



VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRÉ

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16

Tel: +32 (0) 2 513 75 74 - Fax: +32 (0) 2 512 43 87

E-mail: info@notassoc.be

BV – 0764.526.977 RPR Brussel

ATTEST

Ondergetekende, Bernard Sacré, geassocieerd notaris te Elsene, bevestigt:

Dat bij akte verleden voor zijn ambt, op 2 december 2025, de naamloze vennootschap “**MONTEA MANAGEMENT**”, met zetel in B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0882.872.026 RPR Gent - Afdeling Dendermonde, optredend als enige bestuurder van de naamloze vennootschap “**MONTEA**”, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0417.186.211 RPR Gent - Afdeling Dendermonde (Montea of de Vennootschap), heeft uiteengezet en ondergetekende notaris verzocht heeft bij akte vast te stellen hetgeen hierna letterlijk volgt:

EERSTE BESLUIT: BESLISSING TOT KAPITAALVERHOOGING DOOR MIDDEL VAN EEN INBRENG IN NATURA

Beslissing tot verhoging van het kapitaal

De Enige Bestuurder beslist om in het kader van het toegestane kapitaal over te gaan tot de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap door de inbreng in natura door de naamloze vennootschap ‘Vana Real Estate’, met zetel te 3290 Diest, Eugide Alenusstraat 10, gekend onder ondernemingsnummer BTW BE 0400.942.768 RPR Antwerpen (afdeling Hasselt), van de hierna beschreven onroerende goederen.

De inbreng in natura staat uitvoerig beschreven in het verslag van de Enige Bestuurder en in het verslag van de commissaris, beiden opgesteld in toepassing van artikel 7:197 §1 juncto 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26, §2 van de GVV-Wet.

Is vervolgens tussengekomen:

De naamloze vennootschap “Vana Real Estate”, voornoemd, hier vertegenwoordigd door Mevrouw ROELANDS Corine, medewerkster van ondergetekende notaris en handelend ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Nathalie CLAES, voornoemd, op 1 december 2025, welke werd opgenomen in NABAN.

Hierna ook genoemd de “inbrenger”

*Die verklaart volledig op de hoogte te zijn van de financiële toestand en van de statuten van de Vennootschap en die verklaart in te brengen in de Vennootschap, en inbreng verklaart te doen van haar eigendomsrechten op de hiernavolgende onroerende goederen, en dit overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de onderhandse inbrengovereenkomst ondertekend op 20 december 2024, zoals gewijzigd via addendum op 29 april 2025 en zoals gewijzigd via het closing memorandum van 2 december 2025 (ondertekend net voorafgaand aan huidige akte) met inbegrip van de bijlagen (dewelke als bijlage aan de akte wordt gehecht) (de “**Inbrengovereenkomst**”), in welke overeenkomst er naar de hiernavolgende onroerende goederen wordt verwezen als ‘Onroerend Goed’:*

STAD BERINGEN – 1^{STE} AFDELING

- Een perceel grond met opstallen (een magazijngebouw), gelegen Lochtmanweg 17 (ten kadaster Lochtmanweg 15+), gekadastraerd volgens titel (i) sectie B deel van nummers 416H, 417C, 425A, 426A, 427A, 428C, 429C, en (ii) sectie D, deel van nummers 110D, 110E, 111A, 112A, 113A, 118D, 119C, 120B, 121C, 122D, 130C, 131, 132, 133, 135, 134A, 137A, 137B, 138C, 148D, 149C en 150E, thans gekadastraerd sectie D nummer 0135CP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf hectare negenentwintig are vijfenzeventig centiare;

- Een perceel grond gelegen Lochtmanweg 17 (ten kadaster Lochtmanweg 15), gekadastraerd volgens titel (i) sectie B deel van nummers 416H, 417C, 425A, 426A, 427A, 428C, 429C, en (ii) sectie D, deel van nummers 110D, 110E, 111A, 112A, 113A, 118D, 119C, 120B, 121C, 122D, 130C, 131, 132, 133, 135, 134A, 137A, 137B, 138C, 148D, 149C en 150E, vervolgens deel van nummer 0416LP0001, en thans sectie B, nummer 416N P0000 met een oppervlakte volgens meting van tweeëntwintig are veertig centiare, zoals dit goed staat afgebeeld onder lot 2, in het groen gekleurd, op een opmetingsplan van landmetersbureau bv Intertopo de dato 13 september 2024 (**BIJLAGE 1**);

- Een perceel grond met opstallen (windmolen), gelegen Lochtmanweg 17, (ten kadaster Lochtmanweg 15+), gekadastraerd volgens titel (i) sectie B deel van nummers 416H, 417C, 425A, 426A, 427A, 428C, 429C, en (ii) sectie D, deel van nummers 110D, 110E, 111A, 112A, 113A, 118D, 119C, 120B, 121C, 122D, 130C, 131, 132, 133, 135, 134A, 137A, 137B, 138C, 148D, 149C en 150E, thans gekadastraerd sectie D nummer 0135DP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are;

- Een perceel grond met opstallen (elektriciteitscabine), gelegen Lochtmanweg 17, (ten kadaster Lochtmanweg 15+), gekadastraerd volgens titel (i) sectie B deel van nummers 416H, 417C, 425A, 426A, 427A, 428C, 429C, en (ii) sectie D, deel van nummers 110D, 110E, 111A, 112A, 113A, 118D, 119C, 120B, 121C, 122D, 130C, 131, 132, 133, 135, 134A, 137A, 137B, 138C, 148D, 149C en 150E, thans sectie D nummer 0135EP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are;

zoals genoemde goederen (geheel of gedeeltelijk) zijn belast met

- (i) het opstalrecht en de erfdienstbaarheden ten voordele van Limburg Win(d)t NV beschreven (1) in de notariële akten van 25 juni 2012, verleden voor (a) notarissen Nathalie Claes, te Scherpenheuvel-Zichem, en Philippe Degomme, te Brussel, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 10 juli nadien, onder formaliteit 71-T-10/07/2012-07493, (b) notarissen Nathalie Claes, te Scherpenheuvel-Zichem, en Els Van Tuyckom, te Sint-Kruis (Brugge), overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 10 juli nadien, onder formaliteit 71-T-10/07/2012-07494 en (2) de onderhandse overeenkomst van 18 januari 2011, en
- (ii) de opstalrechten en de erfdienstbaarheden ten voordele van 7C Groeni BV (voorheen Greeni CV) en ING Equipment Lease Belgium NV beschreven in de notariële akte van 30 april 2020, verleden voor notarissen Samuel Wynant, te Brussel, Philippe Degomme, te Brussel, Michel Willems, te Gent en Nathalie Claes, voornoemd, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 15 mei nadien, onder formaliteit 71-T-15/05/2020-03887, en de betrokken voorafgaande onderhandse raamovereenkomst van 15 april 2019, welk opstalrecht geïdentificeerd is op het kadaster onder perceelnummer 135C P0001.

Hierna genoemd het "goed".

1. Oorsprong van eigendom

a. De inbrenger is eigenaar van het goed, de constructies (met uitzondering evenwel van de opstallen onder de hierboven genoemde opstalrechten) om deze op eigen kosten te hebben laten oprichten, en de grond om deze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de fusiegemeente Beringen, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Boesmans, te Koersel, op 8 juli 2003, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 1 augustus nadien, onder formaliteit 071-T-01/08/2003-06476.

b. Bij akte verleden voor notarissen Philippe Degomme, te Brussel, en Paul Boesmans, te Koersel, op 29 september 2003, werd door de inbrenger een recht van opstal gevestigd op een deel van het goed, ten voordelen van (i) Fortis Lease, (ii) ING Lease Belgium en (iii) KBC Bank, en dit voor een duur van 20 jaar

te rekenen vanaf 1 juli 2003, verlengbaar tot 50 jaar, welke akte werd overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 17 oktober nadien, onder formaliteit 71-T-17/10/2003-08885.

c. Bij akte verleden voor notarissen Philippe Degomme en Paul Boesmans, beiden voornoemd, op 29 september 2003, overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 17 oktober nadien, onder formaliteit 71-T-17/10/2003-08886, werd een onroerende leasing afgesloten tussen de inbrenger en (i) Fortis Lease, (ii) ING Lease Belgium en (iii) KBC Bank, met betrekking tot een deel van het goed, voor een duur van 15 jaar, uiterlijk op 1 januari 2005.

d. De akten vermeld sub b. en c. werden bekrachtigd bij akte verleden voor notaris Paul Boesmans, te Koersel, op 1 oktober 2003, overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 17 oktober nadien, onder formaliteit 71-T-17/10/2003-08887.

De genoemde instellingen (Fortis Lease, ING Lease Belgium en KBC Bank) bevestigden aan de verkrijgende Vennootschap dat zowel het sub b. genoemde opstalrecht als de sub c. genoemde onroerende leasing een einde hebben genomen.

e. Bij akte verleden voor notarissen Nathalie Claes en Philippe Degomme, beiden voornoemd, op 25 juni 2012, overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 10 juli nadien, onder formaliteit 71-T-10/07/2012-07493, werden (i) de voorwaarden en het voorwerp van het voormeld opstalrecht gewijzigd en (ii) erfdiensbaarheden gevestigd ten voordele van de naamloze vennootschap LIMBURG WIN(D)T.

f. Bij akte verleden voor notarissen Nathalie Claes en Els Van Tuyckom, beiden voornoemd, op 25 juni 2012, overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 10 juli nadien, onder formaliteit 71-T-10/07/2012-07494, werd door de inbrenger een recht van opstal gevestigd ten voordele van de naamloze vennootschap LIMBURG WIN(D)T, en dit voor de constructie en exploitatie van een windturbine en elektriciteitscabine, op heden gekadastréerd onder perceelnummers D 135 E P0000 en D 135 D P0000.

g. Bij akte verleden voor notarissen Samuel Wynant, Philippe Degomme, Michel Willems en Nathalie Claes, allen voornoemd, op 30 april 2020, overgeschreven op 2^{de} hypotheekkantoor te Hasselt, op 15 mei nadien, onder formaliteit 71-T-15/05/2020-03887, werden door onder andere de inbrenger een recht van opstal gevestigd op het dak van een deel van het goed, en dit ten voordele van de naamloze vennootschap GREENI.

De verkrijgende Vennootschap verklaart een kopie te hebben ontvangen van de akten vermeld in huidige oorsprong van eigendom.

De verkrijgende Vennootschap verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

2. Hypothecaire toestand

Het goed is op het ogenblik van inbreng belast met hypothecaire inschrijvingen en hypothecaire mandaten ten voordele van KBC Bank en BNP Fortis Paribas. De verkrijgende Vennootschap erkent dit te weten. De instrumenterende notaris zal op grond van de akkoorden die hij daartoe heeft ontvangen van KBC Bank en BNP Fortis Paribas, en op instructie van de inbrenger en de verkrijgende Vennootschap, de akte verlijden tot vrijgave van elk van de hypothecaire inschrijvingen en hypothecaire mandaten, en dit onmiddellijk volgend op huidige akte.

3. Algemene voorwaarden van de inbreng

Deze inbreng gebeurt mits de volgende bedingen, lasten en voorwaarden, steeds onverminderd enige andersluidende afspraken, verklaringen en garanties tussen partijen overeengekomen in de Inbrengovereenkomst (welke bepalingen voorrang hebben op wat in huidige akte wordt bepaald).

Staat van het goed

Het goed wordt ingebracht in de staat waarin het goed zich thans bevindt, overeenkomstig de bepalingen

opgenomen in de Inbrengovereenkomst.

Het goed wordt ingebracht overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Inbrengovereenkomst.

Mandeligheid – Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

De eigendomsrechten op het goed worden ingebracht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden, die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, vrij aan de verkrijgende Vennootschap, de ene in haar voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, maar op haar kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de inbrenger noch verhaal tegen hem en zonder nochtans dat huidige beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige en niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

De voormelde akte verleden voor notaris Paul Boesmans, te Koersel, op 8 juli 2003, bevat letterlijk de volgende bijzondere voorwaarden:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN INDUSTRIEGROND.

Partijen zijn overeengekomen dat de verkoop geschiedt mits naleving van de hierna vermelde bijzondere voorwaarden, die de koper zal naleven.

1. BESTEMMING.

De koper zal op het terrein alleen gebouwen oprichten die direct of indirect verband houden met de industriële doeleinden van het bedrijf, te weten distributie en kantoren zoals deze vermeld zijn in de milieuvergunning of de melding aan het gemeentebestuur.

Op de terreinen of in de gebouwen mogen slechts andere activiteiten plaatsvinden na schriftelijk en voorafgaandelijke toestemming van het gemeentebestuur.

Deze wijziging dient eveneens ter kennis worden gebracht van de Gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij Limburg.

2. TEWERKSTELLING.

De koper zal binnen de termijn van één jaar na aanvang van de activiteit minimum vijftien personen per ha effectief en blijvend tewerkstellen, behoudens overmacht, of dwingende omstandigheden van economische of technische aard, waarvan de verkoper en de GOM tijdig dienen ingelicht te worden (zie bouwvoorschriften).

De koper is ertoe verplicht, indien het gemeentebestuur en/of de GOM-Limburg hierom vraagt, waarheidsgetrouwe gegevens te verstrekken over het aantal personeelsleden in dienst en hun activiteiten.

3. BOUWVERPLICHTING.

De koper verbindt er zich toe binnen de achttien maanden na het verlijden van de verkoopakte op de aangekochte grond, nijverheidsgebouwen (inclusief verhardingen en parking) opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van twintig duizend vierkante meter.

Binnen vierentwintig maanden na het verlijden van de verkoopakte moet het bedrijf in werking zijn.

Binnen vijf jaren na het verlijden van de verkoopakte zal de bebouwde oppervlakte (inclusief verhardingen en parkings) minstens vijftig ten honderd van de bebouwbare oppervlakte bedragen.

De koper zal te dien einde de nodige bouwvergunning en milieuvergunningen aanvragen bij de bevoegde overheid binnen achttien maanden na het verlijden van de verkoopakte.

Bepaalde ongezonde gevaarlijke of onesthetische materialen, zoals asbest-cementen golfplaten, ijzeren golfplaten, betonblokken die niet als paramentwerk kunnen gebruikt worden, en dergelijke, worden niet toegelaten als dakbedekking. De koper zal geen boogloods of gelijkaardige constructie oprichten.

Indien aan deze verplichting tot bouwen of inwerkingstelling van het bedrijf niet wordt voldaan, of indien vermelde verboden materialen toch gebruikt worden, kan de verkoop worden ontbonden na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot door de verkoper of de GOM-Limburg. In dat geval zal de huidige verkoopprijs, aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptiegoederen en verminderd

met de kosten van terugname, worden terugbetaald.

4. VERGUNNINGEN.

De koper verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Hij zal niet met de oprichting van gebouwen beginnen dan nadat hij de nodige vergunningen en goedkeuringen heeft bekomen.

De koper verbindt er zich toe voor het aanvangen van enige activiteit in verband met een hinderlijke inrichting, de nodige meldingen te doen en aanvragen in te dienen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de overheden in verband met de bescherming van de omgeving tegen schadelijke invloeden van inrichtingen.

Hij verbindt zich ertoe de vergunningsvoorwaarden opgelegd in de milieuvergunning na te leven.

De koper verbindt er zich uitdrukkelijk toe tijdens de procedure voor het bekomen van vermelde vergunningen de gevraagde medewerking te verlenen aan de bestuurlijke overheden, dit wil zeggen niet stil te zitten en de nodige goodwill te tonen.

5. BOUWVOORWAARDEN EN GROENVOORZIENING.

Minstens vijftien ten honderd van de perceelsoppervlakte zal als groenvoorziening aangelegd en onderhouden worden als een goed huisvader.

De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones met inbegrip van de niet door gebouwen, toegangswegen, en uitgeruste parkeerterreinen ingenomen oppervlakten, dienen beschouwd te worden als groenzones.

Ze zullen overwegend als gazon met heesters, bloemen laag- en hoogstammige bomen worden aangelegd en onderhouden, zonder dat hierdoor de doortocht van brandbestrijdingswagens kan worden verhinderd.

De koper zal er zorg voor dragen dat vanaf de grenzen van het perceel elke onesthetische aanblik aan het oog onttrokken wordt door een aangepaste architectuur en beplanting.

Afsluitingen, zowel op de perceelsgrenzen als op de rooilijn moeten uitgevoerd worden in natuurhagen, al dan niet versterkt met draad, of beplantingsstroken. In ieder geval dient onesthetische afsluiting door een aangepaste beplanting aan het zicht onttrokken te worden.

De aanleg van de oprit over de strook der nutsvoorzieningen, mag enkel uitgevoerd worden met uitneembare monolietblokken.

Ter hoogte van de inritten zal de koper met navolging van de door de overheid gegeven richtlijnen de aangelegde of nog aan te leggen riolering op eigen kosten afdoende verstevigen teneinde beschadiging door zwaar transport te vermijden.

De koper is verplicht op het door haar aangekocht perceel één of meer parkeerruimten te voorzien, die ruimte bieden voor al de voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Ook het laden en lossen dient op het terrein te gebeuren.

Zes maanden na het verlijden van de akte, legt de koper de plannen terzake voor aan de verkoper met het oog op de goedkeuring ervan.

Indien dit plan niet is ingediend binnen de gestelde termijn, of indien vierentwintig maanden na de aanvang van de werken, de op het plan voorziene beplanting niet aanwezig is, heeft de verkoper recht op een schadevergoeding van twaalf euro vijftig cent per hectare en per dag vertraging die de afwerking van deze groenzones zal ondergaan. Deze som wordt aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen.

De schadevergoeding is verschuldigd indien de koper zich niet in regel gesteld heeft, vanaf de honderd vijftigste dag na de ingebrekestelling.

6. CONCIERGEWONING.

Op de gronden mogen geen vaste of verstelbare inrichtingen opgesteld worden die dienstig zijn voor bewoning.

Evenwel is het kopers toegestaan één in het hoofdgebouw geïntegreerde woning voor bewakings- en/of

onderhoudspersoneel op de aangekochte grond op te richten.

De totale vloeroppervlakte van de woning mag niet meer bedragen dan tweehonderd vierkante meter. In geen geval mag de woning meer in beslag nemen dan één/vierde van de totale vloeroppervlakte van het gebouwencomplex.

De woning moet stedenbouwkundig één geheel vormen met het bedrijfsgebouw, en moet er materieel en constructief in geïntegreerd zijn.

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning kunnen verkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden.

Indien niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, is de koper een schadevergoeding verschuldigd van vijfhonderd euro per overschrijdende vierkante meter en per jaar

Deze som wordt aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen.

De schadevergoeding is verschuldigd indien de koper zich niet in regel heeft gesteld, vanaf de éénendertigste dag na de ingebrekestelling.

7. DETAILHANDEL.

Detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal toegankelijk voor het publiek zijn niet toegestaan. Indien deze bepaling niet wordt nageleefd is de koper een boete verschuldigd van driehonderd tweeënzeventig euro per dag.

Deze som wordt aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen.

De schadevergoeding is verschuldigd indien de koper zich niet in regel gesteld heeft, vanaf de éénendertigste dag na de ingebrekestelling.

8. VERBOD VAN VERVREEMDING - VERHURING.

De koper, bedingend zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbende en rechtverkrijgende, ontzegt zich het recht om zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verkoper, het hierbij verkregen onroerend goed en de erop. aangebrachte gebouwen en installaties, geheel of gedeeltelijk aan een derde in eigendom over te dragen, te verhuren of er aan een derde enig gebruiksrecht of zakelijk recht op te verlenen.

Het vestigen van een hypotheek of de belofte tot hypotheekvestiging, wordt voor de interpretatie van deze overeenkomst, niet beschouwd als een vervreemding.

In ieder geval verplicht de koper zich, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, om aan die derde kennis te geven van de algemene en deze bijzondere verkoopvoorwaarden, in ieder geval van de artikelen 1 tot en met 14, deze in de akte van verkoop verhuur, gebruik enzovoort, in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen.

Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de huidige verkoper.

8bis. RECHT VAN OPSTAL.

De verkoper verleent de koper de toestemming om op het hierbij verkregen onroerend goed een tijdelijk onroerend zakelijk recht te verlenen voor de bepaalde duur van twintig jaar, verlengbaar tot vijftig jaar indien de leasingnemer, Euro Shoe Unie NV, zijn contractuele verplichtingen uit hoofde van het leasingcontract op fundamentele wijze niet zou nakomen, bestaande in een recht van opstal, aan Fortis Lease en/of ING Lease en/of KBC Lease, hierna de leasinggever, onder de hierna vermelde voorwaarden.

** deze algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, en in ieder geval de artikelen 1 tot en met 14, worden ter kennis gebracht van de derde, zijnde de leasinggever, en worden in extenso opgenomen in de authentieke notariële akte tot vestiging van het recht van opstal;

** de koper, bedingend zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, verbindt er zich toe om een afschrift te bezorgen aan de verkoper van de authentieke akte tot vestiging van het recht van

opstal, die werd overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder.

****de koper, bedingend, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbende en rechtsverkrijgende, verbindt er zich toe om de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden na te leven voorafgaand aan, tijdens de uitoefening van en na beëindiging van het tijdelijk onroerend zakelijk recht, bestaande in een recht van opstal en verplicht zich om de derde, zijnde de leasinggever, voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtsverkrijgende, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen vervat in de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden na te komen.**

9. TERUGKOOP.

Indien de koper zijn bedrijvigheid, zoals deze in de akte van verkoop vermeld staat, staakt hetgeen voldoende blijkt uit de afdanking van het personeel of uit een door de bedrijfsleiding veroorzaakte staking van de activiteiten gedurende een periode van meer dan zes maanden, of bij niet naleving van de bepalingen vervat in onderhavige overeenkomst, kunnen de huidige verkoper, het Vlaams Gewest of de GOM Limburg de grond en de erop gerichte gebouwen en infrastructuur terugkopen overeenkomstig artikel 32 & 1 van de wet van dertig december negentienhonderd zeventig.

De terugkoop zal geschieden tegen de in de akte bepaalde prijs, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen.

10. VERPLICHTINGEN VAN DE VERKOPER TEN OPZICHTE VAN DE HYPOTHECAIRE KREDIETVERLENER EN/OF DE LEASINGGEVER.

Indien de verkoper het recht tot terugkoop wil uitoefenen, verbindt hij zich ertoe, mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, de kredietverlener en/of de leasinggever tijdig hierover in te lichten.

* Deze mededeling zal de kredietverlener in staat stellen, op basis van de kredietovereenkomst, het krediet op te zeggen, de schuldvordering onmiddellijk en volledig opeisbaar te stellen en tot executie van de hypotheek over te gaan, ongeacht het bepaalde in artikel 9 "Terugkoop".

* Deze mededeling zal de leasinggever in staat stellen om gedurende een periode van één jaar een nieuwe co-contractant te vinden, met name een nieuwe leasingnemer, huurder of koper die bereid is alle voorwaarden opgelegd aan de koper in het kader van deze verkoopsovereenkomst op zich te nemen. Na het verstrijken van deze termijn van één jaar zal de verkoper kunnen overgaan tot terugkoop.

De verkoper gaat deze verbintenis enkel aan mits de kredietgever en/of de leasinggever bij het aangaan van de kredietovereenkomst en/of de leasing, de verkoper en de GOM Limburg schriftelijk hiervan in kennis stellen en zich verbinden tot het bepaalde in nagemeld artikel 12.

11. FALING.

In geval van falen, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen hiervoor vermeld, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 12 bepaalde na te leven.

12. VOORWAARDEN TE VERVULLEN DOOR DE HYPOTHECAIRE KREDIETVERLENER EN/OF DE LEASINGGEVERS TEN OPZICHTE VAN DE VERKOPER.

Indien de hypothecaire kredietverlener en/of de leasinggever ertoe zou gebracht worden het krediet en/of de leasing op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien om reden van falen of onroerend beslag, overgegaan wordt tot de verkoop van het onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen, zal zowel de kredietverlener en/of leasinggever als de curator als de beslaglegger zich ertoe verbinden de verkoper en de GOM Limburg tijdig hierover in te lichten, opdat deze van hun recht tot terugkoop kunnen gebruik maken.

Indien deze binnen de drie maanden geen gebruik maken van hun recht, wordt geacht dat zij eraan verzaken.

Indien overgegaan wordt tot de verkoop van het onroerend goed, verplicht zowel de kredietverlener en/of de leasinggever, als de curator of de beslaglegger zich ertoe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, om aan die derde kennis te geven van deze algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, in ieder geval van de artikelen 1 tot en met 14, deze in de akte van verkoop, verhuur,

gebruik enzovoort in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen. Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de huidige verkoper.

Deze verplichtingen blijven eveneens bestaan in geval van een openbare verkoop.

Evenwel vervalt dan de verplichting vermeld in artikel 3 op voorwaarde dat de nieuwe eigenaar een minimum tewerkstelling verwezenlijkt van tachtig ten honderd van de gemiddelde tewerkstelling per hectare in Limburg, zoals dit door de GOM vastgesteld wordt op één januari van het jaar waarin de grond verkocht wordt.

13. ONTEIGENING.

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is en niet onmisbaar is voor de goede werking; van het bedrijf, afstaan aan een verkoopprijs per vierkantemeter, bepaald op basis van een actueel schattingsverslag, verhoogd pro rata met de door de koper gedragen kosten van huidige aankoop, onafgezien van de door de onteigenende macht verschuldigde schadevergoeding voor de minderwaarde en gedane investeringen van beplanting, groen.

14. NUTSVOORZIENINGEN.

De koper verbindt zich geen enkele aanspraak te maken wegens het niet tijdig aanwezig zijn van infrastructuur en nutsvoorzieningen. De aansluitingskosten en alle andere lasten vallen ten laste van de koper.

De koper verbindt zich toelating te verlenen om op het verkochte perceel werkzaamheden te laten plaatsvinden die noodzakelijk zijn ingevolge de aanleg of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied.

Hij verzaakt aan het recht om schadevergoeding te vragen voor de eventueel veroorzaakte hinder. De werken mogen in geen enkel opzicht gehinderd of vertraagd worden door de koper.

Voor het onderhoud van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen verleent de koper ten aalle tijde toegang op zijn perceel.

Indien de koper met de bouw wenst te beginnen vooraleer de infrastructuurwerken op het industrieterrein beëindigd zijn, zal hij de schriftelijke toestemming van de betrokken overheid vragen en zich verbinden op het perceel een bouwpeil aan te houden dat overeenstemt met het desbetreffend ontwerp van infrastructuur.

De koper is ten opzichte van het gemeentebestuur aansprakelijk voor de schade die door zijn aangestelden, aannemers of onderaannemers wordt aangericht op het gedeelte van de weg en nutsvoorzieningen voor zijn perceel.

Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de koper dat het bedoelde weggedeelte of nutsvoorziening, in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingswerken aan de koper in rekening worden gebracht.

15. ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

1/ Indien de koper binnen een termijn van achttien maanden na de ondertekening van deze overeenkomst, niet de nodige vergunningen heeft bekomen, met volledige juridische uitwerking en na alle beroepsmogelijkheden, voor de bouw van een distributiecentrum met kantoren en een parkeer- en wegeninfrastructuur, zal de verkoopsovereenkomst van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden worden, zonder dat één der partijen hierdoor een recht op schadevergoeding kan doen gelden.

2/ Indien uit de op te vragen bodemattesten en/of de attesten naar aanleiding van de oriënterende bodemonderzoeken komt vast te staan dat er ingevolge de toepasselijke wettelijke en decretale bepalingen een bodemsanering, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid kan opleggen, vereist zullen zijn vooraleer de bestemming, zoals opgenomen in artikel I, kan worden gerealiseerd door de koper,

zal de verkoopsovereenkomst van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden worden, zonder dat één van de partijen hierdoor een recht op schadevergoeding kan doen gelden.

3/ Indien de in deze verkoopsovereenkomst opgenomen afwijkingen van de bij het delegatiebesluit van de gemeenteraad van Beringen van twee mei negentienhonderd vijftien negentig aan het college van burgemeester en schepenen opgelegde verkoopsvoorwaarden, niet worden goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Beringen, zal de verkoopsovereenkomst van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden worden zonder dat één van de partijen hierdoor een recht op schadevergoeding kan doen gelden.

De vervulling van de ontbindende voorwaarde doet de verbintenis teniet met terugwerkende kracht tot op het moment dat de verbintenis werd aangegaan en herstelt de zaken in dezelfde toestand alsof er geen verbintenis had bestaan.

16. ERFDIENSTBAARHEDEN.

De koper neemt kennis van de overeenkomst tussen de stad Beringen en de nv Aquafin, Dijkstraat 8 te 2630 Aartselaar, dd. veertien juni negentienhonderd drieënnegentig tot het vestigen van een erfdiensbaaerheid en verbindt zich ertoe de bepalingen vervat in deze overeenkomst na te leven (lot 1).

De koper neemt kennis van de ligging van ondergrondse leidingen, met name riolering (DWA), waterleiding (VMW) en kabel (Belgacom) aangeduid op de bijgevoegde liggingsplannen en verbindt zich ertoe de betreffende bepalingen na te leven (lot 2 en 3). De voormelde overeenkomst zal aan de akte gehecht worden om ermee gelijktijdig te worden geregistreerd."

Bij beslissing van de gemeenteraad van 10 november 2025, heeft de gemeente Beringen overeenkomstig artikel 8 van de voormelde bijzondere voorwaarden haar akkoord gegeven met de huidige vervreemding door de inbrenger, hierna bij uittreksel letterlijk weergegeven :

"Argumentatie

Zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dient bij een vervreemding voorafgaandelijk een schriftelijk akkoord van de stad Beringen gevraagd te worden. MONTEA NV wenst de gronden en gebouwen te benutten voor verhuur/ter beschikkingstelling aan derden die (watergebonden) logistieke activiteiten wensen uit te voeren.

MONTEA NV deed diverse voorstellen betreffende de voorlopige opschorting van de toepassing van de bijzondere voorwaarden alsook de voorlopige opschorting/niet uitoefening van het terugkooprecht en dit in afwachting van de inbrengtransactie en gedurende de periode erna die nodig is voor MONTEA NV om een nieuwe huurder/exploitant aan te trekken (om vervolgens opnieuw aan de bijzondere voorwaarden te kunnen voldoen). Verder werd gevraagd om het terugkooprecht te lezen en toepassen zoals bepaald in het Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 en niet langer de Expansiewet van 30 december 1970.

In onderhavig besluit wordt opgenomen dat de stad het terugkooprecht niet zal uitoefenen. Gelet op dit duidelijke standpunt van de stad dient voor dit aspect niet in een opschorting te worden voorzien. Na het inwinnen van advies bij POM-Limburg kan evenwel akkoord gegaan worden om het terugkooprecht toe te passen in het kader van het decreet Ruimtelijke Economie in plaats van de Wet Economische Expansie. Bij toepassing van het decreet Ruimtelijke Economie wordt er ruim tegemoetgekomen aan de gevraagde termijnen zodat er geen bijkomende termijnen van opschorting dienen voorzien te worden. Omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten – met name de verhuur en terbeschikkingstelling van logistiek vastgoed – is een overschakeling naar het Decreet Ruimtelijke Economie verdedigbaar. Het gebouw zal immers, inherent aan het businessmodel, gedurende bepaalde periodes niet benut worden. Hierdoor kan het niet voldoen aan de bijzondere verkoopsvoorwaarden. Het Decreet Ruimtelijke Economie biedt in dit geval een duidelijker en billijker kader voor de toepassing van het terugkooprecht:

- Het terugkooprecht is onbeperkt in tijd, wat rechtszekerheid biedt.
- Gebouwen worden teruggekocht tegen hun venale waarde (marktwaarde), in plaats van de

boekwaarde, wat een eerlijke vergoeding garandeert voor de onderneming.

Deze regeling sluit beter aan bij de realiteit van logistiek vastgoed, waar flexibiliteit en kortstondige leegstand deel uitmaken van de normale exploitatie.

De voorwaarden betreffende de fietssnelweg, de private gracht en de nutsleidingen (erfdienstbaarheden) op het perceel worden behouden en integraal overgenomen uit het gemeenteraadsbesluit d.d. 23 juni 2025.

MONTEA NV bevestigt de overige bijzondere verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in de akte d.d. 8 juli 2003 te zullen overnemen en naleven.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimiteit

Besluit

Artikel 1

Het besluit van 23 juni 2025 van gemeenteraad gekend onder nummer 2025-CBS-00585 – Overdracht middels inbrengtransactie van de terreinen met opstellen gelegen te Lochtemanweg 17 te 3580 Beringen – Goedkeuring” wordt ingetrokken.

Artikel 2

De gemeenteraad bevestigt het recht tot terugkoop niet te willen uitoefenen en is akkoord met de overdracht middels inbrengtransactie van de terreinen met opstellen gelegen te Lochtemanweg 17 te 3580 Beringen kadastraal gekend als Beringen, 1ste Afdeling, Sectie D met perceelnummers 135C met een oppervlakte van 5ha29a75ca, perceelnummer 135D met een oppervlakte van 4a00ca, perceelnummer 135E met een oppervlakte van 1a00ca alsook een deel van het perceel 1ste Afdeling, Sectie B met perceelnummer 416L met een oppervlakte (van het betrokken deel) van 22a40ca mits voldoening aan de volgende voorwaarden:

Artikel 3

Er wordt voldaan aan artikel 8 van de bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de akte van 8 juli 2003, waarin onder meer bepaald wordt dat de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, in ieder geval van het artikel 1 tot en met artikel 14, in de akte van verkoop, verhuur, gebruik..., in extenso ingelast moet worden en alle verplichtingen die erin vervat zijn door de derde nagekomen moeten worden.

Opdat de stad Beringen kan controleren dat de koper deze verplichting nakomt, zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop aan de stad Beringen bezorgen.

Artikel 4

Betreffende de tewerkstelling dient de tewerkstellingsnorm van 15 personen per hectare behouden te blijven. De economische activiteiten dienen gewijzigd te worden in watergebonden logistieke activiteiten.

Artikel 5

Conform artikel 2 zal de stad het terugkooprecht voor de huidige transactie niet uitoefenen. Gelet op dit duidelijke standpunt wordt verder niet in bijkomende opschortingen voorzien.

De stad blijft beschikken over het/een terugkooprecht waarbij wel wordt verduidelijkt dat het terugkooprecht gelezen en toegepast moet worden zoals bepaald in het Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 en niet langer de Expansiewet van 30 december 1970. Indien zich een situatie voordoet waardoor de stad zich kan beroepen op haar terugkooprecht, kan zij dit (en dit voor elke situatie in de toekomst) in overeenstemming met dit voornoemde decreet uitoefenen.

Artikel 6

Deze toestemming doet geen uitspraak over de eventuele omgevingsvergunning(en) die nog verkregen moet(en) worden.

Artikel 7

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van de akte aan de stad bezorgen zodat de correcte toepassing van

de bijzondere verkoopvoorwaarden kan opgevolgd worden.

Artikel 8

Er mogen geen huurovereenkomsten afgesloten worden zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de stad Beringen.

In geval van verhuring tussen verhuurder en huurder dient duidelijk aantoonbaar moeten worden uitgemaakt wie (verhuurder dan wel de huurder) verantwoordelijk is voor de naleving van de bijzondere voorwaarden, die integraal en in extenso moeten worden overgenomen in de huurovereenkomst.

Wij wijzen de kandidaat-huurders op de bijzondere voorwaarden inzake tewerkstelling, groenvoorziening, detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal toegankelijk voor het publiek en behouden ons de mogelijkheid voor om in de toekomst nog gebruik te maken van het terugkooprecht bij de niet-naleving hiervan.

Artikel 9

VANA REAL ESTATE NV en MONTEA NV zijn geïnformeerd over de plannen voor de fietssnelweg van Provincie Limburg, welke een impact heeft op de gronden in kwestie en verklaren zich akkoord om de nodige gronden voor de fietsstrook over te dragen. De stad neemt kennis van dit engagement. De stad en de koper zullen na de overdracht van de gronden in kwestie in een afzonderlijke akte de overdracht van de strook voor de fietssnelweg formaliseren. De overdrachtprijs zal bepaald worden op basis van een schattingsverslag opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert. Alle eventuele constructies die op de voorbehouden strook op heden ingericht zijn worden mee in rekening genomen voor de overdrachtprijs in het schattingsverslag. Het herstel van de draadafsluiting, plantvakken, parking en toegangen in functie van de aanleg van de fietssnelweg buiten de voorbehouden stroken worden meegenomen in het project van de aanleg van de fietssnelweg.

Artikel 10

Gezien het feit dat de private gracht gelegen op het perceel de afvoer is van het RWA-systeem van de industriezone naar de Halbeek is het belangrijk dat deze optimaal functioneert. De stad vraagt bijgevolg om een erfdienstbaarheid te vestigen voor de zone van de gracht en een onderhoudstrook van 5m naast de gracht. De zone dient te allen tijde bereikbaar/toegankelijk te zijn voor onderhoudsploegen van stad Beringen, Fluvius of externe aannemers die door stad Beringen en/of Fluvius zijn aangesteld. Momenteel is er een bekken aangelegd net naast de gracht. Een bekken dat onderdeel is van het regenwatersysteem van dit perceel. Dit zal niet onderhouden worden door de stad en/of Fluvius en dient bijgevolg door de eigenaar van het perceel onderhouden te worden. Een verkoop van deze zone aan de stad zou nog steeds een betere oplossing zijn maar is niet gewenst door de eigenaar van het perceel. Het onderhoud van de gracht is in principe de verantwoordelijkheid en taak van de eigenaar en het is dus mogelijk om dit onderhoud en beheer over te laten aan de eigenaar van het perceel. Dit kan op volgende voorwaarden:

- Het uitvoeren van een onmiddellijk onderhoud om de huidige probleemsituatie op te lossen.
- Het garanderen van een optimale werking van de afwateringsgracht op lange termijn.

In dit geval dient er eveneens een erfdienstbaarheid gevestigd worden voor toegang tot de zone teneinde noodsituaties aan te pakken.”

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Limburg (POM Limburg, rechtsopvolger van POM Limburg) werd advies gevraagd betreffende de voorliggende inbrengtransactie tussen VANA REAL ESTATE en MONTEA, het voorwerp van onderhavige akte. POM Limburg heeft hierop bij besluit Directiecomité de dato 28 januari 2025 het volgende besloten, waarbij POM Limburg overeenkomstig artikel 9 van de voormelde bijzondere voorwaarden haar akkoord heeft gegeven met de huidige vervreemding door de inbrenger, hierna letterlijk weergegeven :

“Wij verwijzen naar het in de rand vermelde onderwerp en hebben uw bericht en vragen ter zake in goede orde ontvangen. Wij danken u voor de bijkomende informatie en documenten die u hebt overgemaakt.

Hierbij hebben wij de eer u mee te delen dat POM Limburg bevestigt in kennis te zijn gesteld van de

vervolg

voorgenomen transactie. POM Limburg wenst niet over te gaan tot de uitoefening van het terugkooprecht overeenkomstig artikel 9 van de bijzondere voorwaarden voorzien in de oorspronkelijke aankoopakte d.d. 08.07.2003 en verleent bil besluit Directiecomité POM Limburg d.d. 28.01.2025 positief advies voor de transactie, onder voorbehoud van de hierna vermelde voorwaarden:

- De rechten die in de oorspronkelijke verkoopovereenkomst zijn toebedeeld aan GOM Limburg dienen aan POM Limburg als de rechtsopvolger van GOM Limburg te worden toegekend in de akte.

- Alle bijzondere bepalingen uit de oorspronkelijke verkoopovereenkomst moeten als kettingbeding in extenso en integraal worden overgenomen. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts mogelijk na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de gemeente Beringen.

- POM Limburg vestigt uw aandacht op het vereiste van het bekomen van de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming vanwege de gemeente Beringen in geval van wijziging van de bestemming en met betrekking tot de vervreemding en de voorwaarden die naar aanleiding van deze toestemming bijkomend worden voorzien, cf. de bijzondere voorwaarden.

- POM Limburg neemt kennis van het feit dat vastgoed investeerder MONTEA de bovengenoemde onroerende goederen wil kopen maar nog geen uitsluitsel kan geven over wie juist de gebruiker van het pand zal zijn. Montea engageert zich om een kwalitatieve huurder met watergebonden activiteit te zoeken. Wij dringen er in elk geval steeds op aan de specifieke bestemming van de percelen en de constructies te vrijwaren, en behouden ons de mogelijkheid voor om in de toekomst nog gebruik te maken van het terugkooprecht. Wij benadrukken dat het advies van POM Limburg vereist zal zijn bij iedere toekomstige verkoop/verhuur.

- POM Limburg benadrukt dat in geval van verhuring tussen verhuurder en huurder duidelijk aantoonbaar moet worden uitgemaakt wie (verhuurder dan wel de huurder) verantwoordelijk is voor de naleving van de bijzondere voorwaarden, die integraal en in extenso moeten worden overgenomen in de huurovereenkomst.

- Wij wijzen de kandidaat-koper op de bijzondere voorwaarden inzake tewerkstelling, detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal toegankelijk voor het publiek.

- POM Limburg benadrukt dat voor wat de conciërgewoning betreft de specifieke functie van een conciërgewoning aanwezig moet zijn en behouden blijven; de aanwezige woning mag met andere woorden geen strikt aparte en exclusieve woonfunctie krijgen, zonder enige functionele band met het bedrijf.

- Wij benadrukken dat het advies van POM Limburg vereist zal zijn bij iedere toekomstige verkoop.

De actieve handhaving en controle van de naleving van bovengenoemde voorwaarden komt in de eerste plaats toe aan de initiële verkoper/vergunningverlenende instantie. POM Limburg heeft uiteraard de mogelijkheid om in de toekomst nog gebruik te maken van het terugkooprecht.

U dient geen rekening te houden met verdere nieuwe bijzondere voorwaarden opgelegd door of namens POM Limburg."

Ook het Vlaams Gewest werd om advies gevraagd betreffende de voorliggende inbrengtransactie tussen VANA REAL ESTATE en MONTEA, het voorwerp van onderhavige akte. Het Vlaams Gewest gaf haar akkoord aan de verkrijgende Vennootschap per e-mail van 21 oktober 2025 en 24 oktober 2025, hierna beiden letterlijk weergegeven :

"Geachte,

Wij hebben uw bericht van 20/10/2025 betreffende de verkoop door Vana Real Estate nv aan Montea nv van:

- Een perceel grond met opstallen (een magazijngebouw), gelegen Lochtemanweg 17 (ten kadaster Lochtemanweg 15+), thans gekadastraerd BERINGEN afdeling 1, wijk D nummer 0135CP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf hectare negenentwintig are vijfenzeventig centiare;

- Een perceel grond gelegen Lochtemanweg 17 (ten kadaster Lochtemanweg 15), thans gekadastraerd BERINGEN, afdeling 1, wijk B, deel van nummer 0416LP0001, met een oppervlakte volgens meting van

vervolg

tweeëntwintig are veertig centiare, zoals dit goed staat afgebeeld onder lot 2, in het groen gekleurd, op een opmetingsplan van landmetersbureau bv Intertopo de dato 13 september 2024 (BIJLAGE 1.a);

-Een perceel grond met opstallen (windmolen), gelegen Lochtemanweg 17, (ten kadaster Lochtemanweg 15+), thans gekadastraerd BERINGEN afdeling 1, wijk D nummer 0135DP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are;

-Een perceel grond met opstallen (elektriciteitscabine), gelegen Lochtemanweg 17, (ten kadaster Lochtemanweg 15+), thans gekadastraerd BERINGEN afdeling 1, wijk D nummer 0135EP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are; goed ontvangen.

Het VLAIO zal zich niet verzetten tegen deze verkoop en wenst dus geen gebruik te maken van het recht van terugkoop op voorwaarde dat:

- de bepalingen van de oorspronkelijke akte die voortvloeien uit de bepalingen van de wet van 30 december 1970 ook als zodanig in de nieuwe akte worden opgenomen,

- en het goed bestemd blijft voor economische doeleinden.”

“Beste,

Hierbij de bevestiging dat ook het terugkooprecht van het Vlaams Gewest van heden onder toepassing valt van het Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012.”

De instrumenterende notaris bevestigt dat hij eveneens de schriftelijke goedkeuring heeft bekomen zoals vereist op basis van de raamovereenkomst van 15 april 2019 tussen de inbrenger en 7C Groeni BV, per e-mail van 4 maart 2025, waarvan kopie aan de verkrijgende Vennootschap werd bezorgd, en zoals hieronder letterlijk weergegeven:

“Beste,

In het kader van de voorgenomen transactie, inhoudende de inbreng van het onroerend goed gelegen te Stad Beringen (1ste afdeling) gelegen Lochtemanweg 17, door Vana Real Estate NV in NV Montea Management verklaart Ing Equipment Lease, met zetel te Brussel, Marnixlaan 24, BTW nr BE 0427,980,034 dat zij uitdrukkelijk akkoord gaat met de voorgenomen transactie van inbreng, doch onder voorwaarde dat de overnemende vennootschap NV Montea verklaart in de akte van inbreng in natura van het onroerend goed :

“De overnemer (NV Montea Management) verklaart kennis te hebben van de akte de dato 30 april 2020 inhoudende een recht van opstal in voordeel van ING EQUIPMENT LEASE en verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen;

De overnemer verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk dit recht van opstal te eerbiedigen, onder geen enkel beding de werking van de aanwezige fotovoltaïsche installatie te belemmeren of te verhinderen, en erkent het zakelijk recht dat gevestigd werd in voordeel van ING EQUIPMENT LEASE zoals blijkt uit de voormelde akte. De overnemer (NV Montea Management) ziet af van enige vorm van gerechtelijke eis, schadevergoeding of enige vordering van welke aard ook in verband met het toegekende opstalrecht en de aanwezige installatie tegenover ING EQUIPMENT LEASE.

Mag ik u verzoeken, na ondertekening van de akte van inbreng en publicatie in het Belgisch staatsblad, mij hiervan een uittreksel te bezorgen ?”

Conform de genoemde vereisten, verklaart de verkrijgende Vennootschap kennis te hebben van de akte de dato 30 april 2020 inhoudende een recht van opstal in voordeel van ING EQUIPMENT LEASE en verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen. De verkrijgende Vennootschap verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk dit recht van opstal te eerbiedigen, onder geen enkel beding de werking van de aanwezige fotovoltaïsche installatie te belemmeren of te verhinderen, en erkent het zakelijk recht dat gevestigd werd in voordeel van ING EQUIPMENT LEASE zoals blijkt uit de voormelde akte. De verkrijgende Vennootschap ziet af van enige vorm van gerechtelijke eis, schadevergoeding of enige vordering van welke aard ook in

verband met het toegekende opstalrecht en de aanwezige installatie tegenover ING EQUIPMENT LEASE.

Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de verkrijgende Vennootschap, zonder enige wijziging van de uitgiftevoorwaarden.

Kadastrale aanduidingen

De kadastrale aanduidingen dient slechts als eenvoudige inlichting.

Verzekeringen

De verkrijgende Vennootschap dient het goed vanaf heden te verzekeren tegen brand en verwante risico's en ontslaat de inbrenger van enige verdere verplichting hieromtrent.

Tellers - Abonnementen

Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, hoegenaamd ook, in het goed geplaatst door een openbare of private instelling, door de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of derden, die deze voorwerpen slechts in huur hebben gegeven of waaromtrent de eigendomsrechten ervan werden voorbehouden (bijvoorbeeld op grond van de bestaande opstalrechten, hoger genoemd), zijn in de inbreng niet inbegrepen, en worden aan hun rechthebbers voorbehouden.

Nutsvoorzieningen

De verkrijgende Vennootschap is op de hoogte is dat de nutsvoorzieningen (verwarming, water en elektriciteit) voor het naastgelegen kantoorgebouw geleverd worden vanuit het goed dat wordt ingebracht, en dat de huidige eigenaar van het kantoorgebouw wellicht pas in het voorjaar van 2026 zal beschikken over eigen nutsvoorzieningen. De verkrijgende Vennootschap maakt hiervan haar eigen zaak.

Gebruik – Eigendom - Ingenottreding - Belastingen

De verkrijgende Vennootschap verklaart dat zij de gebruiksvoorwaarden van het goed ten volle kent, evenals de zakelijke rechten waarmee dit goed bezwaard is. Zij ontslaat ondergetekende notaris hiervan melding te maken in deze akte.

De verkrijgende Vennootschap wordt eigenaar van het goed vanaf heden en zal er het genot van hebben vanaf heden, onder voorbehoud van de gekende rechten van derden.

Belastingen

Alle belasting en taksen, verhaalbelastingen, heffingen inzake leegstand of andere, zijn vanaf heden ten laste van de verkrijgende Vennootschap.

5. Administratieve bepalingen

Stedenbouw

Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de inbrenger en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, erkent de verkrijgende Vennootschap ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

De notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Brief van de Stad

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulieren ontvangen van de Stad Beringen op 13 oktober 2025, en 2° het hypothecair getuigschrift:

* de Stad Beringen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het

stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

De verkrijgende Vennootschap erkent volstrekte kennis te hebben van de inhoud ervan en bevestigt er een kopie van ontvangen te hebben.

* voor het goed omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, waarvan de lijst werd opgenomen in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen. De verkrijgende Vennootschap verklaart hiervan kennis te hebben genomen.

* de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: “industriegebieden”

* er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen;

* het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1 van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

* er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

* overeenkomstig artikel 4.2.12 van de Codex het nog niet mogelijk is een as-built attest aan te vragen;

* het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

* voor het goed milieuvergunningen afgeleverd werden dewelke opgelijst staan in de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen.

* het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

De verkrijgende Vennootschap verklaart een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen voorafgaand aan het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst.

De notaris vermeldt en informeert dat het goed bezwaard is met een voorkooprecht ten voordele van De Vlaamse Waterweg NV, maar dat dit niet van toepassing is op de onderhavige inbrengtransactie en derhalve ook niet moet worden aangeboden.

Integraal waterbeleid- Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking gedaan de dato 2 april 2024, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Perceel met nummer 135C P0000 : heeft een P(erceel)-score: D

Perceel met nummer 416L P0000 : heeft een P(erceel)-score: B

Percelen met nummer 135D en 135E P0000 : hebben een P(erceel)-score: A

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

Perceel met nummer 135C P0000 : B

Perceel met nummer 416L P0000 : A

Bodemdecreet

a) De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest van de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming “Bodemdecreet” en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007

vervolg

“VLAREBO”.

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

b) De inbrenger verwijst diengaande naar de verklaringen opgenomen in de Inbrengovereenkomst.

c) Partijen verwijzen naar het rapport van de oriënterend bodemonderzoeken van 20 maart 2025 en 18 juni 2025, waarvan de verkrijgende Vennootschap erkent kopie te hebben ontvangen vóór de datum van huidige akte.

d) De inbrenger verklaart, voor de ondertekening van onderhavige notariële akte, de inhoud van de bodemattesten zoals afgeleverd op 15 oktober 2025 (voor perceel 416N P0000), 3 juli 2025 (voor perceel 135C P0000, 135D P0000 en 135E P0000), overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet door OVAM op te hebben meegedeeld aan de verkrijger, wat de verkrijger bevestigt.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

Wat betreft perceel 416N P0000

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 20.03.2025. Het bodemonderzoek betreft een administratief onderzoek waarbij beperkt veldwerk uitgevoerd werd.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In een bodemonderzoek uitgevoerd voordat de perceelsgrenzen zijn gewijzigd, is de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudend puin vastgesteld.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Extra informatie

DATUM: 08.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Lochtmanweg te Beringen. (03054/04)

AUTEUR: Libost-Groep NV

DATUM: 20.03.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Kantoorgebouw, Lochtmanweg 15 te 3580 Beringen

AUTEUR: ASSET NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet

vervolg

vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 15.10.2025”

Wat betreft perceel 135D P0000 en 135E P0000

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het gronden informatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.05.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.06.2025. Het bodemonderzoek betreft een administratief onderzoek waarbij beperkt veldwerk uitgevoerd werd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Lochtmanweg te Beringen. (03054/04)

AUTEUR: Libost-Groep NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 20.03.2025

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Distributiecentrum, Lochtmanweg 15+ te 3580 Beringen

AUTEUR: ASSET NV

DATUM: 18.06.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd oriënterend bodemonderzoek, Lochtmanweg 15+ te 3580 Beringen.

AUTEUR: ASSET NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet

vervolg

vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 03.07.2025”

Wat betreft perceel 135C P0000

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het gronden informatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.06.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.06.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.3 Extra informatie

Het bodemonderzoek van 20.03.2025 wordt voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het bodemdecreet.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die asbestverdacht is.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Lochtmanweg te Beringen. (03054/04)

AUTEUR: Libost-Groep NV

DATUM : 18.06.2025

DATUM: 18.06.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd oriënterend bodemonderzoek, Lochtmanweg 15+ te 3580 Beringen.

AUTEUR: ASSET NV

2.4.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 18.06.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd oriënterend bodemonderzoek, Lochtmanweg 15+ te 3580 Beringen.

AUTEUR: ASSET NV

2.4.3 Extra informatie

DATUM: 20.03.2025

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Distributiecentrum, Lochtmanweg 15+ te 3580 Beringen

vervolg

AUTEUR: ASSET NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 03.07.2025”

e) Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet, bevestigt ondergetekende notaris dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII – titel III : overdrachten” van het Bodemdecreet nageleefd werden.

De instrumenterende notaris vestigt echter de aandacht van de verkrijger op het feit:

- dat dit geen waarborg biedt wat betreft de feitelijke zuiverheidsgraad van de overgedragen grond of wat betreft reële afwezigheid van grondvervuiling;

- dat dit niet belet dat de bepalingen met betrekking tot het gebruik van uitgegraven bodem (“Grondverzet”, Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) volledig van toepassing blijven.

Postinterventiedossier

De verkrijgende Vennootschap en de inbrenger verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de inbrenger bevestigend en bevestigt hij dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. De verkrijgende Vennootschap verklaart dit te hebben ontvangen.

Elektrische installaties

Niet van toepassing.

Energieprestatiecertificaat

Een EPC niet-residentiële gebouwen is in casu niet van toepassing gezien de oppervlakte van het goed voor meer dan 70% als industrie wordt aangewend.

Asbestinventarisatetest

Niet van toepassing aangezien er geen toegankelijke constructies op het perceel werden gebouwd en waarvan de constructiedatum dateert van vóór 2001.

6. Slotbepalingen

Ontslag van ambtshalve inschrijving

Nadat de notaris de aandacht van de inbrenger heeft gevestigd op de gevolgen en de reikwijdte van dergelijk ontslag, en in het bijzonder op het tenietgaan van het voorrecht en de vordering strekkende tot ontbinding, ontslaat de inbrenger de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie uitdrukkelijk om een ambtshalve inschrijving te nemen uit welken hoofde ook bij de overschrijving van onderhavige akte.

Kosten

Alle kosten, taksen en erelonen van deze akte zijn ten laste van de verkrijgende Vennootschap.

Aantal nieuwe aandelen Montea – uitgifteprijs - toekenningswijze

De inbrengwaarde van het goed werd bepaald op negentien miljoen honderdzesennegentigduizend negenhonderdenvier euro (19.196.904 EUR).

De Enige Bestuurder beslist om de inbreng van het goed te vergoeden door de toekenning aan de inbrenger van tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen Montea, overeenkomstig de volgende voorwaarden en modaliteiten:

- de uitgifteprijs en aantal nieuwe aandelen Montea

In de Inbrengovereenkomst werd bepaald dat de uitgifteprijs per nieuw aandeel Montea gelijk zou zijn aan de volume-gewogen gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van drie beursdagen voorafgaand aan de datum van huidige akte (de datum van huidige akte niet inbegrepen) verminderd met een discount van 5 %, waarbij de uitgifteprijs evenwel niet lager zou mogen zijn dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van huidige akte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van huidige akte (één en ander overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet).

Rekening houdend met deze berekening werd de uitgifteprijs vastgesteld op zeventig euro zesenzestig eurocent (70,66 EUR), zijnde de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van onderhavige akte. De aldus bepaalde uitgifteprijs voldoet bijgevolg aan de wettelijke bepalingen van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

Het aantal nieuwe aandelen Montea dat door de Vennootschap wordt uitgegeven ter vergoeding van genoemde inbreng, werd bekomen door het delen van de hogergenoemde Inbrengwaarde door de hierboven genoemde uitgifteprijs (met afronding tot het eerstvolgende lagere gehele getal om fracties van aandelen te vermijden), en wordt aldus bepaald op tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen Montea.

- vorm van de nieuwe aandelen en de daaraan verbonden rechten

De nieuwe aandelen Montea zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (in euro), van dezelfde categorie als de bestaande aandelen, volledig vrij verhandelbaar, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde.

De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea. Ze zullen in alle opzichten pari passu zijn met de bestaande aandelen Montea. De nieuwe aandelen nemen deel in de resultaten van het lopende boekjaar dat is aangevangen op 1 januari 2025.

De tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe, volledig volgestorte aandelen Montea worden toegekend aan de inbrenger.

De inbrenger ontvangt naar aanleiding van de inbreng in natura zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) nieuwe aandelen Montea op naam en tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdenvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen.

1.3. Bedrag van de kapitaalverhoging

Vervolgens beslist de Enige Bestuurder binnen het kader van het toegestane kapitaal om het kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen in het kapitaal van Montea, zijnde afgerond twintig euro achtendertig eurocent (EUR 20,38), vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen Montea, zijnde met tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672), om het te brengen van vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijfentachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderdvierentachtig (23.402.884) aandelen.

1.4. Uitgiftepremie

Het verschil tussen het bedrag van de kapitaalverhoging en de totale inbrengwaarde, zijnde een bedrag van dertien miljoen zeshonderdzestigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78 EUR), wordt verwerkt als uitgiftepremie voor de nieuwe aandelen Montea en wordt aldus geboekt op een afzonderlijke rekening “Beschikbare Uitgiftepremies”, onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

1.5. Notering van de nieuwe aandelen Montea

Op basis van Rule 61002/1 (ii) van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext (Brussels en Paris) aan te vragen zo snel mogelijk na de datum van onderhavige akte.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de Prospectusverordening), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, namelijk met toepassing van artikel 1, 5, a) van de Prospectusverordening is er geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat in casu het geval is.

Tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdenvijf (244.505) van de nieuwe aandelen Montea zijn gedematerialiseerd bij de uitgifte. De resterende zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) nieuwe aandelen Montea zijn op naam bij de uitgifte (en er wordt aan de inbrenger bewijs bezorgd van de inschrijving in het aandelenregister van de Vennootschap). De eigenaars van aandelen op naam kunnen deze steeds op hun kosten laten omzetten in gedematerialiseerde aandelen. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen kunnen te allen tijde vragen dat deze op hun kosten worden omgezet in aandelen op naam.

VASTSTELLING VAN DE VERWEZENLIJKE VAN DE KAPITAALVERHOOGING

De Enige Bestuurder erkent en verzoekt de ondergetekende notaris vast te stellen dat de wettelijke voorwaarden inzake de volstorting van de kapitaalverhoging en van de nieuwe aandelen werden nageleefd, dat de kapitaalverhoging zo is verwezenlijkt, dat elk nieuw aandeel volledig is volgestort en dat het kapitaal werkelijk is gebracht op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijfentachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderdvierentachtig (23.402.884) aandelen.

TWEDE BESLUIT: WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Ingevolge de voorgaande kapitaalverhoging, besluit de Enige Bestuurder om artikel 6.1 (‘Inschrijving en storting van het kapitaal’) van de statuten als volgt te wijzigen:

“Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijfentachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR) en is vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderdvierentachtig (23.402.884) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/

drieëntwintig miljoen vierhonderdentweeduizend achthonderd vierentachtigste (1/23.402.884ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.”

Ingevolge de voorgaande kapitaalverhoging, besluit de Enige Bestuurder voorts om artikel 6.3 van de statuten als volgt te wijzigen:

“Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximum bedrag van

- (a) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- (b) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- (c) éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;
- (d) éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024.

Bij besluit van de enige bestuurder van 14 mei 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen vierentwintigduizend driehonderd en één euro negenenzeventig eurocent (3.024.301,79 EUR), om het te brengen van vierhonderd tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd zeven euro zevenenzeventig eurocent (410.074.807,77 EUR) op vierhonderd dertien miljoen negenennegentigduizend honderd en negen euro zesenvijftig eurocent (413.099.109,56 EUR), door de uitgifte van honderd achtenveertigduizend driehonderd zesennegentig (148.396) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend achthonderdveertig (14.840) aandelen op naam en honderddrieëndertig duizend vijfhonderd zesenvijftig (133.556) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van negen miljoen honderdvierenveertigduizend tweehonderdzesentwintig euro vijfenzeventig eurocent (9.144.226,75 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 21 mei 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 12 juni 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, in de context van een keuzedividend overeenkomstig sub (b) van onderhavig artikel, met acht miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend vierhonderdvierentachtig euro achtendertig eurocent (8.465.484,38 EUR), om het van vierhonderddertien miljoen negenennegentigduizend honderdenegen euro zesenvijftig eurocent (413.099.109,56 EUR) op vierhonderdeenentwintig miljoen vijfhonderdvierenzestigduizend vijfhonderddrieënnegentig euro vierennegentig eurocent (421.564.593,94 EUR) te brengen, door de

uitgifte van vierhonderdvijftienduizend driehonderdvierentachtig (415.384) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan honderdenachtduizend vijfhonderdeenenzestig (108.561) aandelen op naam en driehonderdenzesduizend achthonderddrieëntwintig (306.823) gedematerialiseerde aandelen), welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van drieëntwintig miljoen eenenzeventigduizend tweehonderdnegenennegentig euro zevenenzestig eurocent (23.071.299,67 EUR). Bij besluit van de enige bestuurder van 24 september 2024, gevolgd door een vaststellingsakte van 8 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap voorts verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig sub (a) van onderhavig artikel, met zesenviertig miljoen achthonderd veertigduizend vijfhonderd en één euro achtendertig eurocent (46.840.501,38 EUR), om het van vierhonderd eenentwintig miljoen vijfhonderd vierenzestigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro vierennegentig cent (421.564.593,94 EUR) op vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) te brengen, door de uitgifte van twee miljoen tweehonderd achtennegentigduizend driehonderd drieënzestig (2.298.363) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan driehonderd negenendertigduizend zevenhonderd vierenzestig (339.764) aandelen op naam en één miljoen negenhonderd achtenvijftigduizend vijfhonderd negenennegentig (1.958.599) gedematerialiseerde aandelen), welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van honderd zeven miljoen honderd negenenveertigduizend achthonderd negentien euro tweeënzestig eurocent (107.149.819,62 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 28 oktober 2024, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met drie miljoen zeventienduizend zeshonderddertig euro zevenentachtig eurocent (3.007.630,87 EUR), om het te brengen van vierhonderd achtenzestig miljoen vierhonderd vijfduizend vijfnegentig euro tweeëndertig eurocent (468.405.095,32 EUR) op vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (€ 471.412.726,19 EUR), door de uitgifte van honderdzevenenveertigduizend vijfhonderdachtenzeventig (147.578) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan veertienduizend zevenhonderdachtenvijftig (14.758) aandelen op naam en honderdtweeëndertigduizend achthonderdtwintig (132.820) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van zeven miljoen achthonderdtweeënveertigduizend driehonderdnegenenzestig euro dertien eurocent (7.842.369,13 EUR).

Bij besluit van de enige bestuurder van 2 december 2025, werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd, in het kader van het toegestaan kapitaal, door een inbreng in natura overeenkomstig sub (d) van onderhavig artikel, met vijf miljoen vijfhonderdzesendertigduizend zeshonderdnegenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (5.536.659,22 EUR), om het te brengen van vierhonderdeenenzeventig miljoen vierhonderdentwaalfduizend zevenhonderdzesentwintig euro negentien eurocent (471.412.726,19 EUR) op vierhonderdzesenzeventig miljoen negenhonderdnegenenveertigduizend driehonderdvijftientachtig euro en eenenveertig eurocent (476.949.385,41 EUR), door de uitgifte van tweehonderd eenenzeventigduizend zeshonderdtweeënzeventig (271.672) nieuwe aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, waarvan zevenentwintigduizend honderdzevenenzestig (27.167) aandelen op naam en tweehonderdvierenveertigduizend vijfhonderdenvijf (244.505) gedematerialiseerde aandelen, welke kapitaalverhoging gepaard ging met een uitgiftepremie van dertien miljoen zeshonderdzestigduizend tweehonderdvierenveertig euro en achtenzeventig eurocent (13.660.244,78 EUR).

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist,

vervolg

een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval, beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en de statuten vastleggen. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV Wet zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld."

DERDE BESLUIT: MACHTIGING AAN INSTRUMENTERENDE NOTARIS

De Enige Bestuurder verleent machtiging aan de instrumenterende notaris om over te gaan tot coördinatie van de statuten, zoals ze hiervoor gewijzigd werden en tot neerlegging van de gecoördineerde tekst van de statuten op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

Opgemaakt te Elsene, op 2 december 2025.

