

CG/IST/V17961/2211441

Rep n° 2021/____

Op 29/06/2021

RECHT OP GESCHRIFTEN 95,00 €

RvB

"AEDIFICA"

“Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht”
afgekort “Openbare GVV naar Belgisch recht”

Naamloze Vennootschap

Belliardstraat 40, 1040 Brussel

BTW BE 0877.248.501 RPR Brussel

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

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG

OP NEGENENTWINTIG JUNI

Te Brussel, Belliardstraat 40 (bus 11)

Voor Ons, Meester **Catherine GILLARDIN**, notaris met standplaats te Brussel (1^e kanton), vennoot van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ACTALYS, Geassocieerde Notarissen", afgekort ACTALYS, met 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.

WORDT GEHOUDEN:

De Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap “**AEDIFICA**”, ‘openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 de minuuthoudende notaris op 15 juni 2021, neergelegd ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De zitting wordt geopend om _____ uur onder het voorzitterschap van de heer WIBAUT Serge, hiernagenoemd.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Bestuur van de Vennootschap is samengesteld uit de volgende personen:

1. De heer **Serge Wibaut**, geboren te Ukkel, op 18 augustus 1957, wonende te 1000 Brussel, avenue des Abeilles 4 met als nationaal nummer 57.08.18-261.64;

2. De heer **Stefaan Gielens**, geboren te Brussel, op 21 oktober 1965, wonende te 3010 Kessel-Lo, Leming 11 met als nationaal nummer 65.10.21-439.75;
3. De heer **Luc Plasman**, geboren te Enghien, op 15 oktober 1953, wonende te 1547 Bever, Puydt 20, met als nationaal nummer 53.10.15-361.81;
4. Mevrouw **Katrien Kesteloot**, geboren te Moorslede, op 28 juli 1962, wonende te 3001 Leuven, Hoveniersdreef 47, met als nationaal nummer 62.07.28-270.47;
5. Mevrouw **Elisabeth MAY** (echtgenote van de Heer Roberti), geboren te Ukkel, op 17 november 1963, wonende te 1050 Brussel, Mauricelaan 22, met als nationaal nummer 63.11.17-080.34;
6. De heer **Jean Franken**, geboren te Genval, op 2 oktober 1948, wonende te 1332 Genval, avenue du Joli Mai 30 met als nationaal nummer 48.10.02-265.74; en
7. Mevrouw **Marleen Willekens**, geboren te Zottegem, op 19 oktober 1965, wonende te 3000 Leuven, Edouard Remyvest 46/01.01 met als nationaal nummer 65.10.19-354.26;
8. De heer **Pertti HUUSKONEN**, geboren te Pudasjärvi (Finland), op 2 augustus 1956, wonende te Artturintie 46, 90140 Oulu, Finland met als nationaal bis nummer 56.48.02-187.04;
9. De heer **Sven BOGAERTS**, geboren te Sint-Niklaas op 9 december 1977, wonende te 1040 Brussel, Generaal Lemanstraat 112, met als nationaal nummer 77.12.09-169.01;
10. Mevrouw **Ingrid DAERDEN**, geboren te Bilzen op 12 januari 1974, wonende te 3053 Haasrode, Blandenstraat 162, met als nationaal nummer 74.01.12-130.04; en
11. De heer **Charles-Antoine VAN AELST**, geboren te Wilrijk op 11 februari 1986, wonende te 1950 Kraainem, Baron d’Huartlaan 221, met als nationaal nummer 86.02.11-325.01.

AANWEZIGHEID - VERTEGENWOORDIGING

Sven Bogaerts, voornoemd, is hier aanwezig.

voornoemd, zijn verontschuldigd.

voornoemd, is vertegenwoordigd door
, voornoemd, ingevolge een

onderhandse volmacht die aan huidige akte zal aangehecht blijven.

De overige bestuurders nemen deel aan huidige vergadering via videoconferentie, overeenkomstig artikel 12 van de statuten

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 beschikken over voldoende tijd om deze documenten te bestuderen.

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER.

De voorzitter zet uiteen en verzoekt de instrumenterende notarissen te akteren dat:

I. Deze Raad van Bestuur als agenda heeft:

A/ INBRENG IN NATURA DOOR DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT
DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE

1° Bespreking van de inbreng in natura

Bespreking van de voorgenomen inbreng in natura naar aanleiding van de inbrengovereenkomst afgesloten met de naamloze vennootschap Domaine de la Rose Blanche, met zetel te 6940 Durbuy, voie d’Andenne 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Luik (afdeling Marche-en-Famenne) onder het nummer 0462.218.163 (de “Inbrenger”) overeenkomstig dewelke de Inbrenger de Onroerende Goederen (zoals hierna beschreven) aan Aedifica zal overdragen door middel van een inbreng in natura (de “Inbreng”).

De Inbreng bestaat uit het volle eigendomsrecht op de percelen grond gelegen te Rue d’Andenne 13, 6940 Durbuy, ten kadaster gekend onder Grandhan, 6de afdeling, sectie A, perceelnummer **0221MP0000** met een oppervlakte van ongeveer 7.396 m² (het “Perceel 221M”) en sectie A, perceelnummer **0222V0000** met een oppervlakte van ongeveer 800m² (het “Perceel 222V”) (het Perceel 221M en het Perceel 222V worden hierna samen de “Grond” genoemd). Op het Perceel 221M werd een gebouw opgericht waarin een woonzorgcentrum met 94 woonzorgcentrumbedden (het “Woonzorgcentrum”) en 27 assistentiewoningen (de “Assistentenwoningen”) uitgebaat worden. Op het Perceel 221M bevinden zich tevens 24 vergunde bovengrondse parkeerplaatsen. Op het Perceel 222V werd een gebouw opgericht dat omgebouwd werd tot wasplaats en waar ook een stormbekken en een waterzuiveringsinstallatie geplaatst werden. De in deze paragraaf vermelde gebouwen worden hierna samen de “Gebouwen” genoemd. De Inbrenger is op heden volle eigenaar van de Gebouwen. De Grond en de Gebouwen worden hierna tevens de “Onroerende Goederen” genoemd, voorwerp van de Inbreng.

2° Vaststelling vervulling opschortende voorwaarde

Vaststelling dat de opschortende voorwaarde waaraan de Inbreng is onderworpen, vervuld is, te weten de handlichting van alle zekerheden die rusten op de Gebouwen.

3° Kennisname van het verslag van de Commissaris opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV met betrekking tot de kapitaalverhoging in natura door middel van de Inbreng

Kennisname van het verslag van de commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV, met betrekking tot o.a. de beoordeling van de getrouwheid en volledigheid van de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en de beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden van de inbreng in natura en ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de Inbreng uit te geven aandelen.

4° Lezing en goedkeuring van het bijzonder verslag van de raad van bestuur opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1 eerste lid en 7:197, §1, eerste lid WVV en artikel 26, §2

betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-wet”) met betrekking tot de kapitaalverhoging in natura door middel van de Inbreng

Lezing en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV en artikel 26, §2 van de GVV-wet, o.a. met betrekking tot het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde Inbreng en de kapitaalverhoging.

5° Kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal door middel van de Inbreng

Voorstel om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met vier miljoen achthonderdachtenzestigduizend driehonderdvijfendertig euro één cent (€ 4.868.335,01) door inbreng in natura door de Inbrenger van de Onroerende Goederen.

Ter vergoeding van de Inbreng, uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap met stemrecht zonder nominale waarde die van hetzelfde type zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen. Zij zullen delen in de resultaten vanaf 15 juni 2021 tot en met het einde van het boekjaar, en dus recht geven op de couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 29 en volgende) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 (onder voorbehoud van goedkeuring van de resultaatverwerking door de gewone algemene vergadering) (hierna de “**Nieuwe Aandelen**”).

Deze Nieuwe Aandelen zullen volledig worden volgestort.

De Nieuwe Aandelen zullen gedematerialiseerd zijn. Zij zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande genoteerde aandelen.

6° Realisatie van de inbreng in natura en uitgifte van nieuwe aandelen.

Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging door de Inbreng, en toekenning van de Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger

B/ STATUTAIRE WIJZIGINGEN

Onder voorbehoud van goedkeuring van het punt A/ hierboven, wijziging van artikel 6.1. 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 samen handelend en met mogelijkheid van subdelegatie, voor de uitvoering van de besluiten waarvan sprake hiervoor en voor de uitvoering van alle formaliteiten ten gevolge van de te nemen beslissingen, en aan notaris Catherine Gillardin met het oog op de coördinatie van de statuten.

II. De Raad van Bestuur wordt gevormd door elf bestuurders. _____ bestuurders zijn aanwezig of vertegenwoordigd. Bijgevolg kan de Raad van Bestuur geldig beraadslagen overeenkomstig artikel 11 van de statuten.

III. Overeenkomstig artikel 11 van de statuten, worden de beslissingen geldig genomen bij meerderheid van de stemmen.

IV. Overeenkomstig artikel 6, paragraaf 4 van de statuten van de Vennootschap, zoals ingevoegd ingevolge akte van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, verleden voor de minuuthoudende notaris op 11 mei 2021, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 mei daarna onder de nummers 0063234 en 0063235 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe machtiging gekregen om, in het kader van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura (alsmede kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of enige andere vorm van kapitaalverhoging), het onderschreven kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen ten bedrage van maximum 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, en dit op de data en volgens de modaliteiten vast te leggen door de Raad van Bestuur, overeenkomstig artikel 7:198 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Deze machtiging werd toegestaan voor een hernieuwbare periode die afloopt vijf jaar na de datum van publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het voornoemde proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor de minuuthoudende notaris.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op heden reeds één maal gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, ingevolge akte verleden voor minuuthoudende notaris, op 15 juni 2021, ter publicatie neergelegd op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank.

Op datum van de hernieuwing van het toegestane kapitaal bedroeg het kapitaal van Aedifica achthonderddrieënzeventig miljoen eenentachtigduizend driehonderdenacht euro tweeënzeventig cent (€ 873.081.308,72). Het kapitaal werd ingevolge voormelde akte van 15 juni 2021 reeds verhoogd met drieënzeventig miljoen achthonderdvijfentachtigduizend zevenhonderdvierennegentig euro vijfenzestig cent (€ 73.885.794,65) zodat er nog een bedrag van dertien miljoen vierhonderdtweëntwintigduizend driehonderdzesendertig euro tweeëntwintig cent (€ 13.422.336,22) overblijft met betrekking tot voormelde machtiging in het kader van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura.

V. Het kapitaal is volledig onderschreven en volgestort.

VI. Alle aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

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

a) De Raad van Bestuur neemt kennis van en ontslaat de voorzitter van de voorlezing van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1, eerste lid *juncto* 7:197, §1, eerste lid WVV en artikel 26, §1, derde lid GVV-Wet, betreffende de kapitaalverhoging bij wijze van Inbreng (zoals in agendapunt A, 1° gedefinieerd) (het **Verslag Raad van Bestuur**). Dit verslag bevat een beschrijving van de Inbreng, een gemotiveerde waardering ervan, de beschrijving van de vergoeding als tegenprestatie van de Inbreng en het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde Inbreng en de kapitaalverhoging. De bestuurders verklaren voorafgaand aan deze vergadering van de Raad van Bestuur een kopie van het Verslag Raad van Bestuur te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Ze verklaren er geen opmerkingen op te formuleren en keuren het goed.

Het originele Verslag Raad van Bestuur wordt aan de minuuthoudende notaris overhandigd om in zijn dossier bewaard te worden.

b) De Raad van Bestuur neemt kennis van en ontslaat de voorzitter van de voorlezing van het verslag van de commissaris opgesteld op heden overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid, *juncto* artikel 7:197, §1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met betrekking tot o.a. de beoordeling van de getrouwheid en volledigheid van de in het Verslag Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en de beoordeling of de in het Verslag Raad van Bestuur toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden van de inbreng in natura en ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de Inbreng uit te geven aandelen (het **Verslag Commissaris**).

De conclusies van het Verslag Commissaris, zijnde Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, besloten vennootschap, met zetel te De Kleetlaan 2, B-1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor, opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 *juncto* 7:197 van het WVV, de dato 29 juni 2021, luiden letterlijk als volgt:

De inbreng in natura door DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE NV, tot kapitaalverhoging van Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat uit de Inbreng in natura van de onroerende goederen in volle eigendom van de percelen gelegen te 6940 Petithan (Durbuy), Rue d'Andenne 13, ten

kadaster gekend onder Grandhan, 6de afdeling, sectie A, perceelnummer 0221MP0000 en sectie A, perceelnummer 0222V0000 (de “Grond”) en het Woonzorgcentrum (met bijhorende assistentiewoningen) genaamd “Domaine de la Rose Blanche” (het “Gebouw”), dat werd opgericht op de Grond. Op de Grond en in het Gebouw bevindt zich voornoemde seniorenhuisvestingsite, met 94 woonzorgcentrumbedden in 86 kamers (90 erkende ROB-bedden – bestaande uit 81 RVT-bedden – en 4 KV-bedden) en 27 serviceflats (de Grond en het Gebouw samen de “Onroerende Goederen”). De inbrengwaarde bedraagt EUR 19.300.000. Bij het beëindigen van onze werkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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 de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019. Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk 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 nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;*
- 4. Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, te informeren;*
- 5. De vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 184.492 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.*

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

De bestuurders verklaren voorafgaand aan deze vergadering van de Raad van Bestuur een kopie van het Verslag Commissaris te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Ze verklaren er geen opmerkingen op te formuleren en keuren het goed. Het originele Verslag Commissaris wordt aan de minuuthoudende notaris overhandigd om in zijn dossier bewaard te worden.

c) Een exemplaar van het Verslag Raad van Bestuur en het Verslag Commissaris zal aan onderhavig proces-verbaal aangehecht blijven en zal worden neergelegd op de Nederlandstalige griffie van de ondernemingsrechtbank te Brussel.

2° Tweede Besluit : Beschrijving van de inbreng

Is hier tussengekomen:

De naamloze vennootschap “**DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE**”, met zetel te 6940 Durbuy, voie d’Andenne 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Luik (afdeling Marche-en-Famenne) onder het nummer 0462.218.163.

Vennootschap opgericht blijkens akte verleden voor notaris Jean-Paul LEDOUX, te Durbuy, op 19 december 1997, gepubliceerd bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 januari 1998 onder het nummer 67 en waarvan de statuten éénmalig werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Christian BOCY, te Comblain-au-Pont, op 18 december 2007, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 januari 2008, onder het nummer 08001420.

Hier vertegenwoordigd door 2 bestuurders, in overeenstemming met artikel 19 van haar statuten, te weten :

1. De heer **KLUPPELS Luc**, wonende te 2870 Puurs-Sint-Amands, Eikevlietbaan 24A;
2. De besloten vennootschap “**3RM**”, met zetel te 9870 Zulte, Hoevestraat 19, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent onder het nummer 0552.860.615, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer **PETERS Roderick**, wonende te 9870 Zulte, Hoevestraat 19.

Benoemd in deze hoedanigheid blijkens proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 juni 2021, neergelegd ter publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Hierna genoemd de “**Inbrenger**”.

Ingevolge de inbrengovereenkomst afgesloten tussen de Inbrenger en AEDIFICA, zal de Inbrenger de Onroerende Goederen (zoals hierna beschreven) in volle eigendom aan AEDIFICA overdragen door middel van een Inbreng.

De Inbrenger verklaart aan AEDIFICA de Inbreng te doen van de volgende Onroerende Goederen:

Stad Durbuy - zesde afdeling

1. Een gebouw (dat omgebouwd werd tot wasplaats en waar ook een stormbekken en een waterzuiveringsinstallatie werd geïnstalleerd), op en met grond, gelegen te rue d’Andenne 17, volgens titel gekadastraerd sectie A nummer 222V voor een oppervlakte van acht aren (8a) en ingevolge recent kadastraal uittreksel sectie A nummer **222V P0000**, voor eenzelfde oppervlakte. (Hierna “**perceel 222V**”)
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : driehonderdtweëndertig euro (€ 332,00)
2. Een rusthuis, op en met grond, gelegen te rue d’Andenne 13, volgens titel gekadastraerd sectie A nummers 221K, 221L en 180F, voor een totale oppervlakte van drieënzeventig aren en zesennegentig centiaren (73a96ca) en ingevolge recent kadastraal uittreksel sectie A nummer **221M P0000**, voor eenzelfde oppervlakte. (Hierna “**perceel 221M**”)
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : zestienduizend tweehonderdzeventig euro (€ 16.270,00).

Hierna de “**Onroerende Goederen**”.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Inbrenger verklaart eigenaar te zijn van de Onroerende Goederen, om het als volgt te hebben verkregen :

Wat betreft het goed sub 1 :

Om het verkregen te hebben van mevrouw KRANENDONK Willy Irène, geboren te Rotterdam (Nederland, op 22 oktober 1945, te Ridderkerk (Nederland), ingevolge akte verleden voor meester Christian BOVY, notaris te 4170 Comblain-au-Pont, met tussenkomst van notaris Frédéric DUMOULIN, te Durbuy, op 15 december 2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 17 december daarna onder de referentie 32-T-17/12/2009-05415.

Oorspronkelijk, sinds meer dan dertig jaar geleden, behoorde het goed toe aan meneer LIMBIOUL Marcel Victor en zijn echtgenote, mevrouw SOMBAERT Nelly Philomène Joséphine, om het te hebben verkregen ingevolge akte verleden voor notaris Pierre SADZOT, te Ivoz-Ramet, op 27 juli 1959, overgeschreven.

De heer LIMBIOUL Marcel is overleden op 19 juli 1984 en zijn nalatenschap is geheel overgegaan naar zijn echtgenote, mevrouw SOBAERT Nelly, voornoemd, ingevolge schenking onder echtgenoten, blijkens akte verleden voor notaris François PLATEUS, notaris te Serain, op 21 januari 1957.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Paul LEDOUX, te Durbuy, op 4 april 1992, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 12 mei daarna, volume 5217, nummer 10, heeft mevrouw SOMBAERT Nelly, voornoemd, het goed verkocht aan mevrouw KRANENDONK Willy, voornoemd.

Wat betreft het goed sub 2 :

- Het perceel 221K : om het verkregen te hebben bij wijze van inbreng door de heer GELIN Pierre François Emile Gilles, geboren op 20 februari 1959, oprichter, op het moment van haar oprichting, blijkens akte verleden voor notaris Jean-Paul LEDOUX, te Durbuy, op 19 december 1997, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 31 december daarna, volume 5757, nummer 21. De heer GELIN Pierre, voornoemd, was eigenaar van voormeld goed om het te hebben verkregen van 1/ de heer THIJS Guy Jules Jean, geboren op 13 juni 1964, en zijn echtgenote, mevrouw RIGA Dominique Michèle Laure Germaine, geboren op 29 november 1964 2/ mevrouw BOLETTE Françoise Odette Renée, geboren op 26 mei 1963 en 3/ Meneer MICHEL Remy Jacques Adrien Alfred, geboren op 23 augustus 1944, ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Paul LEDOUX, voornoemd, met tussenkomst van notaris Yves GODIN, te Luik, op 26 maart 1992, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 27 maart daarna, volume 5206, nummer 6. De heer THIJS Guy en zijn echtgenote, mevrouw RIGA Dominique, mevrouw BOLETTE Françoise en meneer MICHEL Remy, allen voornoemd, waren onverdeeld eigenaar geworden van voormeld goed meer dan dertig jaar geleden.
- Het perceel 221L : om het te hebben verkregen van mevrouw WARNY Emilienne, ingevolge akte verleden voor meester Jean-Paul LEDOUX, voornoemd, op 24 augustus 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 19 oktober daarna, onder de referentie 32-T-19/10/2007-05014.

Oorspronkelijk, en meer dan dertig jaar geleden behoorde het goed toe aan meneer CRESPIN Rodolphe en zijn echtgenote, mevrouw GOIRE Lambertine Guillemine, om het als volgt te hebben verkregen :

- Deels, van de heer JAMIN Joseph Jules en zijn echtgenote mevrouw CAREMME Françoise Anna, blijktens akte verleden voor notaris Hubert NICAISE, te Beyne-Heusay, op 25 april 1968, overgeschreven;
- Deels, van de vereniging zonder winstoogmerk "DE TOEKOMST", ingevolge akte verleden voor notaris Jean BROUHON, voornoemd, met tussenkomst van notaris Marcel LEEMANS, te Mechelen, op 14 juni 1982, overgeschreven.

Mevrouw GOIRE Lambertine, voornoemd is overleden op 23 juli 1996, waarbij haar hele nalatenschap is toegekomen aan haar overlevende echtgenoot, meneer CRESPIEN Rodolphe, krachten een schenkingsakte tussen de echtgenoten, verleden voor notaris François PLATEUS, te Serain, op 21 juni 1951.

De heer CRESPIEN Rodolphe is overleden op 17 juli 2000, waarbij zijn hele nalatenschap is toegekomen aan mevrouw DEHAN Nicole Jeanne Raymonde, aangesteld als algemene legataris, blijktens authentiek testament gedictieerd aan meester Alain van den Berg, notaris te Seraing, op 15 december 1999, onder voorbehoud van bijzondere legaten van andere onroerende goederen aan andere personen.

Ingevolge akte verleden voor notaris Alain van den Berg, voornoemd, op 24 november 2000, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 30 november daarna, referentie 32-T-30/11/2000-05052, heeft mevrouw DEHAN Nicole, voornoemd, het goed verkocht aan mevrouw WARNY Emilienne, voornoemd.

- Het perceel 180F : om het te hebben verkregen van de heer STRIKWERDA Rinse en mevrouw TERPSTRA Sjoukje, ingevolge akte verleden voor notaris Christian BOVY, voornoemd, op 28 november 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 8 december daarna, onder referentie 32-T-03/12/2012-05235.

De heer STRIKWERDA Rinse en mevrouw TERPSTRA Sjouke waren eigenaar van voormeld goed onder grotere oppervlakte ingevolge aankoop van de heer AKKERMANS Johannes Antonius, geboren op 15 november 1943, blijktens akte verleden voor notaris Dirk VAN DER AA, te Antwerpen, op 21 februari 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 4 maart daarna, onder de referentie 32-T-04/03/2003-00976.

De heer AKKERMANS Johannes, voornoemd, was eigenaar van het goed, onder grotere oppervlakte, om het te hebben verkregen ingevolge de ontbinding en vereffening van de vennootschap "GLOBAL PETROLEUM HOLDING LIMITED" (KBO 0456.245.537), met zetel te Jersey, waarvan het certificaat onder de rangen der minuten van notaris Dirk VAN DER AA werden gelegd, op 21 januari 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne op 4 maart daarna, referentie 32-T-04/03/2003-00975.

De vennootschap "GLOBAL PETROLEUM HOLDING LIMITED", voornoemd, was eigenaar geworden van voormelde goederen van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "INTERNATIONAL HANDELSBEDRIJF C.V." (KBO 0440.471.060), met zetel te Sint-Genesius-Rode, ingevolge vonnis uitgesproken door de tweede kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Namen, op 4 april 1995, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 26 mei daarna, volume 5503, nummer 8.

De coöperatieve vennootschap "INTERNATIONAL HANDELSBEDRIJF" was eigenaar van voormeld goed om het te hebben verkregen van meneer VAN VELTHEM Léon Antoine Ernest en zijn echtgenote, mevrouw VANHUSSEL Rosa Jeanne Charlotte, ingevolge akte verleden voor notaris Anne LETOCART, te Barvaux, op 15 november 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Marche-en-Famenne, op 29 november daarna, volume 5350, nummer 30.

De echtgenoten VAN VELTHEM-VANHUSSEL waren eigenaar geworden van het goed meer dan dertig jaar geleden.

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE INBRENG

1. Algemeen

Voorafgaand: AEDIFICA en de Inbrenger hebben op 18 juni 2021 een onderhandse inbrengovereenkomst gesloten waarin hun onderlinge verhoudingen worden geregeld in het kader van de Inbreng. In geval van discrepantie tussen de onderhandse inbrengovereenkomst en deze akte, heeft de onderhandse inbrengovereenkomst voorrang tussen partijen.

1.1. De raad van bestuur verklaart volledig kennis te hebben van de Onroerende Goederen en er geen bijkomende beschrijving van te eisen.

1.2. AEDIFICA zal, behoudens wat bepaald wordt in voormelde onderhandse inbrengovereenkomst afgesloten tussen AEDIFICA en de Inbrenger, in de plaats worden gesteld van alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger met betrekking tot de Onroerende Goederen die haar worden ingebracht.

1.3 De Onroerende Goederen worden ingebracht in de staat en toestand waarin ze zich op heden bevinden, goed gekend door AEDIFICA, die verklaart de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot hun 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 18 juni 2021 of deze akte.

De Inbrenger verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken, met inbegrip van asbest, aanwezig zijn in de Onroerende 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 invoeren 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 Onroerende 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 bij zijn weten, er geen erfdienstbaarheden bestaan, behoudens diegene die voortvloeien uit stedenbouwkundige voorschriften, uit de natuurlijke ligging van de Onroerende Goederen of uit wettelijke bepalingen en behoudens deze vermeld in de eigendomstitels, en dat hij er zelf geen heeft verleend.

De Onroerende Goederen worden ingebracht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen de Onroerende Goederen en de aanpalende eigendommen.

4. Bijzondere voorwaarden

AEDIFICA wordt in de rechten en plichten gesteld van de Inbrenger die voortvloeien uit de eigendomstitel(s). 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 zijn weten geen bijzondere voorwaarden bestaan, behoudens diegene die voortvloeien uit stedenbouwkundige voorschriften, uit de natuurlijke ligging van de Onroerende Goederen of uit wettelijke bepalingen en behoudens deze vermeld in de eigendomstitels, en dat hij er zelf geen heeft verleend.

5. Oppervlakte – kadastrale gegevens

De hierboven vermelde oppervlaktes in de beschrijving van de Onroerende Goederen zijn 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 principieel alle belastingen en taksen dragen die de Onroerende Goederen bezwaren, *pro rata temporis*, te rekenen vanaf haar ingenottreding, met uitzondering van deze die jaarlijks te betalen zijn en behoudens wat wordt bepaald in de huurovereenkomst met betrekking tot de Onroerende Goederen die tussen Aedifica en de Inbrenger wordt gesloten. AEDIFICA zal principieel de onroerende voorheffing betalen die de Onroerende Goederen bezwaart, *pro rata temporis*, vanaf haar ingenottreding.

AEDIFICA sluit echter op heden een triple net huurovereenkomst met de Inbrenger, onder dewelke de huurder (i.e. de Inbrenger), gehouden zal zijn tot de onroerende voorheffing en dit *pro rata temporis* de betrokken belastbare periode.

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

De Inbrenger verklaart AEDIFICA ingelicht te hebben dat de Onroerende 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.

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 Onroerende Goederen aanwezige nutsvoorzieningen.

Conform de hierna af te sluiten triple net huurovereenkomst, zal de Inbrenger als Huurder de bestaande contracten omtrent water, gas, elektriciteit en/of andere distributiediensten moeten overnemen, die zouden kunnen bestaan met betrekking tot de Onroerende Goederen, en hij zal hiervoor alle vergoedingen moeten dragen en betalen vanaf de eerstkomende vervaldagen na de datum van ingenottreding.

8. Verzekeringen

Aedifica verklaart dat de Onroerende Goederen op heden verzekerd zijn door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's en partijen verklaren, dat in het kader van de hoger vermelde triple net huurovereenkomst, de Inbrenger de premies en kosten ervan zal betalen vanaf haar 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 Onroerende Goederen.

Op heden zullen AEDIFICA enerzijds (in hoedanigheid van verhuurder) en de Inbrenger anderzijds (in hoedanigheid van huurder) een triple net huurovereenkomst sluiten volgens dewelke de voorwaarden en modaliteiten waaronder het huurrecht met betrekking tot de Onroerende Goederen wordt toegekend, worden bepaald.

STEDENBOUW – BODEMDECREET – VOORKOOPRECHT

1. Stedenbouw

1. Algemeenheden

1. De partijen verklaren er zich van bewust te zijn dat elk onroerend goed in het Waals Gewest onderworpen is aan de bepalingen van het administratief recht (stedenbouw, milieu, PEB...), waaronder:

- de Waalse Code voor Territoriale Ontwikkeling en het uitvoeringsbesluit van de Waalse regering van 22 december 2016 (CoDT) ;
- het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning;
- het decreet van 5 februari 2015 betreffende de handelsvestigingen;
- het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen.

2. De notaris herinnert partijen eraan :

1° Dat er geen mogelijkheid bestaat om op de Onroerende Goederen één van de werken en handelingen bedoeld in artikel D.IV.4 van de CoDT uit te voeren, tenzij een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen ;

2° Dat er regels zijn met betrekking tot het verval van stedenbouwkundige vergunningen;

3° Dat het bestaan van een stedenbouwkundig attest geen vrijstelling inhoudt van het aanvragen en verkrijgen van de vereiste vergunning (stedenbouwkundige vergunning);

3. Alle vergunningen, toelatingen en verklaringen met betrekking tot de Onroerende Goederen of de exploitatie ervan, waarvan de overdracht is toegestaan, worden geacht te zijn overgedragen aan AEDIFICA, in voorkomend geval, ingevolge de ondertekening van de onderhavige akte.

De Inbrenger verbindt zich ertoe AEDIFICA alle nodige hulp te verlenen bij het vervullen van de formaliteiten die vereist zijn voor de uitvoering van deze overdrachten of voor de uitvoerbaarheid ervan, of ze zelf te vervullen voor zover deze formaliteiten door hem overeenkomstig de reglementering moeten worden vervuld.

4. Overeenkomstig de artikelen D.IV.99 en D.IV.100 van het Wetboek verklaart de Inbrenger dat :

- er voor de Onroerende Goederen geen verkavelingsvergunning werd afgegeven, noch stedenbouwkundige vergunningen, of bouwvergunningen, uitgezonderd hetgeen hierna wordt opgenomen in de stedenbouwkundige inlichtingen, en dat er geen stedenbouwkundig certificaat werd afgeleverd van minder dan 2 jaar oud;

- dat geen enkele verbintenis is aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op de Grond te bouwen of er vaste of mobiele installaties te plaatsen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Overeenkomstig de bepalingen van de artikelen; D.IV.100, DIV.1 D.IV. 18, D.IV.21, D.IV.23, D.IV.30, D.IV.52, D.IV.61, D.IV. 97 en D.IV.98 D.IV.99 van de "CoDT", verklaart de Inbrenger dat:

- de Onroerende Goederen gelegen zijn in overeenstemming met het ruimtelijke uitvoeringsplan van Marche-La Roche in een "zone de loisirs" ;

De Onroerende goederen zijn **niet** :

- gelegen in een van de onder D.IV.1. bedoelde gebieden. (terreinen die opnieuw moeten worden ontwikkeld), D.V.13 (stadsvernieuwing) of D.V.14 (stadsvernieuwing) van de CoDT ;
- onderworpen aan een voorkooprecht zoals bedoeld in de artikelen D.VI.17 en D.VI.19 en volgende van de CoDT en niet is opgenomen binnen de grenzen van een onteigeningsplan;
- opgenomen op de vrijwaringslijst bedoeld in artikel 193 van het Waals Onroerend erfgoedwetboek;
- geklasseerd in toepassing van artikel 196 van de Waalse Onroerend erfgoedwetboek of die het voorwerp uitmaken van een lopende klasseringsprocedure;
- gelegen in een beschermingszone als bedoeld in artikel 209 van de Waalse erfgoedwet;
- gelegen op een site die is opgenomen in de inventaris van archeologische sites bedoeld in artikel 233 van de Waalse Erfgoedcode;

2. Brief van de gemeente

Het stedenbouwkundig attest nummer 1 (art. D.IV.1, DIV.30, D.IV.52 en D.IV.97) biedt AEDIFICA de mogelijkheid om binnen 30 dagen (vanaf de datum van de aanvraag bij de gemeente) inlichtingen in te winnen over de stedenbouwkundige toestand van de Onroerende Goederen. Overeenkomstig de bepalingen van de CoDT heeft de instrumenterende notaris het stadsbestuur van Durbuy verzocht hem de stedenbouwkundige informatie te verstrekken die op de Onroerende Goederen van toepassing is.

In het antwoord van het stadsbestuur van Durbuy, gedateerd 18 mei 2021, staat letterlijk het volgende:

" En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 18/05/2021 relative à un bien sis à 6940 Durbuy, Rue d'Andenne (Petithan) 13 - 15 - 17 - 6940 GRANDHAN - 0 , , sur une parcelle cadastrée division 6, section A numéro 222V, 221M, 223F, 223E et appartenant à (aux) propriétaire(s) suivant(s) : DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE .

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV. 99 du CoDT et du Patrimoine :

Le bien en cause :

Considérant que le bien est situé en zone de loisirs au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987 , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977

- un permis d'urbanisme délivré le 22/11/2013 à DURBUY, et qui a pour objet Extension de la maison de Repos - (Art. 127), et dont les références sont : 2013/0096(Délivré)(parcelle 06 A 221 K, 06 A 221 L, Rue d'Andenne (Petithan) - GRANDHAN) - Demandeur à l'époque : DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE S.A

- un permis d'urbanisme délivré le 08/05/2012 à DURBUY, et qui a pour objet Extension de la maison de Repos - (Art. 127), et dont les références sont : 2012/0052(Délivré)(parcelle 06 A 221

*K, 06 A 221 L, 06 A 222 V, Rue d'Andenne (Petithan) - Grandhan) - Demandeur à l'époque :
DOMAINE DE LA ROSE BLANCHE S.A*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Le bien est en zone d'épuration individuelle. Le bien n'est pas en zone égouttable . Le bien n'est pas en zone égouttée.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux .

Tous les renseignements complémentaires se retrouvent sur la fiche des contraintes ci-jointe.

Remarques

En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.

Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et respecter le délai , il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'art. 150 bis § 1-7 relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec la S.W.D.E, rue Saintraint 14 à 5000 Namur et avec Interlux, Avenue Patton 237 à 6700 Arlon."

De Inbrenger bevestigt de bovenstaande informatie.

AEDIFICA verklaart dat zij een afschrift heeft ontvangen van het antwoord van de stad, waarvan kwijting.

3. Onteigening - Monumenten/terreinen - Uitlegging - Recht van overpad.

De Inbrenger verklaart dat, voor zover hem bekend, de Onroerende Goederen niet getroffen zijn door onteigenings- of beschermingsmaatregelen krachtens de wetgeving inzake monumenten en landschappen, noch onderworpen zijn aan een uitlijningsdienst, noch bezwaard zijn met een ondergronds of bovengronds recht van overpad ten gunste van een overheidsinstantie of een derde.

4. Overstromingsgebieden

Overeenkomstig de verzekeringswet verklaart de Inbrenger dat, bij zijn weten, de Onroerende Goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavig document, gelegen zijn in een zone die door de Waalse regering is afgebakend als een zone met een lage en gemiddelde risico op overstroming.

5. Sevesozone

De Inbrenger verklaart dat, voor zover hem bekend en op basis van de door het gemeentebestuur verstrekte informatie, de Onroerende Goederen:

- zich niet bevinden in de nabijheid van of in de nabijheid van een inrichting waar een groot risico op ongevallen bestaat, of in een zone die is aangeduid met een opdruk "groot risico";

-niet gelegen zijn in of nabij een van de "Seveso"-perimeters die zijn vastgesteld ter uitvoering van artikel D.II.31. § 2 en, meer in het algemeen, niet zijn begrepen in een van de perimeters bedoeld in artikel D.II.57 van genoemd Wetboek, die de verlening van enige administratieve vergunning (stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, enz.) ernstig kunnen beïnvloeden of zelfs in gevaar kunnen brengen.

6. Bestaande situatie

De Inbrenger waarborgt aan AEDIFICA de conformiteit van de handelingen en werken die hij persoonlijk op de Onroerende Goederen heeft uitgevoerd met de stedenbouwkundige voorschriften (art. D.VII.1), zodat er geen proces-verbaal van overtreding is opgemaakt, en garandeert de stedenbouwkundige conformiteit van de Onroerende Goederen binnen de door de wet voorgeschreven grenzen.

De Inbrenger verklaart dat de Onroerende Goederen momenteel worden gebruikt als een **woonzorgcentrum en assistentiewoningen**. Hij verklaart dat, voor zover hem bekend, dit gebruik regelmatig is en dat hierover geen betwisting bestaat.

Partijen verklaren dat de bestemming die aan de Onroerende Goederen gegeven wordt, in overeenstemming met de triple net huurovereenkomst die na ondertekening van huidige akte zal worden ondertekend, de volgende is : (i) de verschaffing van huisvesting, diensten en zorg aan senioren, (ii) enige complementaire of gelijkaardige diensten, en (iii) administratieve ondersteunende activiteiten. Ondergeschikt aan deze hoofdbestemming, mogen de Onroerende Goederen bijkomstig ook gebruikt worden voor alle andere daaraan gerelateerde diensten en zorg aan personen (zoals onder andere beschreven in de toepasselijke wetgeving).

7. Waalse Huisvestingscode

De partijen verklaren dat hun aandacht is gevestigd op de bepalingen van de Waalse Huisvestingscode en in het bijzonder op :

- over de verplichting om het verkochte goed uit te rusten met rookdetectoren die werken en gecertificeerd zijn door BOSEC (minstens één per verdieping, twee per verdieping met een nuttige oppervlakte van meer dan 80 m², bij voorrang in de inkomhallen, 's nachts of in de gangen);
- de vereiste van een huurvergunning voor bepaalde categorieën accommodatie;
- alsmede over de toepasselijke sancties in geval van niet-naleving van deze bepalingen, en met name de bevoegdheid die aan de autoriteit wordt verleend om beschermende maatregelen of de uitvoering van werkzaamheden te gelasten of de betrokken woning ontoegankelijk of onbewoonbaar te verklaren.

In dit verband verklaart de Inbrenger dat de Onroerende Goederen waarop de onderhavige overeenkomst betrekking heeft, zijn uitgerust met rookmelders overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

2. Milieu - Beheer van verontreinigde bodems

1. Milieuvergunningen

De Inbrenger verklaart dat er voor de Onroerende Goederen een milieuvergunning werd afgeleverd. Zodoende vestigt ondergetekende notaris de aandacht van de partijen op de toepassing van artikel 60 van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en de noodzaak om in navolging op de ondertekening van huidige akte de overdracht van de milieuvergunningen te melden bij de bevoegde autoriteit. De ondergetekende notaris leest voormeld artikel 60 voor aan de partijen.

2. Beheer van verontreinigde bodems

In de conforme uittreksels van de databank van de bodemtoestand van 6 mei 2021 staat letterlijk hetgeen volgt :

*« Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant »

De Inbrenger en AEDIFICA erkennen op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van deze uittreksels.

Verklaring van niet houder zijn van verplichtingen in het kader van het Waals bodemdecreet

De Inbrenger bevestigt, in voorkomend geval, dat hij niet de houder is van de verplichtingen in de zin van artikel 2, 39° van het decreet van 1 maart 2018 betreffende het bodembeheer en de bodemsanering - hierna "Waals bodemdecreet" genoemd -, d.w.z. verantwoordelijk is voor één of meer van de verplichtingen opgesomd in artikel 19, lid I van voornoemd decreet.

Verklaring van bestemming

1) Bestemming

Gevraagd naar de bestemming die zij aan de Onroerende Goederen wil geven, verklaart AEDIFICA dat zij deze wil bestemmen voor de volgende bestemming: " III. Residentieel ".

2) Reikwijdte

De Inbrenger erkent deze verklaring.

Gedetailleerde informatie

De Inbrenger verklaart, zonder dat AEDIFICA hem verplicht vooraf inlichtingen in te winnen, dat hij niet over aanvullende informatie beschikt die de inhoud van de uittreksels zou kunnen wijzigen.

Afstand van nietigheid

AEDIFICA erkent dat de Inbrenger in het kader van deze Inbreng aan de informatieverplichtingen heeft voldaan.

AEDIFICA stemt er evenwel onherroepelijk mee in uitdrukkelijk afstand te doen van het recht om de nietigheid van de onderhandse inbrengovereenkomst in te roepen en verzoekt, gelet op de oprechtheid van de verklaringen van de Inbrenger, formeel om de overdracht te akteren.

POSTINTERVENTIEDOSSIER – ELEKTRISCHE INSTALLATIES – EPC

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 Onroerende Goederen het houden van een postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de Onroerende Goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Inbrenger dat er aan de Onroerende Goederen sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

2. Elektrische installaties

Niet van toepassing.

3. Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

4. Mazoutketel

De aandacht van de partijen wordt door ondergetekende notaris gevestigd op de regelgeving die in het Waalse Gewest van toepassing is op elk Onroerend Goed dat een olietank met een inhoud van drieduizend liter of meer bevat.

De Inbrenger verklaart dat er zich in de Onroerende Goederen een gastank van 2.300 liter bevindt, één ondergrondse mazoutketel met een inhoud van 5.100 liter, hetzij volgens de milieuwetgeving een inrichting van categorie 3. De Inbrenger verklaart ook dat deze tank is geïnstalleerd na 29 november 2003. De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op de noodzaak om een verklaring van inrichting van categorie 3 af te leggen bij de bevoegde instantie indien dit nog niet zou gebeurd zijn, hetzij wanneer de geldigheidsduur van gedane verklaring verstreken is of zou zijn.

Ondergrondse tank

De Inbrenger verklaart dat dit een dubbelwandige tank is die niet in een put is geplaatst, en dat de laatste periodieke controle is uitgevoerd op 8 juni 2021 zoals blijkt uit het door TECHNICUVE afgegeven certificaat. AEDIFICA erkent het genoemde certificaat te hebben ontvangen. Naar aanleiding van deze inspectie werd een oranje dop op de tank geplaatst en dienen de overtredingen in orde te worden gebracht binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf voormelde datum, opdat een groene dop op de tank kan worden geplaatst. De hieraan verbonden kosten zullen gedragen worden door de Inbrenger.

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 voorwaarde

De raad van bestuur stelt vast dat de opschortende voorwaarde waaraan de Inbreng is onderworpen, is vervuld, door middel van ontvangst van een vrijgavebrief van ING met akkoord tot de handlichting van alle zekerheden die rusten op de Onroerende Goederen, alsmede een certificaat van doorhaling van de wettelijke inschrijvingen, dewelke blijken uit de hypotheekstaten opgevraagd door ondergetekende notaris.

4° Vierde Besluit: Kapitaalverhoging

Na bespreking, beslist de raad van Bestuur met unanimité om, in het kader van het toegestane kapitaal, het kapitaal te verhogen door Inbreng in natura van de Onroerende Goederen in AEDIFICA.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat uitgegeven wordt ter vergoeding van deze Inbreng is vastgesteld op basis van de inbrengwaarde van de Onroerende Goederen, i.e. negentien miljoen driehonderdduizend euro (€ 19.300.000,00).

Het aantal Nieuwe Aandelen naar aanleiding van de Inbreng wordt bepaald door de hierboven vermelde inbrengwaarde van de Onroerende 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 104,61. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met (i) het gemiddelde van de slotkoersen op de geregementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam van het AEDIFICA-

aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging (de dag van de kapitaalverhoging niet inbegrepen), verminderd met (ii) het pro rata dividend verbonden aan coupon 29 (en volgende) voor de periode die loopt vanaf 15 juni 2021 tot en met de datum van de Inbreng (te bepalen op basis van de recentste dividendvooruitzichten die Aedifica heeft bekendgemaakt op 24 februari 2021, i.e. 3,30 EUR bruto per aandeel, en verminderd met (iii) een discount van zeven en half procent (7,5%).

Met dien verstande dat de Uitgifteprijs nooit minder kan bedragen dan de nettowaarde per aandeel Aedifica (in de zin van artikel 2,23° van de GVV-wet) zoals deze gepubliceerd in de *'tussentijdse verklaring eerste kwartaal'* van Aedifica van 12 mei 2021 (met name 69,27 EUR per aandeel Aedifica) (de "**Minimum Uitgifteprijs**").

Gezien de Uitgifteprijs hoger is dan de laagste waarde van a) de nettowaarde per aandeel Aedifica (in de zin van artikel 2,23° van de GVV-wet) zoals deze gepubliceerd in de *'tussentijdse verklaring eerste kwartaal'* van Aedifica van 12 mei 2021 (met name negenenzestig euro zevenentwintig cent (€ 69,27) per aandeel Aedifica) en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan 29 juni 2021, met name EUR 109,65 is voldaan aan artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen naar aanleiding van de Inbreng geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe 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 Onroerende Goederen zullen dus 184.492 nieuwe AEDIFICA-aandelen worden uitgegeven die aan de Inbrenger zullen worden toegekend, waardoor de finale en exacte Uitgifteprijs (afgerond) 104,61 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 zesentwintig euro negenendertig cent (€ 26,39) per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen, zijnde 184.492 aandelen, waarbij de uitkomst van de berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent, en dat het bedrag van de kapitaalverhoging bijgevolg vier miljoen achthonderdachtenzestigduizend driehonderdvijfendertig euro één cent (€ 4.868.335,01) bedraagt. De Raad van Bestuur beslist derhalve om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met vier miljoen achthonderdachtenzestigduizend driehonderdvijfendertig euro één cent (€ 4.868.335,01) om het te brengen van negenhonderdzesenviertig miljoen negenhonderdzevenenzestigduizend honderdendrie euro zevenendertig cent (€ 946.967.103,37) op negenhonderdeenenvijftig miljoen achthonderdvijfendertigduizend vierhonderdachtendertig euro achtendertig cent (€ 951.835.438,38) door inbreng in natura beschreven onder A/ 2° hierboven, en toebehorende aan de Inbrenger.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de Uitgifteprijs (zijnde 78,22 EUR per aandeel, of in totaal veertien miljoen vierhonderdeenendertigduizend zeshonderdvierenzestig euro negenennegentig cent (€ 14.431.664,99)) zal als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies" worden geboekt, onder het eigen vermogen op het

passief van de balans van de Vennootschap. De Inbreng wordt, vanuit boekhoudkundig oogpunt, vanaf heden opgenomen in de boeken van AEDIFICA.

Ter vergoeding van deze Inbreng: uitgifte van 184.492 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap zonder nominale waarde, van hetzelfde type en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, die zullen delen in de resultaten vanaf 15 juni 2021 tot en met het einde van het boekjaar, en dus recht geven op de couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 29 en volgende) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 (onder voorbehoud van goedkeuring van de resultaatverwerking door de gewone algemene vergadering)

Deze Nieuwe Aandelen zullen volledig worden volgestort.

De Nieuwe Aandelen zullen gedematerialiseerd zijn. Zij zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande genoteerde aandelen.

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 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 vierde 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, 184.492 Nieuwe Aandelen gedematerialiseerd 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 15 juni 2021.

6° Zesde Besluit: Vaststelling van de kapitaalverhoging.

De Raad van Bestuur stelt vast en verzoekt de instrumenterende notaris authentiek vast te stellen dat de kapitaalverhoging door Inbreng volledig onderschreven is, dat de Nieuwe Aandelen volledig volgestort zijn en dat het kapitaal effectief gebracht is op negenhonderdeenenvijftig miljoen achthonderdvijfendertigduizend vierhonderdachtendertig euro achtendertig cent (€ 951.835.438,38), vertegenwoordigd door zesendertig miljoen eenenzeventigduizend vierenzestig (36.071.064) 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 184.492 Nieuwe Aandelen gedematerialiseerd, zonder toekenning van nominale waarde, volledig volgestort, uitgegeven overeenkomstig het vierde 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 negenhonderdeenenvijftig miljoen achthonderdvijfendertigduizend vierhonderdachtendertig euro achtendertig cent (€ 951.835.438,38). Het is vertegenwoordigd door zesendertig miljoen eenenzeventigduizend vierenzestig (36.071.064) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder een/ 36.071.064ste van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.”

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 neuf cent cinquante et un millions huit cent trente-cinq mille quatre cent trente-huit euros trente-huit cents (€ 951.835.438,38) représenté par trente-six millions septante-et-un mille soixante-quatre (36.071.064) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/ 36.071.064ième du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.”

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 16 juni 2021.

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, samen handelend en met mogelijkheid van subdelegatie, om de besluiten uit te voeren waarvan sprake hiervoor en voor de uitvoering van alle formaliteiten ten gevolge van de te nemen beslissingen en om alle materiële vergissingen die desgevallend in huidige akte zouden zijn geslopen, te laten rechtzetten per notariële akte.

De Raad van bestuur beslist om volmacht toe te kennen 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 7:179 *juncto* 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, (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 notaris 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.

VERKLARING PRO FISCO

Registratierechten

De comparanten verklaren dat huidige Inbreng enkel wordt vergoed door aandelen, zodat op de inbreng enkel het vast recht van vijftig euro (€ 50,00) verschuldigd is, in overeenstemming met artikelen 115bis en 120 van het Waalse Wetboek Registratierechten. De comparanten verklaren dat de notaris hen voorlezing heeft gegeven van artikel 203, eerste alinea van het Waalse Wetboek Registratierechten.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijfennegentig euro (95 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 _____

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de voorzitter, de bestuurders en de Inbrengers, vertegenwoordigd zoals vermeld, met Ons, notaris, ondertekend.