

EJ/JVDW/V17961/2191129

Rep n° 2019/2001

Op 20/06/2019

RECHT OP GESCHRIFTEN 95,00 EUR

RvB

"AEDIFICA"

"Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht"
afgekort "Openbare GVV naar Belgisch recht"

Naamloze Vennootschap

Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

BTW BE 0877.248.501 RPR Brussel

**KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA -
STATUTENWIJZIGING - BIJZONDERE MACHTEN**

HET JAAR TWEEDUIZENDNEGENTIEN

OP TWINTIG JUNI

Te 1040 Etterbeek, Belliardstraat 40

Voor Ons, Meester **Eric JACOBS**, notaris te Brussel (1^e kanton), vennoot van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ACTALYS, Geassocieerde Notarissen", afgekort ACTALYS, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Waterloolaan 16, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0831.909.513 en onderworpen aan de Belasting der Toegevoegde Waarde onder nummer BTW BE 831.909.513.

Is bijeengekomen de Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap "AEDIFICA", 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht', afgekort 'openbare GVV naar Belgisch recht', met zetel te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 (bus 11) (hierna "de Vennootschap" of "AEDIFICA"), ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0877.248.501 en onderworpen aan de Belasting der Toegevoegde Waarde onder nummer BTW BE 877.248.501.

Vennootschap opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap onder de benaming "ENIGMA IMMO" ingevolge akte verleden voor notaris Bertrand NERINCX, geassocieerd Notaris te Brussel, op zeven november tweeduizend en vijf, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig november daarna onder de nummers 2005-11-23/05168051 en 2005-11-23/05168061.

Erkend als gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht sinds zeventien oktober tweeduizend veertien en genoteerd op Euronext Brussels sinds drieëntwintig oktober tweeduizend en zes.

Vennootschap waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 7 mei 2019, ter publicatie aangeboden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

OPENING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD - BUREAU

De vergadering van de Raad van Bestuur wordt geopend om 12 uur 30 onder het voorzitterschap van de heer Serge WIBAUT hierna genoemd.

Er wordt geen secretaris noch stemopnemer benoemd.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD



De Raad van Bestuur is samengesteld uit volgende personen:

1/ de heer **Serge WIBAUT**,

2/ de heer **Stefaan GIELENS**,

3/ de heer **Luc PLASMAN**,

4/ mevrouw **Adeline SIMONT**,

5/ mevrouw **Katrien KESTELOOT**,

6/ mevrouw **Elisabeth MAY** (echtgenote van de Heer Roberti),

7/ de heer **Eric HOHL**,

8/ de heer **Jean FRANKEN**,

9/ mevrouw **Marleen WILLEKENS**,

Aanwezigheden - Vertegenwoordiging

Alle bestuurders zijn fysiek of telefonisch aanwezig, behoudens mevrouw Katrien KESTELOOT en mevrouw Marleen WILLEKENS, beiden voornoemd, dewelke zich hebben verontschuldigd.

Alle bestuurders worden als regelmatig opgeroepen beschouwd en hebben vóór de aanvang van de vergadering van de Raad van Bestuur de ontwerpen ontvangen zoals vermeld op de agenda en beschikten over voldoende tijd om deze documenten te bestuderen.

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER.

De voorzitter zet uiteen en verzoekt ondergetekende notaris te akteren dat:

I. **Deze Raad van Bestuur als agenda heeft:**

A/ INBRENG IN NATURA DOOR DE VERENIGING ZONDER
WINSTOOGMERK BREMDAEL

1° Lezing van het verslag van de commissaris, overeenkomstig artikel 602 van het wetboek van vennootschappen, met betrekking tot de inbreng in natura en de hieruit volgende kapitaalverhoging, waarvan sprake in het punt 1 (v)

Handwritten initials: S, P, A

Handwritten mark: f

Handwritten notes: r, Oude, S, M, P, A

hieronder van de agenda, die de toegepaste methoden van waardering en de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, bevat.

- 2° Lezing en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur overeenkomstig artikel 602 van het wetboek van vennootschappen en artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-wet**") over het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde inbreng in natura en de kapitaalverhoging.
- 3° Beschrijving van de ingebrachte activa: de gebouwen opgericht op het perceel grond gelegen te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62/64, ten kadaster gekend onder Herentals, 2^e afdeling, sectie D, perceelnummer 687K (partitienummer P0067) (de "**Gebouwen**") worden ingebracht in de Vennootschap. Bremdael VZW, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62 en ondernemingsnummer 0435.234.149 (de "**Inbrenger**") is eigenaar van de Gebouwen op basis van een opstalrecht haar toegekend door de (mede-)eigenaar van voormelde grond, Hof van Bremdael NV, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62 en ondernemingsnummer 0446.513.269.
- 4° Vaststelling dat de opschortende voorwaarden waaraan de inbreng in natura is onderworpen, vervuld zijn, te weten: (i) de goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (verkort "**FSMA**") van het ontwerp tot wijziging van de statuten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet[, (ii) de handlichting van alle zekerheden die rusten op de Gebouwen].
- 5° Voorstel om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met driehonderdtweëndertigduizend tweehonderdtweëntwintig euro twintig cent (332.222,20 EUR) door inbreng in natura van de Gebouwen, eigendom van de Inbrenger waarvan sprake in het punt 1(iii) hierboven.
- 6° Ter vergoeding van deze inbreng in natura, uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap met stemrecht zonder nominale waarde die van hetzelfde type zijn en dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande aandelen. Zij zullen delen in de resultaten vanaf 7 mei 2019 en dus recht geven op de pro rata couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 22) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2019 (thans voorzien op (afgerond) 0,42 euro per aandeel).

Deze nieuwe aandelen zullen volledig worden volgestort.

De nieuw uit te geven aandelen zullen op naam zijn en zullen vanaf hun uitgifte verhandelbaar zijn, na toelating tot de verhandeling op de genoteerde markt.



- 7° Realisatie van de inbreng in natura en uitgifte van nieuwe aandelen.
- 8° Vaststelling van de kapitaalverhoging.
- 9° Toekenning van de nieuw uitgegeven aandelen aan de Inbrenger.

B/ STATUTAIRE WIJZIGINGEN

- 1° Onder voorbehoud van goedkeuring van het punt A/ hierboven, wijziging van de artikelen 6.1. en 7 van de statuten van de Vennootschap, in de Franstalige en Nederlandstalige versie, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de hiervoor genomen beslissingen.

C/ BIJZONDERE MACHTEN - COORDINATIE VAN STATUTEN

Machten toe te kennen aan twee bestuurders, twee leden van het directiecomité of één bestuurder en één lid van het directiecomité, samen handelend en met mogelijkheid van subdelegatie, om (i) alle persberichten in het kader van deze transactie op te stellen, goed te keuren, te ondertekenen en te publiceren; (ii) de aanvraag voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels in te dienen, en alle stappen te ondernemen ten aanzien van Euronext Brussels, respectievelijk Euroclear in het kader van de levering, dematerialisatie, notering en verhandeling van de nieuwe aandelen en (iii) alle documenten in verband met de kapitaalverhoging en de transactie goed te keuren en te ondertekenen en om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda; aan iedere bestuurder, ieder lid van het directiecomité en aan Thomas Moerman en Marie Ntezihigo, om (i) al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van de Vennootschap, en (ii) alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen; en aan Notaris Catherine GILLARDIN en alle medewerkers van de instrumenterende notaris, alleen handelend, met recht 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 – waaronder de gecoördineerde tekst der statuten) met het oog op (i) de neerlegging van de akte en de verslagen opgemaakt met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) de publicatie ervan in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

II. De Raad van Bestuur wordt gevormd door negen bestuurders. Zeven bestuurders zijn aanwezig of vertegenwoordigd. Bijgevolg kan de Raad van Bestuur geldig beraadslagen overeenkomstig artikel 12 van de statuten.

III. Overeenkomstig artikel 12 van de statuten, worden de beslissingen geldig genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, zal de stem van de voorzitter doorslaggevend zijn.

IV. De Raad van Bestuur is bijeengeroepen teneinde een kapitaalverhoging te realiseren binnen het kader van de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016, gehouden voor notaris Gillardin, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 november 2016 daarna, onder nummer 16159565, zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 6.4 luidt letterlijk:

" Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 1°) € 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2°) € 74.800.000 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 374.000.000 op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016. [...]"

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd bij de machtiging hem verleend door de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016. Deze machtiging voorziet dat de Raad van Bestuur gebruik kan maken van het toegestaan kapitaal *"telkens als het vennootschapsbelang het vraagt en in het bijzonder om alle opportuniteiten te baat te nemen die het vastgoedbezit van de vennootschap kunnen uitbreiden, en dit op een efficiënte en kostenvriendelijke manier. Het toegestane kapitaal kan eveneens gebruikt worden in alle omstandigheden waarin het op korte termijn aanbeveling verdient om zo adequaat mogelijk voordeel te halen uit de gunstige evolutie en voorwaarden van de markt, in te gaan op de uiting van interesse van beleggers en over het algemeen om alle opportuniteiten te benutten om het eigen vermogen van de vennootschap te versterken, de financiële structuur aan de ontwikkelingsbehoeften van de zaken en de*



wettelijke en reglementaire bepalingen aan te passen, de actiemiddelen te doen toenemen en de ontwikkeling van de activiteiten te bevorderen.”

De Raad van Bestuur is van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van de inbreng in natura kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op heden reeds driemaal gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van een kapitaalverhoging waarbij niet voorzien werd in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (met name (i) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 8 december 2016, ten belope van 1.740.327,12 EUR; (ii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 7 juni 2018, ten belope van 5.937.488,85 EUR en (iii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 20 november 2018, ten belope van 6.348.821,62 EUR).. Bijgevolg kan het kapitaal van de Vennootschap in het kader van de techniek van het toegestane kapitaal waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, nog met het maximum bedrag van 60.773.362,41 EUR worden verhoogd.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op heden reeds tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap (met name (i) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 28 maart 2017, ten belope van 94.868.410,37 EUR; en (ii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 7 mei 2019, ten belope van 162.209.454,10 EUR).

Het totaal beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal ten aanzien van het maximum bedrag van 374.000.000 EUR waartoe het toegestaan kapitaal kan worden gebruikt, bedraagt nog 102.895.497,94 EUR en brengt aldus geen beperking met zich mee aangaande de beschikbare ruimte (60.773.362,41 EUR) tot het gebruik van het toegestaan kapitaal zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

V. Het maatschappelijke kapitaal is volledig onderschreven en volgestort.

VI. Alle aandelen zijn beursgenoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

VASTSTELLING DAT DE VERGADERING GELDIG IS SAMENGESTELD.

De uiteenzetting van de Voorzitter wordt juist bevonden door de Raad. Deze erkent geldig samengesteld te zijn en bevoegd om over de agenda te beraadslagen.

BERAADSLAGING.

De Raad van Bestuur vat de agenda aan en neemt, na beraadslaging, volgende besluiten :

A/ INBRENG IN NATURA

1° Eerste Besluit: Verslagen aangaande de inbreng in natura

De Raad van Bestuur geeft lezing van het verslag van de commissaris opgesteld op heden overeenkomstig artikel 602, §1, eerste en tweede lid van het Wetboek van vennootschappen, bevattende een beschrijving van de voorgestelde inbreng in natura en de hieruit volgende kapitaalverhoging, waarvan sprake in het punt A/5° hieronder, de toegepaste waarderingsmethode en de vergoeding die als tegenprestatie van de inbreng wordt verstrekt.

De bestuurders verklaren voorafgaand aan deze vergadering een kopie van dit verslag te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. De conclusies van het verslag van de commissaris, opgesteld door Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, luiden letterlijk als volgt:

"6. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van EUR 1.000.000 door de aandeelhouders van Bremdael vzw tot kapitaalverhoging van Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat erin de onroerende goederen door Bremdael vzw, gewaardeerd aan de conventionele waarde, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, zijn wij van oordeel dat:

- 1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;*
- 2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
- 3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.*



Handwritten blue ink marks: a large 'f' with an arrow pointing to the top right, a 'p', and a signature-like scribble.

De inbreng in natura leidt tot de uitgifte van 12.590 nieuwe aandelen zonder nominale waarde.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting."

De Raad van Bestuur geeft lezing van zijn verslag opgesteld op heden overeenkomstig artikel 602, §1, derde lid van het Wetboek van vennootschappen over het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde inbreng in natura en kapitaalverhoging.

De bestuurders verklaren voorafgaand aan deze vergadering een kopie van dit verslag te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen.

Na bespreking besluit de Raad van Bestuur met unanimité om dit bijzonder verslag goed te keuren.

Een exemplaar van elk van deze verslagen zal aan onderhavig proces-verbaal aangehecht blijven en zal worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig artikel 75 van het Wetboek van vennootschappen.

2° Tweede besluit : beschrijving van de inbreng

Zijn hier tussengekomen:

De vereniging zonder winstoogmerk **BREMDAEL**, met verenigingszetel te 2200 Herentals, Ernest Claesstraat 62; ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0435.234.149.

Opricht blijktens akte verleden voor notaris Van Achter te Halle op 7 mei 1988, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 juli 1988 onder nummer 10020/88.

Waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd blijktens beslissing van de Bijzondere Algemene Vergadering van 16 december 2005, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2006 onder nummer 06056174.

Hierbij vertegenwoordigd conform artikel 22 van haar statuten door 2 bestuurders, samen handelend, te weten :

- De heer Alain HENDRICXK, wonend te 2200 Herentals, Ernest Claesstraat ~~56/303~~; **64/303**.
- Mevrouw Anne-Marie VAN DESSEL, wonend te 2200 Herentals, Ernest Claesstraat ~~56/303~~. **64/303**.

Beiden herbenoemd als bestuurder bij beslissing genomen de dato 30 juni 2015, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 december 2015 onder nummer 15171928.

Hierna ook genoemd "**de Inbrenger**".

Welke Inbrenger, hier vertegenwoordigd als gezegd, na lezing van de hierboven vermelde verslagen gehoord te hebben, verklaart volledig kennis te hebben van de statuten en van de financiële toestand van de Vennootschap en verklaart aan AEDIFICA inbreng te doen van :

Stad Herentals – 2^e afdeling

In een woonzorgcentrum genaamd Bremdael, gelegen te Ernest Claesstraat 62/64, kadastraal gekend onder sectie D perceelnummer 687 K P0000 :

De volle eigendomsrechten van de opstallen van het woonzorgcentrum (dus zonder de grond), volgens de hierna vermelde basisakte ook gekend als de blokken C en D-E, gelegen te Ernest Claesstraat 62/64, kadastraal gekend onder perceelnummer **687K P0067** (hierna genoemd "de Goederen"), met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenendertigduizend honderdnegeëndertig euro (€ 37.139,00) en hebbende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid volgens de basisakte :

- blok C : 2.000 / 10.000sten in de gemene delen van het complex;
- blok D-E : 4.000 / 10.000sten in de gemene delen van het complex.

Oorsprong van eigendom

De opstallen van het woonzorgcentrum zijn eigendom van de Inbrenger om deze zelf te hebben opgericht op grond van een recht van opstal verleend door de naamloze vennootschap HOF VAN BREMDAEL te Herentals, KBO 0446.513.269, in de basisakte verleden door notaris Walter VANHENCXTHOVEN te Herentals op 20 januari 1993, overgeschreven.

HOF VAN BREMDAEL, voornoemd, is eigenaar van de grond om deze te hebben verkregen als volgt :

Deels ingevolge aankoop van mevrouw Purification HERNAIZ-VAN DEN EYNDEN, weduwe van de heer Alain Roger Edgard Jean de Prelle de la Nieppe, blijktens akte verleden voor notaris Walter VANHENCXTHOVEN, voornoemd, op dertig januari 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op zeven februari daarna boek 3571 nummer 14. Mevrouw Purification HERNAIZ-VAN DEN EYNDEN was reeds eigenaar meer dan 30 jaar geleden.

Deels ingevolge aankoop van :

1. mevrouw Helena Rosalia Albertina Eulalia VAN DYCK, in huwelijk met de heer Leo Jozef Constant Snoeys, wonende te Herentals, Hofkwartier, 8;
2. De heer Raymond Ernest Albert Leon VAN DYCK, ere inspecteur-generaal, en zijn echtgenote mevrouw Josepha Maria Alexandrina Carolina COOPMANS, zonder beroep, wonende te 1200 Sint Lambrechts Woluwe, Ridder Koninglaan, 18;
3. Mevrouw Berthe Maria Albertina Helena VAN DYCK, zonder beroep, in huwelijk met de heer Michel Jules Albert Beerlandt, wonende te Hasselt, Mombeekdreef, 22;
4. Mevrouw Lea Maria Julia Josèpha VAN DYCK, zonder beroep, in huwelijk met de heer Ferdinand Karel Jan Lauwers, samen wonende te Geel, Schuttershof, 21;

blijkens akte verleden voor notaris Walter VANHENCXTHOVEN, voornoemd, op 13 mei 1902, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op vier juni daarna boek 3628 nummer 2.

De voornoemde consoorten VAN DYCK waren reeds eigenaar meer dan 30 jaar geleden.



Deels ingevolge aankoop van Mevrouw Josepha Maria Alexandrina Carolia COOPMANS, echtgenote van de heer Raymond Ernest Albert Leon VAN DYCK, blijkens akte verleden voor notaris Walter VANHENCXTHOVEN, voornoemd, op 13 mei 1902, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op vier juni daarna onder boek 3628 nummer 2. Mevrouw COOPMANS, voornoemd, was reeds eigenaar gedurende meer dan 30 jaar geleden.

Deels ingevolge aankoop van juffrouw Emilia Maria Hilda Gabriella WALRAVENS te Herentals, blijkens akte verleden door notaris VAN SCHOUBROECK te Herentals op 19 februari 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 2 maart 1992 onder boek 3586 nummer 9. Mevrouw WALRAVENS, voornoemd was reeds eigenaar gedurende meer dan 30 jaar geleden.

Algemene voorwaarden van de inbreng

1. Algemeen

1.1. De leden van de vergadering verklaren volledig kennis te hebben van de Goederen en er geen bijkomende beschrijving van te eisen.

1.2. AEDIFICA zal in de plaats worden gesteld van alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger met betrekking tot de Goederen die haar worden ingebracht.

1.3 De Goederen worden ingebracht in de staat en toestand waarin het zich op heden bevinden, goed gekend door AEDIFICA, die verklaart de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

De Inbrenger is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die AEDIFICA zelf heeft kunnen vaststellen, tenzij anders overeengekomen tussen AEDIFICA en de Inbrenger middels de onderhandse inbrengovereenkomst van zelfde datum als deze akte.

De Inbrenger verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van huiszwam en asbest, aanwezig zijn in de Goederen andere dan uitdrukkelijk en schriftelijk meegedeeld aan AEDIFICA.

2. Tienjarige aansprakelijkheid

AEDIFICA wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de Inbrenger betreffende alle rechten die deze laatste zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

Evenwel zal AEDIFICA ertoe gehouden zijn, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden, en dit ter volledige ontlasting van de Inbrenger.

3. Erfdienstbaarheden en mandeligheid

De Goederen worden ingebracht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor AEDIFICA zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening

en op eigen risico, zonder tussenkomst van de Inbrenger noch verhaal tegen hem.

De Inbrenger verklaart dat de Goederen bij haar weten niet het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van de Goederen.

De Inbrenger verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

4. Bijzondere voorwaarden

AEDIFICA wordt in de rechten en plichten gesteld van de Inbrenger die voortvloeien uit de eigendomstitel(s).

De basisakte verleden door notaris Walter VANHENCXTHOVEN, notaris te Herentals op 20 januari 1993 vermeldt het volgende :

"ERFDIENSTBAARHEDEN BETREFFENDE DE GROND.

In de hiervoor gemelde eigendomstitel, zijnde akte van aankoop verleden voor ondergetekende notaris op dertien mei 1900 twee en negentig tegen de consoorten Van Dijck, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt :

"Bijzondere voorwaarden :

Er wordt door de verkopers een zakelijk recht van doorgang voorbehouden tegenstelbaar aan derden, over de volle breedte vanaf de straat Stadsveld over het verkochte eigendom, ten voordele van de overblijvende percelen welke hun eigendom blijven."

De toekomstige gemeenschap der eigenaars wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkopers dienaangaande."

AEDIFICA wordt in de rechten en plichten gesteld van de Inbrenger die voortvloeien uit voormelde bedingen voor zover zij nog van toepassing zijn.

De Inbrenger verklaart dat er bij haar weten, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend, eventueel met uitzondering van deze die vermeld worden in de basisakte, waarvan sprake hierna.

De Inbrenger verklaart dat er bij haar weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het stelsel van de verplichte mede-eigendom, de basisakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

5. Oppervlakte – kadastrale gegevens

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van de Goederen 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 AEDIFICA, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en AEDIFICA kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

6. Belastingen - Taksen

AEDIFICA zal alle belastingen en taksen dragen die de Goederen bezwaren, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf haar ingenottreding, met uitzondering van deze die jaarlijks te betalen zijn.



AEDIFICA zal principieel de onroerende voorheffing betalen die het goed bezwaart, pro rata temporis, vanaf haar ingenottreding. De inbrenger sluit op heden echter een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het goed, onder dewelke de Inbrenger (in zijn hoedanigheid van erfpachter) gehouden zal zijn tot de onroerende voorheffing.

De Inbrenger bevestigt dat er haar geen enkele notificatie werd toegestuurd door de gemeentelijke administratie omdat de Goederen gedeeltelijk geheel verlaten, onbewoond of onafgewerkt zouden zijn.

De Inbrenger verklaart AEDIFICA ingelicht te hebben dat de Goederen niet getroffen zijn door de jaarlijkse belasting op de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen, wat AEDIFICA erkent.

Pandregister

Krachtens de wet van 11 juli 2013 heeft de instrumenterende notaris sinds 1 januari 2018 de verplichting om het pandenregister te consulteren bij elke vervreemding van een onroerend goed.

Voor zoveel als nodig verklaart de Inbrenger dat alle in de Goederen uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of door incorporatie) volledig werden betaald en dat hij geen enkele schuld meer heeft bij een aannemer of vakman.

7. Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties eigendom van distributiemaatschappijen of derden, zijn in de inbreng niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in de Goederen aanwezige nutsvoorzieningen.

AEDIFICA verklaart ingelicht te zijn dat zij vanaf zijn ingenottreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij.

8. Verzekeringen

De Inbrenger verklaart dat de Goederen verzekerd zijn door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. AEDIFICA zal in de plaats van de Inbrenger alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis van betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

Het staat AEDIFICA vrij om vanaf heden, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

9. Gebruik – Eigendom - Genot

De overdracht van eigendom tussen de partijen heeft plaats op datum van heden.

AEDIFICA zal vanaf heden het genot hebben van de Goederen. Op heden zullen de Inbrenger enerzijds (in hoedanigheid van erfpachter) en AEDIFICA

en HOF VAN BREMDAEL NV anderzijds (in hoedanigheid van erfpachtgever) een erfpachtovereenkomst sluiten volgens hetwelk de voorwaarden en modaliteiten waaronder het erfpachtrecht met betrekking tot de Goederen wordt toegekend, worden bepaald.

MEDE-EIGENDOM

1. Basisakte

Het gebouw waarvan de Goederen deel uitmaken, wordt bestuurd volgens de bepalingen opgenomen in de basisakte, bevattende het reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Walter VANHENCXTHOVEN te Herentals op 20 januari 1993 alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

De basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan AEDIFICA. Deze verklaart er voorafgaandelijk aan heden kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt AEDIFICA aan alle rechtsmiddelen ten overstaan van de Inbrenger wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze reglementen en beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

2. Gegevens overgemaakt door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus aangeschreven om de informatie bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk wetboek te bekomen. De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, nog niet heeft geantwoord. De partijen verklaren er kennis van genomen te hebben en ontslaan de tussenkomende notaris uitdrukkelijk van enige aansprakelijkheid hieromtrent.

Stookolietank

De Inbrenger verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen stookolietank bevindt.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisie voor de fondsen

1. Gewone lasten

AEDIFICA zal vanaf heden, *pro rata temporis*, de gewone lasten dragen.

De syndicus zal hieromtrent de afrekening opstellen.

2. Buitengewone lasten en provisie voor de reservefonds

AEDIFICA zal volgende lasten dragen:

1. de kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en de vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
2. de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
3. de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de



eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

4. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt. De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding alleszins niet af te wijken.

Door "datum van opeisbaarheid" wordt door partijen de eerste werkdag volgend op de dag van verzending van de aanvraag tot betaling door de syndicus verstaan.

3. Reservefonds

AEDIFICA draagt vanaf heden de opvragingen van de fondsen die bestemd zijn tot het reservefonds. De opvragingen van de fondsen die voorheen opeisbaar waren blijven ten laste van de Inbrenger.

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat het aandeel van de Inbrenger in het reservefonds van het gebouw aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren aangezien dit wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op AEDIFICA, zodat de Inbrenger daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van AEDIFICA. Waar nodig heeft de Inbrenger hiermee rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij AEDIFICA aanrekent.

4. Vordering van de mede-eigendom

De Inbrenger heeft geen weet enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars.

De vorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de ondertekening van de verkoopovereenkomst ingevolge een procedure opgestart voor deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat AEDIFICA gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de Inbrenger.

5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De Inbrenger verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is AEDIFICA te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De Inbrenger verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris hetzij het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden;

hetzij dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar niet zal betalen, aangezien de

Inbrenger het bewijs levert dat alle achterstallen op de lasten, dewelke door de syndicus betekend werden, voldaan werden;
 hetzij dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar niet zal betalen aan de syndicus, indien de syndicus in een schrijven erkent de achterstallen op de lasten integraal ontvangen te hebben en de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer heeft ten aanzien van de mede-eigendom;
 Indien de syndicus de instrumenterende notaris niet antwoordt, verklaart de Inbrenger dat hij ermee instemt om in het kantoor van de notaris een bedrag te blokkeren gelijk aan twee jaar gewone en buitengewone lasten vermeerderd met twintig procent. De Inbrenger verklaart bovendien dat hij er zijn persoonlijke zaak van zal maken om een attest van de syndicus te verkrijgen dat bevestigt dat hij de achterstallen op de lasten integraal ontvangen heeft en de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer had ten aanzien van de mede-eigendom.

6. Mededeling domicilie

Elke partij verklaart haar adres te houden op huidige zetel.

STEDENBOUW – BODEMDECREET – VOORKOOPRECHT

1. Stedenbouw

1. Algemeenheden

AEDIFICA erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om van zijn kant, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van de Goederen en het milieu.

Bovendien, vestigt de notaris specifiek de aandacht van AEDIFICA, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of, de Goederen overeenstemmen met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van AEDIFICA gevestigd op het belang om de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van de Goederen, na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar de Goederen zich bevinden, dienst waar AEDIFICA de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan de Goederen in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

2. Brief van de gemeente / Stedenbouwkundig uittreksel

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato **22 mei 2019**, en 2° de verklaringen van de Inbrenger en 3° het hypothecair getuigschrift :

- voor het Goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

- 30/09/1992 : het bouwen van een rusthuis en een seniorenresidentie (1992/00197);

➤ 01/10/2012 : het bijbouwen van een personeelsruimte bij een bestaand rusthuis (2012/00175).

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven Goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: woongebied – bufferzones;
- het Goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;
- er voor het Goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of het artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er voor het Goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

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.

ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

AEDIFICA erkent door de notaris te zijn gewezen op de gevolgen van zonevreemde constructies en, voorafgaandelijk dezer, de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Codex te hebben ontvangen.

3. Onteigening – Klassering – Rooilijn – Niet uitgebate bedrijfsruimten

De Inbrenger verklaart geen kennis te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming.

4. Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen, verzekert de Inbrenger AEDIFICA ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De Inbrenger verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als rusthuis. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze niet betwist wordt. De Inbrenger neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die AEDIFICA aan het goed zou willen geven. AEDIFICA zal er haar zaak van maken zonder verhaal tegen de Inbrenger.

5. Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 129 § 1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de Inbrenger dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming noch in een recent overstroomd gebied en overeenkomstig het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de Inbrenger dat het goed niet gelegen is:

- in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De Inbrenger verklaart dat het goed bij zijn weten recent niet is overstroomd.

Onroerend Erfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit:

De Inbrenger verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit evenmin blijkt uit een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

2. Milieu - Bodemdecreet

► Algemeen

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 "BODEMDECREET" en het uitvoeringsbesluit de dato 14 december 2007 "VLAREBO".

De notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen. In het bijzonder heeft de notaris gewezen op artikel 118 van het Bodemdecreet dat als volgt luidt :

"Afstand van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten, vermeld in artikel 2, 18°, ontslaat de houder van het zakelijk recht niet van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren die op hem rusten krachtens de bepalingen van dit decreet."

► Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De Inbrenger verklaart vervolgens dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige overdracht, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

De dienst milieu van de gemeente Herentals heeft bij brief van 22 mei 2019 bevestigd dat er voor voorschreven goed geen actieve milieuvergunningen meer zijn.

2. De Inbrenger legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de hierbij overgedragen grond en dat werd afgeleverd door OVAM op **30 april 2019**, overeenkomstig artikel 101 van Bodemdecreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt :

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Handwritten blue marks and signatures on the left margin.

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De comparanten verklaren dat AEDIFICA, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 paragraaf 1 en 2 van het Bodemdecreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in enige onderhandse overeenkomst werd opgenomen.

AEDIFICA bevestigt dat zij ervan op de hoogte is dat zij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen uit het bedoelde artikel 101 werden nageleefd.

AEDIFICA verklaart dat zij inmiddels wel in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest.

AEDIFICA verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die zij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116 van het Bodemdecreet met betrekking tot onderhavige overdracht.

3. De Inbrenger verklaart met betrekking tot de overgedragen grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan AEDIFICA of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de Inbrenger te goeder trouw afgelegd werd, neemt AEDIFICA de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de Inbrenger hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4. Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van zelfde decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

De notaris wijst AEDIFICA er echter op dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

3. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De Inbrenger verklaart dat de Goederen niet opgenomen zijn :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in art. 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

POSTINTERVENTIEDOSSIER – ELEKTRISCHE INSTALLATIES – EPC – VLAAMSE WOONCODE

1. Postinterventiedossier

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

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de Goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. AEDIFICA erkent delen van het postinterventiedossier betreffende het goed ontvangen te hebben van de Inbrenger en de Inbrenger verbindt er zich toe in samenspraak met AEDIFICA de ontbrekende delen van het postinterventiedossier te vervolledigen.

Indien er een postinterventiedossier bestaat voor de gemene delen komen de partijen overeen dat de overhandiging van gezegd dossier gebeurt door de mogelijkheid voor de koper om deze bij de syndicus of bij de vereniging van mede-eigenaars te raadplegen.

2. Elektrische installaties

Niet van toepassing.

3. Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

4. Voorkooprechten - Vlaamse Wooncode

Niet van toepassing.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij de overschrijving van deze akte en bijlagen vrijgesteld van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen om welke redenen ook.

3° Derde Besluit : Vaststelling vervulling opschortende voorwaarden

Na bespreking, stelt de Raad van Bestuur vast dat de opschortende voorwaarden waaraan de inbreng in natura is onderworpen, te weten (i) de goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (verkort "FSMA",) van het ontwerp tot wijziging van de statuten van AEDIFICA en (ii) de handlichting van alle zekerheden die rusten op de Goederen vervuld zijn.

4° Vierde Besluit : Kapitaalverhoging

Na bespreking, beslist de Raad van Bestuur met unanimité om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het maatschappelijk kapitaal te verhogen door inbreng in natura van de Goederen.

Handwritten blue notes and signatures on the left margin, including a large 'to' and several initials.

Het aantal nieuwe aandelen dat uitgegeven wordt ter vergoeding van deze inbreng is vastgesteld op basis van de inbrengwaarde van de Goederen, i.e. **een miljoen euro (€ 1.000.000,00)**.

De Goederen werden op 5 juni 2019 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van de Goederen, in rekening genomen door Aedifica in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde en voldoet derhalve aan de eisen van artikel 49, §1 van de GVV-Wet.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar perimervennootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 31 maart 2019. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica bevestigden op 11 juni 2019 dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Aedifica, de waarde van het vastgoed van Aedifica per 31 maart 2019 niet significant afwijkt van de waardering op de datum van de kapitaalverhoging en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 31 maart 2019 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 31 maart 2019, is er geen nieuwe waardering vereist.

Het aantal nieuw uit te geven AEDIFICA-aandelen naar aanleiding van de inbreng wordt bepaald door de hierboven vermelde inbrengwaarde van de Goederen te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel AEDIFICA (de "Uitgifteprijs"). De Raad van Bestuur besluit dat de Uitgifteprijs (afgerond) gelijk is aan 79,42 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met (i) het gemiddelde van de slotkoersen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van het AEDIFICA-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging, verminderd met (ii) het pro rata dividend van het boekjaar 2018/2019 voor de periode die loopt vanaf 7 mei 2019 tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de recentste dividendvooruitzichten die AEDIFICA heeft bekendgemaakt op dat ogenblik (zie tussentijdse verklaring van AEDIFICA bekendgemaakt op 14 november 2018, zoals bevestigd op 2 februari 2019-: brutodividendverwachting voor boekjaar 2018/2019 is 2,80 EUR/aandeel)), en verminderd met (iii) een markconforme discount van 5%.

Gezien de Uitgifteprijs hoger is dan de laagste waarde van a) de netto-waarde van een AEDIFICA-aandeel op 31 maart 2019, zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van AEDIFICA van 15 mei 2019 (hetzij minder dan 4 maanden vóór de datum van het verlijden van deze akte), met name 57,12 EUR en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen

voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging met name 82,74 EUR, is voldaan aan artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal nieuw uit te geven AEDIFICA-aandelen naar aanleiding van de inbreng geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid (op basis waarvan dan de exacte Uitgifteprijs kan worden vastgesteld). In het kader van de inbreng in natura van de Goederen zullen dus 12.590 nieuwe AEDIFICA-aandelen worden uitgegeven die aan de Inbrenger zullen worden toegekend, waardoor de finale en exacte Uitgifteprijs (afgerond) 79,43 EUR bedraagt.

De Raad van Bestuur beslist dat het bedrag van de kapitaalverhoging gelijk zal zijn aan de huidige (exacte) fractiewaarde van het aandeel AEDIFICA (d.i. afgerond 26,39 EUR per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 12.590 aandelen, waarbij de uitkomst van de berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent, en dat het bedrag van de kapitaalverhoging bijgevolg driehonderdtweeëndertigduizend tweehonderdtweeëntwintig euro twintig cent (€ 332.222,20) bedraagt. De Raad van Bestuur beslist derhalve om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met driehonderdtweeëndertigduizend tweehonderdtweeëntwintig euro twintig cent (€ 332.222,20) om het te brengen van zeshonderdachtenveertig miljoen achthonderdzevenendertigduizend achthonderdzesentien euro negenendertig cent (€ 648.837.816,39) op zeshonderdnegenenveertig miljoen honderdzeventigduizend achtendertig euro negenenvijftig cent (€ 649.170.038,59) door inbreng in natura van de Goederen hierboven beschreven en toebehorende aan de Inbrenger.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde 53,03 EUR per aandeel, of in totaal zeshonderdzevenenzestigduizend zeshonderdzevenenzeventig euro tachtig cent (€ 667.777,80)) zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging. De inbreng in natura wordt, vanuit boekhoudkundig oogpunt, vanaf heden opgenomen in de boeken van AEDIFICA.

Ter vergoeding van deze inbreng in natura : uitgifte van 12.590 nieuwe aandelen van de Vennootschap zonder nominale waarde, van hetzelfde type en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, die *pro rata* zullen delen in de resultaten vanaf 7 mei 2019 en dus recht geven op de couponbetaling verbonden aan coupon nummer 22 die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar waarin de kapitaalverhoging plaatsvindt (2018/2019).

Deze nieuwe aandelen zullen volledig volgestort worden.
De nieuw uit te geven aandelen zullen op naam zijn.

De Raad van Bestuur beslist om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de aandelen van de Vennootschap voor alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen gelijk te schakelen, zodanig dat alle aandelen dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

5° Vijfde Besluit: Realisatie van de inbreng in natura en uitgifte van de nieuwe aandelen.

De Raad van Bestuur stelt vast dat de hierboven beschreven inbreng onder het tweede besluit gerealiseerd is en besluit om ter vergoeding van deze inbreng, waarvan alle leden van de Raad van Bestuur perfect kennis verklaren te hebben, aan voornoemde Inbrenger, hier vertegenwoordigd, die aanvaardt, 12.590 nieuwe aandelen op naam uit te geven, zonder toekenning van nominale waarde, en van hetzelfde type en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen en met recht op de winsten vanaf het 7 mei 2019.

6° Zesde Besluit: Vaststelling van de kapitaalverhoging.

De Raad van Bestuur stelt vast en verzoekt ondergetekende notaris authentiek vast te stellen dat de kapitaalverhoging door inbreng in natura volledig onderschreven is, dat de nieuwe aandelen volledig volgestort zijn en dat het kapitaal effectief gebracht is op zeshonderdneegenenveertig miljoen honderdzeventigduizend achtendertig euro negenenvijftig cent (€ 649.170.038,59) vertegenwoordigd door 24.601.158 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

7° Zevende Besluit: Toekenning van de nieuw uitgegeven aandelen aan de Inbrenger.

De Raad van Bestuur beslist dat de 12.590 nieuwe aandelen, zonder toekenning van nominale waarde, volledig volgestort, uitgegeven overeenkomstig het vijfde besluit en toegekend ter vergoeding van de hierboven beschreven inbreng, integraal toegekend worden aan de Inbrenger.

De hierboven vermelde besluiten onder punt A/ zijn unaniem door de Raad van Bestuur goedgekeurd.

B/ STATUTAIRE WIJZIGINGEN

De Raad van Bestuur beslist om de volgende artikelen van de statuten te wijzigen, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de voorafgaande beslissingen :

In de Nederlandstalige versie van de statuten:

Om de eerste alinea van artikel 6 te wijzigen door volgende tekst:

"Het kapitaal is vastgesteld op zeshonderdnegevenveertig miljoen honderdzeventigduizend achtendertig euro negenenvijftig cent (€ 649.170.038,59). Het is vertegenwoordigd door vierentwintig miljoen zeshonderdeneenduizend honderdachtenvijftig (24.601.158) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder een / vierentwintig miljoen zeshonderdeneenduizend honderdachtenvijftigste van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort."

Om een laatste alinea toe te voegen in artikel 7, als volgt gelibelleerd:

"Ingevolge een beslissing genomen door de Raad van Bestuur op 20 juni 2019, handelend in het kader van het toegestane kapitaal, werd het kapitaal verhoogd ten belope van driehonderdtweeëndertigduizend tweehonderdtweeëntwintig euro twintig cent (€ 332.222,20) om het te brengen van zeshonderdachtenveertig miljoen achthonderdzevenendertigduizend achthonderdzesien euro negenendertig cent (€ 648.837.816,39) op zeshonderdnegevenveertig miljoen honderdzeventigduizend achtendertig euro negenenvijftig cent (€ 649.170.038,59) door inbreng in natura. Als vergoeding van deze inbreng werden twaalfduizend vijfhonderdnegentig (12.590) nieuwe aandelen gecreëerd, zonder nominale waarde, deelnemend aan de winsten van de vennootschap vanaf het 7 mei 2019, van hetzelfde type en genietend van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen."

In de Franstalige versie van de statuten:

Om de eerste alinea van artikel 6 te wijzigen door volgende tekst:

"Le capital social est fixé à six cent quarante-neuf millions cent septante mille trente-huit euros cinquante-neuf cents (€ 649.170.038,59) représenté par vingt-quatre millions six cent un mille cent cinquante-huit (24.601.158) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un / vingt-quatre millions six cent un mille cent cinquante-huitième du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées."

Om een laatste alinea toe te voegen in artikel 7, als volgt gelibelleerd:

"Par décision du conseil d'administration du 20 juin agissant dans le cadre du capital autorisé, le capital a été augmenté à concurrence de trois cent trente-deux mille deux cent vingt-deux euros vingt cents (€ 332.222,20) pour le porter de six cent quarante-huit millions huit cent trente-sept mille huit cent seize euros trente-neuf cents (€ 648.837.816,39) à six cent quarante-neuf millions cent septante mille trente-huit euros cinquante-neuf cents (€ 649.170.038,59) par voie d'apport en nature. En rémunération de cet apport, douze mille cinq cent nonante (12.590) actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale ont été émises, participant aux bénéfices de la société à compter du 7 mai 2019 et, pour le surplus du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes."

Kennisname van de goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

De Raad van Bestuur maakt melding van de goedkeuring van de FSMA bij brief van 18 juni 2019

Het hierboven vermelde besluit onder punt B/ is unaniem door de Raad van Bestuur goedgekeurd.

C/ BIJZONDERE MACHTEN - COORDINATIE VAN STATUTEN

De Raad van Bestuur beslist om volmacht toe te kennen aan twee bestuurders of twee leden van het directiecomité, samen handelend en met mogelijkheid van subdelegatie, om (i) alle persberichten in het kader van deze transactie op te stellen, goed te keuren, te ondertekenen en te publiceren; (ii) de aanvraag voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels in te dienen, en alle stappen te ondernemen ten aanzien van Euronext Brussels, respectievelijk Euroclear in het kader van de levering, dematerialisatie, notering en verhandeling van de Nieuwe Aandelen en (iii) alle documenten in verband met de kapitaalverhoging en de transactie goed te keuren en te ondertekenen en om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

De Raad van bestuur beslist om volmacht toe te kennen aan iedere bestuurder, ieder lid van van het directiecomité en aan Thomas Moerman en Marie Ntezihigo, om (i) al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van de Vennootschap, en (ii) alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.

De Raad van bestuur beslist om volmacht toe te kennen aan Notaris **Eric JACOBS**, en alle medewerkers van de instrumenterende notaris, alleen handelend, met recht 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 – waaronder de gecoördineerde tekst der statuten) met het oog op (i) de neerlegging van de akte en de verslagen opgemaakt met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) de publicatie ervan in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het hierboven vermeld besluit onder punt C/ is unaniem door de Raad van Bestuur goedgekeurd.

INFORMATIE - RAADGEVING

De verschijners verklaren dat de notarissen hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen, dewelke zij bij huidige akte hebben gesteld en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijftiennegentig euro (95,00 EUR).

VOORLEZING

De verschijners erkennen tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door de notaris toegelicht.

IDENTITEIT

De notaris bevestigt de naam, de voornamen, de geboortedatum en –plaats en de woonplaats van de verschijners op zicht van hun identiteitskaart of hun paspoort.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De instrumenterende notaris vestigt er, voor zover nodig, de aandacht van de partijen op dat hun belangen in onderhavige akte tegenstrijdig zijn, en dat zij elk het recht hebben zich te laten bijstaan door een eigen notaris of een raadsman.

SLUITING VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt geheven om 12 uur 45 minuten.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de voorzitter, de bestuurders en de Inbrenger, vertegenwoordigd zoals vermeld, met Ons, notaris, ondertekend, de minuut verblijvende aan notaris Eric JACOBS.

Handwritten notes in blue ink:
of
p
M
↑

Handwritten signatures in blue ink:
[Signature 1] [Signature 2] [Signature 3: Francis Van Dierck] [Signature 4] [Signature 5]