zakelijke zekerheden verstrekken ten voordele van derden of ondernemingen of vennootschappen waarin zij belangen bezit als mede-eigenaar, vennoot, schuldeiser of op andere wijze.

13. Zij mag op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen die hetzelfde, een soortgelijk, geen gelijkaardig of samenhangend voorwerp hebben of die de ontwikkeling van haar onderneming kunnen bevorderen.

14. De vennootschap kan in het kader van haar maatschappelijk voorwerp optreden in financieringsverrichtingen onder om het even welke vorm, met inbegrip van het intekenen en het verhandelen van aandelen, obligaties, kasbons en andere roerende waarden, het toestaan van leningen in rekening courant, zelfs aan particulieren, zij kan kredieten verlenen of doen verlenen, voorschotten toestaan, zich borg stellen of haar aval verlenen, hypothecaire en andere zekerheden verstrekken of persoonlijke en zakelijke waarborgen doen verstrekken, zij kan zich bezighouden met het aankopen, verkopen, ruilen, het verhuren of het in huur nemen van om het even welke roerende of onroerende goederen, handelseffecten in disconto nemen, en in het algemeen alle handels- en financiële operaties verrichten, in de meest ruime zin, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

Zij mag onder meer en zonder dat de navolgende opsomming beperkend is, alle industriële, commerciële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar voorwerp in verband staan of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken, zich door vereniging, inbreng of fusie, inschrijvingen, participaties, financiële tussenkomst of op het even welke wijze interesseren in alle bestaande of op te richten vennootschappen waarvan het doel hetzelfde of verwant aan het hare zou zijn of die haar bedrijvigheid in de hand zouden kunnen werken of bevorderen en uitbreiden, en er het bestuur van voeren"

3.2. De ruilverhouding van de aandelen, en, in voorkomend geval, het bedrag van de opleg in geld (art. 12:59, lid 2, 2° WVV en art. 12:75, lid 2, 2° WVV)

De aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap zullen, in ruil voor de overdracht van het Vermogen in het kader van de Splitsing uitsluitend worden vergoed door uitreiking van nieuwe aandelen van de Verkrijgende Vennootschappen.

De te Splitsen Vennootschap heeft op vandaag in totaal 6.000 aandelen uitgegeven. In ruil voor de overgang van het Vermogen in het kader van de Splitsing zal elk aandeel aangehouden door de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap recht geven op (i) (afgerond) 30(1) nieuwe aandelen uit te geven door de Overnemende Vennootschap, (ii) 1 nieuw aandeel uit te geven door de Op te Richten Vennootschap 1 en (iii) 1 nieuw aandeel uit te geven door de Op te Richten Vennootschap 2 (de Ruilverhouding). Er zullen dus in totaal 382.556 nieuwe aandelen uitgegeven worden door de Overnemende Vennootschap, 6.000 nieuwe aandelen uitgegeven worden door de Op te Richten Vennootschap 1 en 6.000 nieuwe aandelen uitgegeven worden door de Op te Richten Vennootschap 2 (de Nieuwe Aandelen), die op proportionele wijze zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap pro rata hun bestaand aandeelhouderschap in de te Splitsen Vennootschap.

Er wordt geen opleg in geld betaald.

3.3. De wijze waarop de Nieuwe Aandelen in de Verkrijgende Vennootschappen worden uitgereikt (art. 12:59, lid 2, 3° WVV en art. 12:75, lid 2, 3° WVV)

De Nieuwe Aandelen zullen op naam zijn en zullen allen toekomen aan de aandeelhouders, in verhouding met het percentage van hun deelneming in de te Splitsen Vennootschap en zoals hierboven sub 3.2. uiteengezet. De door de Verkrijgende Vennootschappen uit te geven Nieuwe Aandelen zullen volledig volgestort zijn en zonder aanduiding van nominale waarde.

Op heden is er een nominale waarde gekoppeld aan de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap. Vóór de Splitsing zal evenwel besloten worden door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders om de nominale waarde af te schaffen. De door de Overnemende Vennootschap uit te geven aandelen in het kader van de Splitsing zullen aldus eveneens zonder aanduiding van nominale waarde zijn.

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen aan de aandeelhouders zullen door het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschappen of door een bijzondere lasthebber worden ingeschreven in het aandelenregister van de Verkrijgende Vennootschappen, met vermelding van de gegevens zoals voorgeschreven door het WVV.

3.4. De datum vanaf welke de Nieuwe Aandelen recht geven op winstdeelname, alsmede elke bijzondere regeling betreffende dit recht (art. 12:59, lid 2, 4° WVV en art. 12:75, lid 2, 4° WVV)

De Nieuwe Aandelen zullen deelnemen in alle bedrijfsresultaten en recht geven op alle uit te keren dividenden vanaf de Splitsing. Dienaangaande zal het bestuursorgaan van de te Splitsen Vennootschap aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen om de Splitsing boekhoudkundig en voor doeleinden van de inkomstenbelasting in werking te laten treden op 1 januari 2026.

Er wordt in geen enkele bijzondere modaliteit voorzien aangaande dit recht.

3.5. De datum vanaf welke de handelingen van de te Splitsen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschappen (art. 12:59, lid 2, 5° WVV en art. 12:75, lid 2, 5° WVV)

De Splitsing zal worden gerealiseerd op basis van de staat van activa en passiva van de te Splitsen Vennootschap per 31 december 2025. Het Vermogen van de te Splitsen Vennootschap zal worden geïntegreerd in de boekhouding van de Verkrijgende Vennootschappen op basis van de staat van activa en passiva van de te Splitsen Vennootschap per 31 december 2025.

De handelingen van de te Splitsen Vennootschap zullen boekhoudkundig en voor doeleinden van de inkomstenbelasting worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Verkrijgende Vennootschappen vanaf 1 januari 2026, in de mate dat deze handelingen betrekking hebben op het Vermogen.

De jaarrekening van de te Splitsen Vennootschap voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 zal worden opgemaakt door het bestuursorgaan van de te Splitsen Vennootschap en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van de te Splitsen Vennootschap vóór de datum van de Splitsing, en zal deze in overeenstemming met artikelen 12:72 en 12:89 WVV aldus niet ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering van iedere Verkrijgende Vennootschap.

3.6. De rechten die de Verkrijgende Vennootschappen toekennen aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap, die bijzondere rechten hebben en aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jgens hen voorgestelde maatregelen (art. 12:59, lid 2, 6° WVV en art. 12:75, lid 2, 6° WVV)

Op heden bestaan er soorten van aandelen binnen de Overnemende Vennootschap. Vóór de Splitsing zal evenwel besloten worden door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders om de soorten van aandelen af te schaffen.

Er zijn geen bijzondere rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen en er zijn geen bijzondere rechten die de Verkrijgende Vennootschappen toekennen aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap.

3.7. De bezoldiging die in voorkomend geval wordt toegekend aan de commissarissen, bedrijfsrevisoren of gecertificeerd accountants die belast zijn met het opstellen van het in artikelen 12:62 en 12:78 WVV bedoelde verslag (art. 12:59, lid 2, 7° WVV en art. 12:75, lid 2, 7° WVV)

De bestuurders van de te Splitsen Vennootschap zullen aan de aandeelhouders voorstellen om te verzaken aan de verslaggeving omtrent de Splitsing. Overeenkomstig artikelen 12:62, §1, lid 6 en 12:78, lid 7 WVV is de bepaling die stelt dat de commissaris van de te Splitsen Vennootschap, of indien er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan van de te Splitsen Vennootschap aan te stellen bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant, met het oog op de opmaak van een schriftelijk verslag over dit Voorstel tot Splitsing als gevolg daarvan niet van toepassing. Bijgevolg wordt geen opdracht verleend aan de commissaris van de te Splitsen Vennootschap voor het opstellen van de in artikelen 12:62 en 12:78 WVV bedoelde verslagen.

In het kader van de inbreng in natura van het Vermogen in de Verkrijgende Vennootschappen zal de commissaris van de Overnemende Vennootschap, nl. Finvision Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Vredestraat 55 B31 te 8790 Waregem (Finvision Bedrijfsrevisoren), vertegenwoordigd door de heer Christophe De Paepe, bedrijfsrevisor, evenwel het controleverslag overeenkomstig artikel 5:121, §1, tweede lid WVV juncto artikel 5:133, §1, tweede lid WVV dienen op te stellen over het bijzonder verslag opgesteld overeenkomstig artikel 5:121, §1, eerste lid WVV juncto artikel 5:133, §1, eerste lid WVV door (de raad van bestuur van) de Overnemende Vennootschap met betrekking tot de inbreng in natura ten gevolge van de Splitsing. De commissaris van de Overnemende Vennootschap zal voor deze opdracht een bezoldiging ontvangen die tussen de EUR 1.500 – EUR 2.000 (zonder BTW) zal bedragen.

In het kader van de oprichting van de Op te Richten Vennootschappen naar aanleiding van de Splitsing, zal de door de te Splitsen Vennootschap aangestelde bedrijfsrevisor, nl. Finvision Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Christophe De Paepe, bedrijfsrevisor, evenwel twee controleverslagen overeenkomstig artikel 5:7, §1, tweede lid WVV dienen op te stellen over de oprichtersverslagen opgesteld overeenkomstig artikel 5:7, §1, eerste lid WVV door (het bestuursorgaan van) de te Splitsen Vennootschap als oprichter van de Op te Richten Vennootschappen. De bedrijfsrevisor zal voor deze opdracht een bezoldiging ontvangen die tussen de EUR 1.500 – EUR 2.000 (zonder BTW) zal bedragen per oprichtersverslag.

3.8. Ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de Vennootschappen die deelnemen aan de Splitsing (art. 12:59, lid 2, 8° WVV en art. 12:75, lid 2, 8° WVV)

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van het bestuursorgaan van de te Splitsen Vennootschap noch aan het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschappen in het kader van de Splitsing.

3.9. De nauwkeurige beschrijving en verdeling van de aan de Verkrijgende Vennootschappen over te dragen delen van de activa en passiva van het vermogen van de te Splitsen Vennootschap (art. 12:59, lid 2, 9° WVV en art. 12:75, lid 2, 9° WVV)

Het over te dragen vermogen bestaat uit het Vermogen. Dit Vermogen zal overgaan op de Verkrijgende Vennootschappen op basis van de staat van activa en passiva per 31 december 2025 (zoals aangehecht als Bijlage 1).

3.9.1. Vastgoed

De te Splitsen Vennootschap is eigenaar van onder meer de volgende (al dan niet met zakelijke rechten bezwaarde) onroerende goederen, aangeduid op het plan zoals aangehecht als Bijlage 2:

GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE – 1e AFD

1/ Een bedrijfsgebouw met ondergrondse parkings op en met grond (zie lot 1 op het aangehechte plan), bezwaard met het erfpachtrecht ten gunste van SIBELGA voor de elektriciteitscabine (Avenue Building), gelegen aan de Tervuerenstraat, 226-236, gekadastraerd volgens recente kadastrale uittreksel sectie A, nummer 0199E12P0000 (gemeenschappelijke delen), nummer 0199E12P0003 (gebouw) en nummer 0199E12P0004 (erfpachtrecht ten gunste van SIBELGA), met een oppervlakte van 1.594 m².

2/ Een gebouw met ondergrondse parking (verdieping -1 die voor 80% als gelijkvloers kan beschouwd worden gezien het aflopende terrein in het park en met parkings en technische lokalen (verdiepingen -2 en -3) op en met grond (zie lot 3 op het aangehechte plan) (Park Building), gelegen aan de Tervuerenstraat, 236, gekadastraerd volgens recente kadastrale uittreksel sectie A, nummer 0199H12P0000 met een oppervlakte van 1.971 m².

3/ Een park (zie lot 4 op het aangehechte plan) (Park), aangrenzend aan Park Building, gekend volgens recente kadastrale uittreksel sectie A nummer 0199G12P0000 met een oppervlakte van van 1.905 m².

4/ Een stuk grond dat dienst doet als inrit voor een parking (zie lot 2 op het aangehechte plan) (Gribaumont), volgens het kadastraal uittreksel gelegen aan de L. Gribaumontlaan en gekadastraerd volgens recente kadastrale uittreksel sectie A nummer 0199F12 P0000 met een oppervlakte van van 143 m².

(samen het Vastgoed).

Voorafgaandelijk aan de Splitsing zal het eeuwigdurend opstalrecht met betrekking tot de verdiepingen -2 en -3 van het Park Building en zone 4 gelegen onder het Avenue Building (zoals aangeduid in het geel op het aangehechte plan) worden gevestigd door de te Splitsen Vennootschap alsook (bij wijze van eerstvolgende stap na vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht) het verlijden van de basisakte VME 'PARKING-PARC MÉDICIS', dit teneinde de privatieve delen en bijhorende gemene delen te individualiseren en te beschrijven in het licht van de voorgenomen overdracht van vastgoed aan respectievelijk Park Building BV (middels voorgenomen Splitsing) en Particimmo BV (ingevolge de eerdere vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht gevolgd door het verlijden van de basisakte VME 'PARKING-PARC MÉDICIS' dewelke pas uitwerking krijgt eerst vanaf de Splitsing).

Het Vastgoed zal als volgt worden gealloceerd aan de Verkrijgende Vennootschappen:

- Park Building BV: het Park Building (inclusief verdieping -1) en bijhorend terrein alsook de technische lokalen en 35 ondergrondse parkings (inclusief gemene delen waaronder parkzone verbonden aan deze parkings en andere technische lokalen). Ten gevolge van de Splitsing zal Park Building BV ten hare behoefte houder worden van:

- de volle eigendom betreffende de bovengrond van het Park Building;
- de volle eigendom betreffende de ondergrond van het Park Building (uitgezonderd verdiepingen -2 en -3);

- de tréfonds betreffende de ganse zone waarop het eeuwigdurend opstalrecht wordt gevestigd doch uitgezonderd zone 4 gelegen onder Avenue Building (i.e. tréfonds rechten met betrekking tot de verdiepingen -

2 en -3 van het Park Building, dus incl. ondergrondse parkings gelegen op de verdiepingen -2 en -3 van het Park Building die bestemd zullen worden voor residentieel gebruik); en

- privaat eigenaarschap van de technische lokalen en 35 parkings (verspreid over de verdiepingen -2 en -3 van het Park Building) met daaraan gekoppeld telkens een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen van de VME 'PARKING-PARC MÉDICIS' waaronder het eeuwigdurend opstalrecht.

(het Actief 1)

- 226 Invest BV: het terrein dat betrekking heeft op het Avenue Building inclusief de ondergrondse parkings onder dit gebouw alsook het terrein van Gribaumont (bestemd voor de toekomstige residentiële ontwikkeling). Hier weze verduidelijkt dat 226 Invest BV ingevolge deze splitsing ten hare behoefte eveneens houder zal worden van de tréfonds rechten betreffende zone 4 (parkings) gelegen onder Avenue Building (bezwaard met het eeuwigdurend opstalrecht, waarvan hoger sprake) (het Actief 2).

- Particimmo BV: de constructies van het bestaande, nog grotendeels af te breken Avenue Building inclusief de ondergrondse parkings gelegen onder dit gebouw (uitgezonderd parkings deels uitmakend van zone 4) alsook de constructie van Gribaumont door middel van de vestiging van een klassiek opstalrecht, te vestigen (in het kader van de splitsingsakte) door 226 Invest BV ten behoeve van Particimmo BV.

De ondergrondse parkings gelegen op de verdiepingen -2 en -3 van het Park Building die bestemd zullen worden voor residentieel gebruik alsmede de ondergrondse parkings deel uitmakend van zone 4 gelegen onder Avenue Building (inclusief gemeenschappelijke delen in de VME 'PARKING-PARC MÉDICIS' waaronder de aansluitende parkzone en technische lokalen verbonden aan deze parkings) zullen worden afgesplitst naar Particimmo BV (door middel van de vestiging van een eeuwigdurend opstalrecht, zoals hierboven aangehaald gekoppeld aan het vrijdjen van de basisakte VME 'PARKING-PARC MÉDICIS' in het kader waarvan zal worden gepreciseerd dat de verschillende kavels bestemd voor residentieel gebruik in privatieve eigendom zullen toekomen aan Particimmo BV, met daaraan gekoppeld telkens een onverdeeld aandeel in de VME 'PARKING-PARC MÉDICIS').

(het Actief 3).

3.9.2. Overige bestanddelen van het Vermogen

In aanvulling op hetgeen hierboven in punt 3.9.1 werd vastgelegd, zullen volgende zaken overgedragen worden aan de Verkrijgende Vennootschappen.

Vermogen zoals blijkt uit de splitsingsbalans per 31 december 2025:

Het Vermogen van de te Splitsen Vennootschap zal als volgt worden gealloceerd aan de Verkrijgende Vennootschappen.(2)

(a) Deel van het Vermogen met betrekking tot Actief 1 te alloceren aan Park Building BV

- Actief: EUR 6.223.975,54
 - o Vaste Activa: EUR 6.139.727,83
 - Terrein: EUR 1.608.234,66
 - Gebouw: EUR 4.531.493,17
 - o Vlottende Activa: EUR 84.247,71
 - Over te dragen kosten: EUR 2.619,41
 - Liquide middelen: EUR 81.628,30
- Passief: EUR 6.223.975,54
 - o Eigen Vermogen: EUR 1.610.066,99
 - Beschikbare inbreng: EUR 1.735.723,62
 - Overgedragen verlies: EUR -69.821,37
 - Resultaat boekjaar: EUR -55.835,26
 - o Vreemd Vermogen: EUR 4.613.908,56
 - Bankfinanciering: EUR 3.748.302,30
 - IC Schulden: EUR 778.696,60
 - Leningen minderheidsaandeelhouders: EUR 58.072,29
 - Toe te rekenen kosten: EUR 28.837,37

(b) Deel van het Vermogen met betrekking tot Actief 2 te alloceren aan 226 Invest BV

- Actief: EUR 12.024.600,20

- o Vlottende Activa: EUR 12.024.600,20
 - Voorraden: EUR 12.024.600,20
- Passief: EUR 12.024.600,20
 - o Eigen Vermogen: EUR 2.331.354,59
 - Beschikbare inbreng: EUR 2.513.303,64
 - Overgedragen verlies: EUR -101.100,37
 - Resultaat boekjaar: EUR -80.848,68
 - o Vreemd Vermogen: EUR 9.693.245,62
 - Bankfinanciering: EUR 7.874.714,98
 - IC Schulden: EUR 1.635.944,31
 - Leningen minderheidsaandeelhouders: EUR 122.002,63
 - Toe te rekenen kosten: EUR 60.583,70

(c) Deel van het Vermogen met betrekking tot Actief 3 te alloceren aan Particimmo BV

- Actief: EUR 5.518.722,07
 - o Vlottende Activa: 5.518.722,07
 - Voorraden: EUR 3.935.023,29
 - Handelsvorderingen: EUR 1.451.724,78
 - Overige vorderingen: EUR 116.923,22
 - Over te dragen kosten: EUR 15.050,78
 - Passief: 5.518.722,07
 - o Eigen Vermogen: EUR 1.624.212,18
 - Beschikbare inbreng: EUR 1.750.972,76
 - Overgedragen verlies: EUR -70.434,78
 - Resultaat boekjaar: EUR -56.325,80
 - o Vreemd Vermogen: EUR 3.894.509,91
 - Bankfinanciering: EUR 2.576.982,72
 - IC Schulden: EUR 535.359,09
 - Leningen minderheidsaandeelhouder: EUR 39.925,08
 - Handelsschulden: EUR 722.417,14
 - Toe te rekenen kosten: EUR 19.825,88

Vergunningen

(i) Stedenbouwkundige vergunning

De te Splitsen Vennootschap verklaart de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 2026 met referentie 19/PFD/1972547, over te dragen aan de Verkrijgende Vennootschappen, elk voor het deel dat betrekking heeft op respectievelijk Actief 1, Actief 2 en Actief 3, en dit op het ogenblik van de Splitsing. Een gezamenlijke notificatie aan de vergunningverlenende overheid is overeenkomstig de regelgeving niet vereist voor de overdracht van de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 2026.

In toepassing van artikel 14 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 'betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen' zal, althans voor zover de te Splitsen Vennootschap de door de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 2026 opgelegde financiële waarborg heeft gesteld, deze financiële waarborg mee overgedragen worden aan de Verkrijgende Vennootschappen, elk voor het deel dat betrekking heeft op respectievelijk Actief 1, Actief 2 en Actief 3.

In de mate dat de te Splitsen Vennootschap de door de stedenbouwkundige vergunning van 31 maart 2026 opgelegde financiële waarborg niet verstrekt heeft zullen de Verkrijgende Vennootschappen de waarborg voldoen, elk voor het deel dat betrekking heeft op respectievelijk Actief 1, Actief 2 en Actief 3. In voorkomend geval zullen zij binnen de 14 dagen na de Splitsing de financiële waarborg voldoen, dan wel eerder indien dit vereist is op grond van de verkregen stedenbouwkundige vergunning.

(ii) Milieuvergunning

Op vandaag zijn er twee bestaande milieuvergunningen op naam van de te Splitsen Vennootschap met enerzijds referentie PLP/1B/2013/339219 en anderzijds referentie IPE/1B/2025/1972527. Deze milieuvergunningen zullen via een gezamenlijke notificatie aan Brussel leefmilieu overgedragen worden aan de Verkrijgende Vennootschappen, elk voor het deel dat betrekking heeft op respectievelijk Actief 1, Actief 2 en Actief 3.

Overige (zakelijke) rechten

Ten slotte zal de bestaande huurovereenkomst met Groupe Medicis die afgesloten werd met betrekking tot Actief 1 overgedragen worden aan Park Building BV, en zal de bestaande erfpachtovereenkomst afgesloten met SIBELGA met betrekking tot de op Avenue Building (Actief 2 en Actief 3) mee overgedragen worden aan 226 Invest BV en Particimmo BV die samen de nieuwe erfpachtgever zullen worden onder deze erfpachtovereenkomst, t.t.z. 226 Invest BV (voor wat betreft de tréfonds rechten, bezwaard met het erfpachtrecht) en Particimmo BV (voor wat betreft de constructies, bezwaard met het erfpachtrecht).

3.9.3. Betwisting

Om elke mogelijke betwisting over de verdeling van bepaalde delen van het Vermogen van de te Splitsen Vennootschap te voorkomen, voor zover de hierboven omschreven verdeling niet voldoende nauwkeurig is of omdat de toekenning voor interpretatie vatbaar is of omdat het gaat om delen van het vermogen die ten gevolge van een verzuim of nalatigheid niet in de opgave van de reeds gekende vermogensbestanddelen zijn vermeld, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat:

(i) alle activa en rechten waarvan niet kan worden vastgesteld tot welke Verkrijgende Vennootschap zij behoren, worden evenredig toegewezen aan de Verkrijgende Vennootschappen (zijnde evenredig aan het nettoactief dat aan ieder van hen in het kader van de Splitsing is toebedeeld)

(ii) alle passiva en verplichtingen (inclusief maar niet beperkt tot (a) de reeds uitgedrukte fiscale schulden en (b) de niet-uitgedrukte (latente) fiscale schulden) waarvan niet kan worden vastgesteld tot welke Verkrijgende Vennootschap zij behoren, exclusief aan de Overnemende Vennootschap zullen worden toegewezen (geen enkele partij of derde kan voor deze zaken de Op te richten vennootschap 1 of de Op te richten Vennootschap 2 aanspreken).

3.10. De verdeling onder de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap van de aandelen van de Verkrijgende Vennootschappen alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd (art. 12:59, lid 2, 10° WVV en art. 12:75, lid 2, 10° WVV)

Zoals onder punt 3.2 van dit Voorstel tot Splitsing reeds vermeld, is het de bedoeling om de Nieuwe Aandelen aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap uit te geven in verhouding tot haar bestaand aandeelhouderschap in de te Splitsen Vennootschap.

In ruil voor de overgang van het Vermogen in het kader van de Splitsing zal elk aandeel aangehouden door elk van de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap recht geven op (i) (afgerond) 30 nieuwe aandelen uit te geven door de Overnemende Vennootschap, (ii) 1 nieuw aandeel uit te geven door de Op te Richten Vennootschap 1 en (iii) 1 nieuw aandeel uit te geven door de Op te Richten Vennootschap 2.

(a) Park Building BV

Er zullen in totaal 6.000 nieuwe aandelen worden uitgegeven door Park Building BV, die op proportionele wijze zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap, pro rata hun bestaand aandeelhouderschap in de te Splitsen Vennootschap.

(b) 226 Invest BV

Er zullen in totaal 6.000 nieuwe aandelen worden uitgegeven door 226 Invest BV, die op proportionele wijze zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap, pro rata hun bestaand aandeelhouderschap in de te Splitsen Vennootschap.

(c) Particimmo BV

Er zullen in totaal 382.556 nieuwe aandelen worden uitgegeven door Particimmo BV, die op proportionele wijze zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap, pro rata hun bestaand aandeelhouderschap in de te Splitsen Vennootschap.

4. BODEMATTESTEN

Bodemordonnantie

Krachtens artikel 3, 28° van de Ordonantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (de Bodemordonnantie) wordt de Splitsing als een "vervreemding van zakelijke rechten" beschouwd voor doeleinden van de Bodemordonnantie. In het kader daarvan werden de bodemattesten met betrekking tot het Vastgoed opgevraagd en verkregen bij het Brussels Instituut voor Milieubeheer (het BIM) overeenkomstig artikel 12, §1 van de Bodemordonnantie.

De te Splitsen Vennootschap verklaart dat hij de Verkrijgende Vennootschappen geïnformeerd heeft over de inhoud van de bodemattesten van 23 februari 2026 voor de percelen 21019_A_0199_E_012_00 (i.e. Avenue Building), 21019_A_0199_H_012_00 (i.e. Park Building), 21019_A_0199_G_012_00 (i.e. Park) en

21019_A_0199_F_012_00 (i.e. Gribaumont) en dit vóór de ondertekening van huidig Voorstel tot Splitsing. De Verkrijgende Vennootschappen verklaren de bodemattesten voor het Vastgoed tijdig ontvangen te hebben en verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van de bodemattesten van 23 februari 2026 voor de voormelde percelen.

De vier bodemattesten vermelden dat er geen informatie voorhanden is over de staat van de bodem van de voormelde percelen en dat deze percelen niet opgenomen zijn in de Bodeminventaris. Hieronder volgt een afschrift van de relevante onderdelen in de vier bodemattesten (die identiek zijn in alle vier bodemattesten) : (3)

[Catégorie de l'état du sol et obligations: Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.]

[Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol: Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.]

De te Splitsen Vennootschap verklaart dat zij naar haar weten geen kennis heeft van enige ingedeelde inrichting die op het Vastgoed gevestigd is of was, die is opgenomen in de lijst van risicoactiviteiten zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 3, 3° van de bodemordonnantie. De te Splitsen Vennootschap verklaart dat hij, met betrekking tot het Vastgoed, geen kennis heeft van enige bodemverontreiniging die schade aan de Verkrijgende Vennootschappen zou kunnen veroorzaken of die aanleiding zou kunnen geven tot een verkennend of gedetailleerd bodemonderzoek, een saneringsverplichting, risicobeheersing, gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of andere maatregelen die door de bevoegde autoriteiten kunnen worden opgelegd.

De te Splitsen Vennootschap verklaart dat zij niet beschikt over aanvullende informatie die de inhoud van de afgeleverde bodemattesten zou kunnen wijzigen.

5. OVERIGE BEPALINGEN.

5.1 Kosten

De kosten verbonden aan de voorgestelde Splitsing zullen worden gedragen als volgt:

(a) indien niet wordt beslist tot de Splitsing, zullen de kosten gedragen worden door de te Splitsen Vennootschap; en

(b) indien wordt beslist tot de Splitsing, zullen de kosten door de Verkrijgende Vennootschappen worden gedragen.

5.2 Neerlegging

Dit Voorstel tot Splitsing zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap die overeenkomstig artikelen 12:59, derde lid en 12:75, derde lid, WVV ten vroegste 6 (zes) weken na de neerlegging van dit Voorstel tot Splitsing op voormelde griffie zal plaatsvinden.

5.3 Fiscaal regime

De Splitsing gebeurt overeenkomstig het boekhoudkundig continuïteitsprincipe en zal voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden met retroactiviteit tot 1 januari 2026 toepassing vinden. Zij zal worden uitgevoerd met toepassing van fiscale neutraliteit voor doeleinden van de inkomstenbelasting op basis van artikel 211 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992. Zij geschiedt ook neutraal voor doeleinden van de registratierechten, aangezien zij kwalificeert als een inbreng van een universaliteit van goederen onder de toepassing van artikel 117, §1 van het Federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en artikel 2.9.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De Splitsing is niet onderworpen aan de heffing van de btw vermits de overdracht van het Vastgoed is vrijgesteld van btw volgens artikel 44, § 3, 1°, van het btw-wetboek.

6. VOLMACHT

Het bestuursorgaan van de te Splitsen Vennootschap verstrekt hierbij een bijzondere volmacht aan Astrid Delanghe, Elise De Keyser, Brent Mastin, Anthea Debou, Simon Meyskens en aan iedere andere medewerker of advocaat van het advocatenkantoor Deloitte Legal-Lawyers BV, aan elke bestuurder van de te Splitsen Vennootschap en aan Cindy Speleers, elk afzonderlijk handelend en met macht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van dit Voorstel tot Splitsing ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank en (ii) de publicatie ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.



Voetnoten:

(1) Deze ruilverhouding is gebaseerd op (i) de huidige intrinsieke waarde per aandeel van de Overnemende Vennootschap, zijnde EUR 8,9956 per aandeel en (ii) het bijkomende netto-actief waarover de Overnemende Vennootschap zal beschikken ingevolge de Splitsing, zijnde EUR 1.624.212,17. Om de huidige intrinsieke waarde per aandeel na de Splitsing te behouden, dienen er in totaal nieuwe 180.556 aandelen uitgegeven te worden door de Overnemende Vennootschap ($1.624.212,17 / 8,9956$). Ieder huidig aandeel in de te Splitten Vennootschap geeft aldus recht op 30,0927 nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap ($180.556 / 6.000$).

(2) Verwijzing wordt gemaakt naar de splitsingsbalans, zoals aangehecht als Bijlage 1 bij het Splitsingsvoorstel. Door de afrondingen in deze splitsingsbalans kan de optelsom van de cijfers vermeld onder 'Actief' dan wel 'Passief' verschillen tot EUR 0,02.

(3) Vrije vertaling:

Verplichtingen: Momenteel gelden er geen verplichtingen met betrekking tot het perceel, noch bij de overdracht van zakelijke rechten (bijv. verkoop), noch bij de overdracht van een milieuvergunning.

Let op: bepaalde gebeurtenissen (anders dan verkopen en de overdracht van vergunningen) kunnen eveneens de uitvoering van een bodemonderzoek verplicht stellen.

Gronden voor de indeling in de bodemconditiecategorie: Er is geen informatie beschikbaar over de bodemconditie van het perceel.

II. Uittreksel uit de eenparige schriftelijke besluiten van de leden van het bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5:75 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen d.d. 28 april 2026:

(...)

(c) Toekenning bijzondere volmacht met het oog op de neerleggings- en publicatieformaliteiten van het splitsingsvoorstel

(...)

Het bestuursorgaan besluit met eenparigheid van stemmen om een bijzondere volmacht toe te kennen aan (i) elke bestuurder van de Vennootschap, alsook aan Astrid Delanghe, Elise De Keyser, Brent Mastin, Anthea Debou, Simon Meyskens en aan iedere andere medewerker of advocaat van het advocatenkantoor Deloitte Legal-Lawyers BV, aan elke bestuurder van de Vennootschap en aan Cindy Speleers, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om het nodige te doen met het oog op de neerlegging ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank en de bekendmaking bij uittreksel van het voornoemde splitsingsvoorstel in toepassing van artikel 12:75 WVV, en om daartoe alle documenten in naam en voor rekening van de Vennootschap, inclusief, maar niet beperkt tot de neerleggings- en publicatieformulieren, te ondertekenen en neer te leggen in naam en voor rekening van de Vennootschap.

Elise De Keyser
Bijzonder gevolmachtigde

Worden samen met dit formulier neergelegd:

- het voorstel tot splitsing door overneming en oprichting;
- de notulen van de vergadering van de raad van bestuur d.d. 28 april 2026.