

RAAD VAN BESTUUR

Dossiernummer: TC/GVC/2247297-1

Repertorium: 2025/.....

140463

"RETAIL ESTATES"

openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap
onder de vorm van een naamloze vennootschap
te 1740 Ternat, Industrielaan 6
BTW (BE) 0434.797.847
Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling
www.retailstates.com
investorrelations@retailstates.com

VERRICHTING GELIJKGESTELD MET EEN FUSIE DOOR OVERNEMING VAN "SVK NV"

NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP IN TOEPASSING VAN ARTKEL 12:53, §6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Op heden, achtentwintig maart tweeduizend vijftientwintig.

Te 1750 Lennik, Kasteelstraat 40.

Voor **Tim CARNEWAL**, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de
vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11,

WORDT GEHOUDEN

de raad van bestuur van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder
de vorm van een naamloze vennootschap "RETAIL ESTATES", waarvan de zetel gevestigd is te
1740 Ternat, Industrielaan 6, hierna de "Vennootschap" of de "Overnemende Vennootschap"
genoemd.

IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor notaris Drieskens Urbain,
te Houthalen-Helchteren, op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch
Staatsblad van 29 juli daarna, onder het nummer 880729-313.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal bij notulen opgesteld
door notaris Tim Carnewal, te Brussel, op 27 juni 2024, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het
Belgisch Staatsblad van 4 juli daarna, onder het nummer 24412544.

De website van de Vennootschap is www.retailstates.com.

Het e-mailadres van de Vennootschap is investorrelations@retailstates.com.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer
BE0434.797.847.

OPENING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vergadering van de raad van bestuur wordt geopend om 19 uur 30 minuten,
onder het voorzitterschap van de heer VANDERSCHRICK Dirk, hierna genoemd.
Er wordt niet overgegaan tot de samenstelling van een bureau.



Eerste
dubbel blad

[Handwritten signature in blue ink]

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR - AANWEZIGHEIDSLIJST

De raad van bestuur van de Vennootschap is als volgt samengesteld:

1.	de heer BORGHGRAEF Paul Jozef Julien , geboren te Antwerpen op 13 juli 1954, wonende te 2970 Schilde, Gouwberg 6;
2.	de heer DE NYS Jan Emiel Maria Christiaan , geboren te Brussel op 4 oktober 1959, wonende te 9831 Deurle, Lindenpark 2;
3.	mevrouw DE SMET Kara Ine Roos , geboren te Gent op 5 mei 1976, wonende te 1731 Relegem, Kerklaan 166;
4.	de heer VAN GEYTE Michel Paul Irène , geboren te Sint-Agatha-Berchem op 6 februari 1966, wonende te 2018 Antwerpen, Sint-Thomasstraat 42;
5.	mevrouw SCHRYVERS Ann , geboren te Wilrijk op 20 april 1965, wonende te 2800 Mechelen, Baron Eduard Empainlaan 39;
6.	mevrouw VAN DEN NESTE Kathleen Irene , geboren te Aalst op 3 maart 1966, wonende te 9551 Herzele, Borsbekestraat 100;
7.	de heer RAGOEN Victor Johan Alfons Marie Ghislain , geboren te Oudergem op 25 januari 1955, wonende te 1560 Hoeilaart, Tenboslaan 23;
8.	mevrouw GAEREMYNCK Ann Greta , geboren te Kortrijk op 18 februari 1966, wonende te 8560 Wevelgem, Dadizelestraat 43
9.	de heer VANDERSCHRICK Dirk Agnes Jean , geboren te Brussel op 20 augustus 1965, wonende te 1730 Asse, Waalborrelaan 22.
10.	de heer OVERHORST Léon , geboren te Zwolle (Nederland), op 26 mei 1975, wonende te Nederland, 3971 JD, Buntlaan 26, Driebergen.

Aanwezigheden - Vertegenwoordiging - Volmachten

De bestuurders sub 2, sub 3 en sub 9 zijn aanwezig.

De bestuurders sub 1, sub 4 t.e.m. sub 8 en sub 10 zijn krachtens zeven (7) onderhandse hier aangehechte volmachten vertegenwoordigd door de bestuurders sub 2, 3 en 9. Bestuurders sub 2, sub 3 en sub 9 dragen zodoende elk het statutaire maximum aan volmachten (met name 3 conform artikel 11 van de statuten van de Vennootschap).

De meerderheid van de bestuurders (zijnde 10 bestuurders) is aldus rechtsgeldig aanwezig hetzij vertegenwoordigd en de raad van bestuur kan aldus geldig beraadslagen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 12:53, §6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat luidt als volgt:

"§ 6. In afwijking van de voorgaande paragrafen, kan tot fusie worden besloten zonder de goedkeuring door de algemene vergadering van de overnemende vennootschap die de rechtsvorm heeft van een besloten vennootschap, van een coöperatieve vennootschap, van een naamloze vennootschap, van een Europese vennootschap of van een Europese coöperatieve vennootschap, noch door de algemene vergadering van de overgenomen vennootschap zoals in de vorige paragrafen bepaald in zoverre aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de neerlegging van het fusievoorstel bedoeld in artikel 12:50 gebeurt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;

2° onverminderd de in artikel 12:51 bepaalde uitzonderingen, heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt, op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de in artikel 12:51, § 2, vermelde stukken.

In dat geval beslist het bestuursorgaan van de betreffende fuserende vennootschappen over de goedkeuring van de fusie.

Eén of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die 5 % van het aantal uitgegeven aandelen bezitten of, in een naamloze vennootschap of een Europese vennootschap, die 5 % van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben niettemin het recht om de algemene vergadering van deze vennootschap bijeen te roepen, die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten."

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER

De voorzitter zet uiteen en verzoekt mij notaris bij akte vast te stellen hetgeen volgt:

I. Voorafgaandelijke uiteenzetting van de voorzitter

De voorzitter verklaart dat de Vennootschap de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting van de naamloze vennootschap "**SVK**", met zetel te 1740 Ternat, Industrielaan 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0461.755.137, waarvan zij de totaliteit van de 12.027 aandelen bezit, wenst goed te keuren en dit overeenkomstig voormeld artikel 12:53, §6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

II. De raad van bestuur van vandaag heeft de volgende agenda:

1. Kennisname van het fusievoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen, in toepassing van artikel 12:50 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

2. Besluit tot fusie, overeenkomstig het voornoemd fusievoorstel, waarbij de naamloze vennootschap "**RETAIL ESTATES**", met zetel te 1740 Ternat, Industrielaan 6, en ondernemingsnummer BE0434.797.847 (de "**Overnemende Vennootschap**"), de naamloze vennootschap "**SVK**", met zetel te 1740 Ternat, Industrielaan 6, en ondernemingsnummer 0461.755.137 (de "**Overgenomen Vennootschap**") overneemt in het kader van een verrichting gelijkgesteld met fusie door overneming.

3. Volmacht voor de formaliteiten.

4. Volmacht voor rectificatie van het vastgoed.

III. Oproepingen

De raad van bestuur is samengesteld uit 10, waarvan 10 bestuurders rechtsgeldig aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Alle aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders zijn op de hoogte van deze raad van bestuur en de agenda, en hebben verklaard te verzaken aan de oproepingsformaliteiten voorzien in artikel 11 van de statuten, via ondertekening van een volmacht.

IV. Aanwezigheidsquorum

De raad van bestuur is samengesteld uit 10 bestuurders, waarvan er 10 rechtsgeldig aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat 10 bestuurders aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn; derhalve is, in overeenstemming met artikel 11 van de statuten van de Vennootschap, tenminste de helft van de leden van de raad van bestuur aanwezig of vertegenwoordigd zodat de raad van bestuur geldig kan beraadslagen en beslissen over de agenda.

V. Meerderheidsquorum

De beslissingen van de raad van bestuur worden, in overeenstemming met artikel 11 van de statuten van de Vennootschap, genomen bij een gewone meerderheid.



Tweede
dubbel blad

VI. Belangenconflicten

Voor de aanvatting van de beraadslaging over de agenda, hebben de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd, zoals voormeld, verklaard, elk individueel, geen belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 en/of artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in verband met de beslissingen of verrichtingen die beschreven zijn in de agenda.

VASTSTELLING DAT DE RAAD VAN BESTUUR GELDIG KAN BERAADSLAGEN

Deze uiteenzetting wordt nagegaan en juist bevonden door de raad van bestuur; deze erkent dat ze bevoegd is om over de onderwerpen op de agenda te beraadslagen.

BERAADSLAGING - BESLISSINGEN

De raad van bestuur vat de agenda aan en neemt na beraadslaging de volgende beslissingen:

EERSTE BESLISSING: Kennisname van het fusievoorstel.

I. De raad van bestuur neemt kennis van en gaat over tot de bespreking van het fusievoorstel, dat sedert meer dan één maand op de zetel van de Vennootschap ter beschikking was voor de aandeelhouders en waarvan zij kosteloos een afschrift hebben kunnen verkrijgen.

Het fusievoorstel werd opgesteld op 15 januari 2025 door de bestuursorganen van de Overgenomen Vennootschap, enerzijds, en van de Overnemende Vennootschap, anderzijds, in toepassing van artikel 12:50 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen; dit fusievoorstel werd neergelegd, (i) in hoofde van de Overgenomen Vennootschap op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Brussel (Nederlandstalige afdeling), op 31 januari 2025 en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bij uittreksel overeenkomstig respectievelijk de artikelen 2:8 en 2:14, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op 7 februari daarna, onder nummer 25019990, en (ii) in hoofde van de Overnemende Vennootschap op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Brussel (Nederlandstalige afdeling), op 31 januari 2025 en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bij uittreksel of mededeling overeenkomstig respectievelijk de artikelen 2:8 en 2:14, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op 7 februari daarna, onder nummer 25019991.

II. a) De raad van bestuur verklaart dat, in toepassing van artikel 12:51, §1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aan de aandeelhouders op naam uiterlijk één maand vóór het van kracht worden van de fusie, een kopie van het fusievoorstel werd meegedeeld overeenkomstig artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

b) De raad van bestuur verklaart tevens dat iedere aandeelhouder de mogelijkheid heeft gehad om één maand vóór het van kracht worden van de fusie op de zetel van de Vennootschap kennis te nemen van de volgende stukken, in toepassing van artikel 12:51, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, te weten:

1° het fusievoorstel;

2° de jaarrekening over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken is;

3° de verslagen van de bestuursorganen en de verslagen van de commissaris over de laatste drie boekjaren;

4° tussentijdse cijfers van de Overgenomen Vennootschap (per 31 december 2024) omtrent de stand van het vermogen die niet meer dan drie maanden voor de datum van dat voorstel zijn vastgesteld en die overeenkomstig het tweede tot vierde lid van artikel 12:51, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn opgesteld; en

5° het halfjaarlijks financieel verslag van de Overnemende Vennootschap als bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

III. De raad van bestuur verklaart dat het fusievoorstel voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap werd neergelegd uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt en dat geen aandeelhouder(s) van de Overnemende Vennootschap die alleen of samen 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigt of vertegenwoordigen, de bijeenroeping heeft (hebben) gevraagd van een buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap.

IV. De raad van bestuur heeft kennis genomen van de beslissing van de raad van bestuur van de Overgenomen Vennootschap gehouden op heden, voorafgaandelijk dezer, in toepassing van artikel 12:53, §6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, houdende de goedkeuring van de met de fusie door overneming gelijkgestelde verrichting door de Overnemende Vennootschap.

TWEDE BESLISSING: Fusiebesluit - Overgang onder algemene titel van het vermogen.

1. Overneming bij wijze van met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting van de Overgenomen Vennootschap en vermogensovergang

De raad van bestuur keurt de voorgenomen fusie conform voormeld fusievoorstel goed, en betuigt bijgevolg haar instemming met de verrichting waarbij de Overnemende Vennootschap de Overgenomen Vennootschap bij wijze van met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overneemt.

Door deze verrichting gaat het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap zonder uitzondering noch voorbehoud onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschap.

2. Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen van de Overgenomen Vennootschap worden vanaf 1 april 2025 boekhoudkundig en fiscaal geacht verricht te zijn voor rekening van de Overnemende Vennootschap.

3. Juridische datum

Deze fusie treedt juridisch in werking op datum van 1 april 2025.

4. Bevoorrechte aandelen of effecten

Er zijn in de Overgenomen Vennootschap geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

5. Bijzondere voordelen voor bestuurders

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de fuserende vennootschappen.

6. Eigendomsovergang

De raad van bestuur keurt de eigendomsovergang van het vermogen van de Overgenomen Vennootschap goed.

Het vermogen van de Overgenomen Vennootschap omvat alle activa en passiva, die alle, zonder uitzondering en zonder voorbehoud, onder algemene titel overgaan op de Overnemende Vennootschap.

7. Onroerende goederen

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard eigenaar te zijn van volgende onroerende goederen:



Derde
dubbel blad

Gemeente Tielt-Winge – 4^e afdeling – Sint-Joris-Winge

A. een **toonzaal**, gelegen **Gouden Kruispunt 49**, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 121 G 4 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer **121 G 4 P0000** met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van dertien are zesentachtig centiare (13a 86ca).

B. een **toonzaal**, gelegen **Gouden Kruispunt 49/1**, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 121 H 4 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger thans ten kadaster gekend sectie D nummer **121 H 4 P0000** met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van acht are vierenzestig centiare (8a 64ca).

met een totaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van negenduizend tweehonderdnegenenzestig euro (€ 9.269,00),
hierna samen genoemd "**het goed**".

EIGENDOMSOPSPRONG

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden behoorde het goed toe aan de naamloze vennootschap "IMMO GL", te Houthalen-Helchteren, om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "AMFIMMO", ingevolge akte verleden voor notaris Charles Roberti de Winghe, destijds te Leuven, met tussenkomst van notaris Urbain Drieskens, destijds te Houtalen, op 18 augustus 1989, overgeschreven.

Ingevolge akte verleden voor notaris Dirk Luyten, te Mechelen, met tussenkomst van notaris Bart Drieskens, te Houthalen-Helchteren, op 21 september 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 28 september daarna, boek 6828 nummer 1, hebben de heer VANHORENBEECK Frank en mevrouw VAN KEILEGOM Sonja Maria Alberta, het goed, voor wat betreft de grond, voor de blote eigendom aangekocht van de vennootschap "IMMO GL", voornoemd, en de Overgenomen Vennootschap, toen gekend onder de benaming "GROOTHANDEL VERWARMING KLIMAATREGELING", voor het vruchtgebruik voor een duur van negenentwintig jaar.

De Overgenomen Vennootschap, toen gekend onder benaming "GROOTHANDEL VERWARMING KLIMAATREGELING", heeft op de grond krachtens haar recht van vruchtgebruik de gebouwen laten oprichten.

Ingevolge akte verleden voor notaris Dirk Luyten, voornoemd, op 16 december 2002, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 22 januari 2003, onder de referte 73-T-22/01/2003-00736, heeft de Overgenomen Vennootschap, toen gekend onder de benaming "GROOTHANDEL VERWARMING KLIMAATREGELING", de blote eigendom van de gebouwen verkocht aan de heer VANHORENBEECK Frank en mevrouw VAN KEILEGOM Sonja, beiden voornoemd.

Bij notariële akte, vereffening na echtscheiding, verleden voor notaris Christel Meuris, te Scherpenheuvel-Zichem, op 18 november 2009, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 1 december daarna, onder de referte 73-T-01/12/2009-13058, heeft de heer VANHORENBEECK Frank, voornoemd, afstand gedaan van zijn onverdeelde rechten in blote eigendom van het goed ten voordele van mevrouw VAN KEILEGOM Sonja, voornoemd, zodat zij exclusief blote eigenaar is geworden van het goed.

Ingevolge akte kapitaalverhoging verleden voor notaris Dirk Luyten, voornoemd, op 30 juni 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 13 juli daarna, onder de referte 73-T-13/07/2010-07494, heeft mevrouw VAN KEILEGOM Sonja, voornoemd, haar blote eigendom van het goed ingebracht in de Overgenomen Vennootschap, toen gekend onder de benaming "GROOTHANDEL VERWARMING KLIMAATREGELING", zodat deze laatste volle eigenaar is geworden van het goed.

PANDREGISTER

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat er zich in of op het goed geen (al dan niet in het goed geïncorporeerde) roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze overdracht en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voormelde akte verleden voor notaris Dirk Luyten, voornoemd, op 21 september 1999, vermeldt letterlijk wat volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

Tussen partijen wordt het volgende onderling overeengekomen en uitdrukkelijk aanvaard:

- er wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van parking, overgang, doorgang en leveringszone gevestigd ten laste van het gedeelte van het bij deze verkochte perceel voor zover dit niet bebouwd is, waarbij de koper de voornoemde rechten zal blijven waarborgen, dit in het voordeel van alle percelen van het genoemde goed, voorheen gekadastreerd sectie D, nummer 121/n, groot vier hectare één are tachtig centiare, in eigendom van de verkopers of zijn rechtsopvolgers, of voorafgaandelijk aan heden, reeds verkocht.

De verkopers bedingen voor zich zelf en maken zich sterk dat de overige vennootschappen en eigenaars in hoger bedoeld complex, ten laste van de percelen in hun eigendom en ten voordele van het thans verkochte perceel, een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van parking, overgang, doorgang en leveringszone zullen vestigen maar behouden zich uitdrukkelijk het recht voor op deze percelen voor zover op heden nog niet bebouwd alsnog te bouwen.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheden zullen eeuwigdurend zijn en zullen tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf en zullend geduld worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

- de koper zal bijdragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke parking, parkingsbelijning en groene zones en verbruik parkingverlichting, dit pro rata de gekochte bebouwde oppervlakte.

- De koper is akkoord:

** zich aan te sluiten bij de syndicus, Zijnde Group GL International;*

** met het ondertekenen van het reglement van inwendige orde.*

- De koper kan enkel haar enseigne voorzien op de gemeenschappelijke pyloon aan de ingang van fase II van het winkelcomplex en zal bijdragen volgens de verdeelsleutel in de kosten van zowel lichtreclame als de pyloon.

Het is niet toegelaten enige reclame te voeren op het aangekochte perceel behalve op het gebouw.

- Het is de koper niet toegelaten (zelfs indien hij hier een bouwvergunning voor ontvangt) meer dan negenhonderd negennegentig vierkante meter te bouwen op het aangekochte perceel. De te bouwen ruimte is aangegeven in groene kleur op bijgevoegd plan.

- Het verkochte goed zal uitsluitend worden gebruikt voor de uitbating van een groothandel met toonzaal in sanitair en cv-installaties.

- Gezien de geldende exclusiviteiten op het winkelcentrum, zijn andere uitbatingen niet toegelaten in het verkochte goed.

- Indien de koper het pand wenst te verhuren of te verkopen zal hij de verkoper (Immo GL) verwittigen welke uitbating/bestemming die nieuwe koper dan wel huurder heeft.



Vierde en
laatste
dubbel blad

[Handwritten signature]

Immo GL zal binnen de dertig dagen na ontvangst van een aangetekend schrijven haar antwoord geven waarbij Immo GL enkel kan weigeren mits een gegronde reden."

"BIJZONDERE VOORWAARDEN. ERFDIENSTBAARHEDEN

"In de hoger vermelde aankoopakte de dato achttien augustus negentienhonderd achtenachtig, verleden voor notaris Roberti de Winghe te Leuven en notaris Urbain Drieskens te Houthalen; staat letterlijk volgende bijzondere voorwaarden vermeld, overgenomen uit de akte verleden voor notaris Roberti de Winghe te Leuven op twee september negentienhonderd tachtig:

"de verkopers leggen aan de koopster en haar rechtsopvolgers de verplichting op, om op de loten 146 tot en met 156 van het ontwerp-verkavelingsplan, meer bepaald op de scheidingslijn langs de Leuvensebaan en de Buurtspoorwegen, een groen gordijn aan te leggen bestaande uit een haag van minimum twee meter hoogte of uit hoogstammige bomen, b/ Het perceel 121/K/deel is belast met een ondergrondse erfdienstbaarheid van riolering zoals deze is aangegeven op het hieraan gehecht grondplan. Deze bestaande riolering welke dus loopt in de ondergrond van de verkochte eigendom en dienstig is tot afwatering van de achtgelegen verkaveling zal te allen tijde gevrijwaard blijven. Het is wel te verstaan dat de verkopende partij zich het volledig recht voorbehoudt tot aansluiting op deze riolering en het gebruik ervan.

De koper wordt eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen wat deze bijzondere voorwaarde betreft."

Voor zoveel als nodig worden de kopers in de plaats gesteld van de verkopers in alle rechten en plichten welke hieruit voortvloeien of zouden kunnen voortvloeien en voor zover deze erfdienstbaarheden nog van toepassing zijn."

De Overnemende Vennootschap wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Overgenomen Vennootschap, die voortvloeien uit de hierboven aangehaalde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

GOEDKEURING VASTNED BELGIUM NV

De naamloze vennootschap "Vastned Belgium", als rechtsopvolger van de naamloze vennootschap "Immo GL", heeft op 22 december 2023 het aangetekend schrijven, waarvan de inhoud luidt als volgt, voor-akkoord- tegengetekend:

Indien deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zouden zijn, vraagt Retail Estates voor de goede orde door middel van deze brief het akkoord van Vastned Belgium, als rechtsopvolger van Immo GL NV:

- i. met het gebruik van de Onroerende Goederen voor detailhandel (het oorspronkelijk gebruik was groothandel met toonzaal in sanitair en cv-installaties);
- ii. met een overdracht van de Onroerende Goederen van SVK NV aan Retail Estates of aan dochtervennootschap van Retail Estates (bvb. naar aanleiding van een fusie of een met fusie gelijkgestelde verrichting tussen SVK NV en Retail Estates, of één van haar dochtervennootschappen).

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

BODEMDECREET

1. De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat bij zijn weten:

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;
- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Overnemende Vennootschap 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.

2. Op **26 november 2024** werden door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij twee bodemattesten afgegeven voor het goed.

De inhoud van deze attesten luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgesteld te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap hebben verklaard dat de Overnemende Vennootschap vóór het verlijden van deze akte op de hoogte gebracht werd van de inhoud van de bodemattesten.

3. De notaris wijst de Overnemende Vennootschap er op dat:

- de inhoud van de bodemattesten geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED – DE WATERPARAGRAAF

1. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

2. De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat het goed bij haar weten nooit is overstroomd.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard over twee geldige asbestinventarisattesten te beschikken met respectievelijk unieke codes UC: 20250213-

000362.000 en 20250213-000402.000, opgemaakt op **13 februari 2025** door de heer Reggy Verhofstadt.

De inhoud van deze attesten werd door de Overgenomen Vennootschap meegedeeld aan de Overnemende Vennootschap.

De samenvattende conclusie van deze attesten luidt:

Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0

Asbestmaterialen

1

Beperking

0

Uitsluitingen

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De Overnemende Vennootschap heeft bevestigd een exemplaar van de asbestinventarisatetesten ontvangen te hebben van de Overgenomen Vennootschap.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

VERKLARING VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard:

- dat het goed bij haar weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat zij er geen kennis van heeft dat betreffende het goed beschermingsmaatregelen zouden getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of overeenkomstig de wetgeving inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium;
- dat haar tot op heden geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat zij geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of bureaus;
- dat het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, noch in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, en dat zij evenmin werd gewaarschuwd dat het goed in voormeld register of voormelde inventaris zal worden opgenomen.

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN OVERDRACHT VAN HET GOED

Onverminderd de bijzondere voorwaarden die hiervoor met werden opgenomen, gebeurt de eigendomsovergang van het goed onder volgende algemene voorwaarden:

1/ Hypothecaire inschrijving, kantmelding of overschrijving

Het goed wordt voor vrij en onbelast overgedragen naar de Overnemende Vennootschap.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard geen hypothecair mandaat te hebben verleend op het goed.

2/ Toestand en gesteldheid van het goed

De Overnemende Vennootschap verkrijgt het goed met alle rechten en aanspraken, zichtbare en verborgen gebreken, in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg omtrent de opgegeven oppervlakte, zodat het goed overgaat op zijn werkelijke grootte en de eventuele meer- of mindermaat geen grond geeft tot vergoeding of tot ongeldigheid van de eigendomsovergang, zelfs al bedroeg dat verschil één/twintigste of meer.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard geen kennis te hebben van het bestaan van verborgen gebreken.

3/ Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

Het goed gaat over met alle erfdienstbaarheden, gemeenschappen en bijzondere voorwaarden, die de Overnemende Vennootschap naar eigen believen zal kunnen doen gelden en uitoefenen of waartegen zij zich zal kunnen verzetten.

Als rechtsopvolger onder algemene titel is de Overnemende Vennootschap in het bezit van de eigendomstitels en treedt zij in alle rechten en verplichtingen van de Overgenomen Vennootschap.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat het goed bij haar weten niet met erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden bezwaard is, behoudens hetgeen hoger werd vermeld, en dat zij er in elk geval persoonlijk geen andere verleend heeft.

4/ Eigendomsovergang en risico's

De Overnemende Vennootschap verwerft als rechtsopvolger onder algemene titel het eigendomsrecht van het goed vanaf 1 april 2025, boekhoudkundig evenwel vanaf voormelde boekhoudkundige datum. Ook de overdracht van de risico's vindt op heden plaats.

5/ Ingenottreding - beschikbaarheid

De Overnemende Vennootschap bekomt het genot van het goed hetzij door het innen van de huurgelden, hetzij door de vrije ingebruikneming en dit eveneens vanaf 1 april 2025. Boekhoudkundig wordt zij geacht er het genot van te hebben verworven vanaf voormelde boekhoudkundige datum.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard de Overnemende Vennootschap voldoende op de hoogte te hebben gebracht van de eventueel bestaande huurovereenkomsten, die zij onverkort dient over te nemen en voort te zetten.

6/ Belastingen

De Overnemende Vennootschap draagt vanaf de ingenottreding alle belastingen en taken die geheven worden op het bezit en het genot van het goed, met dien verstande dat zij boekhoudkundig geacht wordt deze lasten te dragen vanaf voormelde boekhoudkundige datum.

7/ Verzekering en distributiecontracten

De Overnemende Vennootschap zet als rechtsopvolger onder algemene titel de bestaande polissen die het goed verzekeren tegen brand en andere gevaren voort, alsmede alle distributieovereenkomsten voor water, gas, elektriciteit, en betaalt er de premies of retributies van en dit vanaf de overgang van eigendom en genot, met dien verstande dat zij boekhoudkundig geacht wordt deze lasten te dragen vanaf voormelde boekhoudkundige datum.

Zijn niet begrepen in de overdracht: de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

8/ Tijdelijke of mobiele werkplaatsen

De ondergetekende notaris heeft de aandacht gevestigd op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De Overgenomen Vennootschap heeft verklaard dat er in het Goed sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden. De Overnemende Vennootschap heeft verklaard een beperkt postinterventiedossier van de Overgenomen Vennootschap te hebben ontvangen.

9/ Verklaring verband houdend met de hypothecaire formaliteit

De overschrijving van deze akte geeft geen aanleiding tot het nemen van een ambtshalve inschrijving vermits de eigendomsovergang geschiedt onder algemene titel. Bijgevolg wordt de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitdrukkelijk ontslagen om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden dit ook moge wezen.

10/ Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering dezer hebben de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap keuze van woonplaats gedaan in hun respectieve zetel.

8. Andere bestanddelen van het overgenomen vermogen

De overgang van het geheel vermogen van de Overgenomen Vennootschap op de Overnemende Vennootschap omvat naast de activa – en passiva bestanddelen, tevens haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de Overgenomen Vennootschap te gebruiken, haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, en kortom alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het over te nemen vermogen omvat tevens:

- alle eventuele **optierechten** waarvan de Overgenomen Vennootschap titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akten houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten "*ut singuli*" enzovoort). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De raad van bestuur ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;
- alle handels- en andere **huurovereenkomsten** op lange of korte termijn waarin de Overgenomen Vennootschap partij is als huurder of verhuurder;
- alle **intellectuele rechten**, waaronder alle tekeningen, logo's, fabrieks- en handelsmerken, waarvan de Overgenomen Vennootschap titularis of begunstigde is;
- wat de **rechten van intellectuele en industriële eigendom** betreft die ingevolge de fusie overgaan op de Overnemende Vennootschap, zal het

bestuursorgaan van die laatste, de nodige formaliteiten vervullen teneinde de tegenwerpbaarheid van de overgang *erga omnes* te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving terzake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel **alle lopende overeenkomsten**, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de Overgenomen Vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en aandeelhouders, gaan onverkort over op de Overnemende Vennootschap, met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking, om deze overgang aan eenieder tegenwerpelijk te maken, onverminderd de bijzondere bepalingen betreffende de tegenwerpelijkheid van de fusie, opgenomen in artikel 12:14 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het **archief** van de Overgenomen Vennootschap, dat alle boeken en bescheiden omvat die zij wettelijk verplicht is te houden en te bewaren, wordt vanaf de verwezenlijking van de fusie door de Overnemende Vennootschap bewaard.

De **schuldvorderingen** in het voordeel van de Overgenomen Vennootschap en deze bestaande ten laste van de Overgenomen Vennootschap, ongeacht of ze door hypotheek en/of andere zekerheden en voorrechten zijn gewaarborgd, gaan over op de Overnemende Vennootschap, die er het voordeel van geniet, respectievelijk instaat voor de vereffening ervan.

De **zekerheden en waarborgen** verbonden aan de door de Overgenomen Vennootschap opgenomen verbintenissen of gesteld ten voordele van de Overgenomen Vennootschap tot waarborg van jegens haar aangegane verbintenissen, blijven onverkort behouden.

De Overnemende Vennootschap treedt in de rechten en plichten van de Overgenomen Vennootschap, verbonden aan haar handelszaak, die overgaat op de Overnemende Vennootschap. Alle eventuele panden op handelszaak blijven onverkort behouden.

DERDE BESLISSING: Volmacht voor de formaliteiten.

De raad van bestuur verleent bijzondere volmacht aan Runa Vander Eeck, Lynn Cornelis en Nadia Vandormael, allen woonstkeuze gedaan hebbende te 1740 Ternat, Industrielaan 6, evenals aan zijn bedienden, aangestelden en lasthebbers, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, teneinde de vervulling van de formaliteiten bij een ondernemingsloket met het oog op de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en, desgevallend, bij de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, te verzekeren.

VIERDE BESLISSING: Volmacht rectificatie vastgoed.

Tevens verleent de raad van bestuur bijzondere machtiging aan ieder medewerker van de besloten vennootschap "Berquin Notarissen", te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit.

STEMMING

Al de beslissingen die voorafgaan werden genomen met eenparige stemmen van alle rechtsgeldig aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

NOTARIELE WETTIGHEIDSVERKLARING

Na onderzoek bevestigt ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 12:54, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, het bestaan en zowel de interne als de externe wettigheid van de rechtshandelingen en formaliteiten waartoe de Overnemende Vennootschap gehouden is.

VERKLARINGEN PRO FISCO

De raad van bestuur bevestigt en verzoekt ondergetekende notaris vast te stellen dat deze met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting tussen de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, geschiedt met toepassing van:

- artikel 117, §1 en 120, derde lid van het Wetboek der Registratierechten / artikel 117, §1 en 120, derde lid van het Wetboek der Registratierechten en artikel 2.9.1.0.3, derde lid, 2.10.1.0.3, derde lid en 2.11.1.0.2, derde lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- artikel 211 en volgende van het Wetboek der Inkomstenbelastingen;
- artikel 11 en 18, §3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

NOTARIELE SLOTBEPALINGEN

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

AFSCHRIFT AKTE (NABAN)

Een officieel afschrift van deze akte zal beschikbaar zijn in de Notariële Aktebank (NABAN). Deze databank is enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

INFORMATIE – RAADGEVING

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals vermeld, verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

VOORLEZING

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals vermeld, erkennen tijdig een ontwerp van deze notulen ontvangen te hebben.

De notulen werden integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede lid van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van notulen.

De notulen werden door de notaris toegelicht.

IDENTITEIT

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de aanwezige bestuurders op zicht van hun identiteitskaart.

SLUITING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vergadering van de raad van bestuur wordt geheven.

WAARVAN NOTULEN.

Opgesteld op de plaats en datum die hierboven vermeld zijn.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de voorzitter en de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals vermeld, met mij, notaris, ondertekend.

Goedgekeurd de
doorhaling van
.... volledige
lijnen,
letters,
cijfers, en
.... woorden
nietig

