

RAAD VAN BESTUUR

Dossier: TC/CL-JC/2252365/ADC

Repertorium : 2025/145152

"Warehouses De Pauw"

afgekort "WDP"

naamloze vennootschap

openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling
www.wdp.eu

shareholdersmeetings@wdp.eu

KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN INBRENG IN NATURA VAN EEN ONROEREND GOED - STATUTENWIJZIGING - MACHTEN

Op heden, negentien september tweeduizend vijftientig.

Te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15.

Voor mij, **Tim CARNEWAL**, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11, met tussenkomst van **Michel IDE**, notaris te Hamme,

WORDT GEHOUDEN:

de vergadering van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "**Warehouses De Pauw**", in het kort "**WDP**", openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869, de "*Vennootschap*" of "*WDP*" genoemd.

IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap werd opgericht onder de benaming "Rederij De Pauw", en onder de rechtsvorm van een naamloze vennootschap, krachtens akte verleden voor meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke, op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna, onder nummer 2249-1.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal bij proces-verbaal opgesteld door Meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 11 juni 2025, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 juli daarna, onder nummer 25342475.

De website van de Vennootschap is www.wdp.eu.

Het e-mailadres van de Vennootschap is shareholdersmeetings@wdp.eu.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

OPENING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vergadering wordt geopend om 8 uur, onder het voorzitterschap van de heer **VANDENBERGHE Rik**, hierna genoemd.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

De raad van bestuur van de Vennootschap is samengesteld uit de volgende personen:

60	1. De heer VANDENBERGHE Rik Marc , wonende te 2000 Antwerpen, Kipdorpvest
	2. Mevrouw LECLERCQ Anne Angeline Achille Marie , wonende te 1570 Galmaarden, Herhout 62
22	3. Mevrouw VAN HULLE Cynthia Maria Felicia , wonende te 9190 Stekene, Heikant
	4. De heer INGELS Jürgen Gino Alberic , wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceastraat 177 A
	5. De heer UWENTS Joost , wonende te 9160 Lokeren, Hillarestraat 4A
53	6. De heer O Patrick Antoine Oscar , wonende te 1850 Grimbergen, Wielewaallaan

Aanwezigheid - Vertegenwoordiging

De bestuurders sub 1 en sub 5 zijn (digitaal) aanwezig.

De bestuurders sub 2 tot en met sub 4 en sub 6 zijn vertegenwoordigd door de bestuurder sub 1 die handelt in hoedanigheid van bijzondere volmachtdrager krachtens 4 onderhandse volmachten gehecht aan onderhavige akte en die in het dossier van ondergetekende notaris bewaard blijven.

UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER

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

I. De bepalingen van de Kaderovereenkomst gesloten tussen de Vennootschap en de besloten vennootschap "**Kris De Leeneer**", met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0473.903.891 (RPR Gent afdeling Dendermonde), op 19 september 2025 (voor doeleinden van onderhavige akte de "**Inbrengovereenkomst**"), blijven onverkort van toepassing en hebben tussen partijen voorrang, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven in deze akte.

II. De vergadering van vandaag heeft de volgende agenda:

1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de hierna voorgestelde inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

2. Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur

Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de hierna voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "**GVV-Wet**" genoemd).

3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door

de besloten vennootschap "**Kris De Leeneer**", met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0473.903.891 (RPR Gent afdeling Dendermonde) (hierna "**Inbrenger**" genoemd) van het Onroerend Goed (zoals nader omschreven, hierna de "**Inbreng**" genoemd).

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de Inbreng vast te stellen op de totale som van EUR 40.000.000 (hierna de "**Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de Inbreng te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe Aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (VWAP / *volume-weighted average price*) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2025, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de inbreng (de "**Datum van Inbreng**" genoemd), verminderd met een korting van vijf procent (5%), waarbij de uitkomst van deze berekeningswijze wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd) en waarbij de uitgifteprijs van een nieuw aandeel overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet in ieder geval niet minder zal bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel van de Vennootschap die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd vastgelegd op de Datum van Inbreng.

Het aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, en indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid. Het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de Inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond (op twee decimalen) EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (dat is inclusief dividendrechten, met inbegrip van deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de totale Uitgifteprijs te boeken als uitgiftepremie op een afzonderlijke beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

4. Wijziging van de statuten

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met

voormelde beslissingen.

5. Machtigingen

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren, Sofie Baveghems en Emma De Jonge (medewerkers van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren, Sofie Baveghems en Emma De Jonge (medewerkers van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging aan iedere bestuurder, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de genomen besluiten.

5.4. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- 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;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

III. Aanwezigheids- en meerderheidsquorum

De raad van bestuur bestaat thans uit 6 bestuurders.

Er blijkt uit wat voorafgaat dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat bijgevolg, in overeenstemming met artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, de meerderheid van de leden van de raad van bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is. De beslissingen worden, krachtens artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, rechtsgeldig genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Uit wat voorafgaat blijkt dat overeenkomstig artikel 16 van de statuten de bestuurders als geldig opgeroepen worden beschouwd.

IV. Toegestaan kapitaal

De buitengewone algemene vergadering heeft op 30 april 2025 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen onder de hierna genoemde voorwaarden,

vanaf de publicatie van een uittreksel daarvan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, hetgeen op 16 mei daarna, onder nummer 25332058 is gebeurd.

De huidige tekst van artikel 8 van de statuten van de Vennootschap luidt letterlijk:

"ARTIKEL 8. TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

I. 129.377.016,05 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft; en

II. 129.377.016,05 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 25.875.403,21 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-Wetgeving. De raad van bestuur kan beslissen tot kapitaalverhoging onder, boven of aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort.

De eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld en aldus voor uitkering beschikbaar zijn. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te plaatsen, die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging (behoudens de omzetting in kapitaal door de raad van bestuur).

De raad van bestuur kan niet alleen aandelen (van enige dan bestaande soort) maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-

Wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-Wetgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werd(en) gerealiseerd."

Tot op heden heeft de Raad van Bestuur eenmaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging bij de kapitaalverhoging in het kader van een inbreng in natura, op 11 juni 2025, bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zoals voormeld. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

I. EUR 129.377.016,05, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en

II. EUR 129.377.016,05, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. EUR 24.193.065,26, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft ; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 258.754.032,10.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 257.071.694,15 beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, waarvan nog EUR 24.193.065,26 kan worden aangewend binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog EUR 21.947.676,06 bedragen.

IV. 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 of in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet 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 geldig samengesteld werd en bevoegd is om over de agenda te beraadslagen.

BERAADSLAGING - BESLISSINGEN

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

Voor zover als nodig erkennen de bestuurders dat de bepalingen van de Inbrengovereenkomst onverminderd van toepassing blijven.

EERSTE BESLISSING: Kennisname van het verslag van de commissaris overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Kennisname

De raad van bestuur neemt kennis van en ontslaat de voorzitter van de voorlezing van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de voorgestelde inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren voorafgaand aan deze vergadering van de raad van bestuur een kopie van dit verslag te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Ze verklaren er geen opmerkingen op te formuleren.

Conclusies van de commissaris

De conclusies van het verslag van de commissaris, zijnde de besloten vennootschap "KPMG Bedrijfsrevisoren", met zetel te 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1K, vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, bedrijfsrevisor, luiden letterlijk als volgt:

“Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van vennootschap Warehouses De Pauw NV onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 1 september 2025.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 van het WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- de toegepaste waardering, en*
- de daartoe aangewende methodes van waardering.*

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1.959.823 aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Warehouses De Pauw NV; en*
- zullen deelnemen in de resultaten van Warehouses De Pauw NV vanaf het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025.*

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 §1 en 7:179 §1 van het WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie verstrekt.*

Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.*

De commissaris is tevens verantwoordelijk voor de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om diegene die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat is de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend.

Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 §1 en 7:179 §1 van het

Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de kapitaalverhoging van Warehouses De Pauw NV door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden.

Antwerpen, 18 september 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris

vertegenwoordigd door

Filip De Bock

Bedrijfsrevisor "

Neerlegging

Het verslag van de commissaris wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

TWEEDE BESLISSING: Finaliseren en goedkeuren van het verslag van de raad van bestuur met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Finaliseren en goedkeuren

De raad van bestuur finaliseert het verslag over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de GVV-Wet, en keurt dit goed.

Neerlegging

Het verslag van de raad van bestuur wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

DERDE BESLISSING: Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.

3.1. Beslissing tot kapitaalverhoging door inbreng in natura van het Onroerend Goed

De raad van bestuur besluit tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de besloten vennootschap "Kris De Leeneer", met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0473.903.891 (RPR Gent afdeling Dendermonde) (hierna de "**Inbrenger**" genoemd) van het Onroerend Goed, zoals hierna uiteengezet.

3.2. Vaststellen conventionele waarde van de Inbreng.

De raad van bestuur beslist om de conventionele waarde van de inbreng in natura van de Inbreng vast te stellen op de totale som van EUR 40.000.000.

3.3. Vergoeding van de Inbreng in nieuwe aandelen van de Vennootschap.

De raad van bestuur beslist om de Inbreng te vergoeden door de toewijzing van 1.959.823 nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe Aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen de Uitgifteprijs gelijk aan EUR 20,41, die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (VWAP / *volume-weighted average price*) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2025, dat een aanvang heeft genomen op 1

januari 2025) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Datum van Inbreng, verminderd met een korting van vijf procent (5%), waarbij de uitkomst van deze berekeningswijze wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma en waarbij de uitgifteprijs van een nieuw aandeel overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet in ieder geval niet minder zal bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van de Vennootschap die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgelegd op de Datum van Inbreng.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2025, zoals op 25 juli 2025 gepubliceerd in het halfjaarverslag van WDP over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025, bedroeg EUR 20,41 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 19 september 2025 bedroeg EUR 21,63. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

Het aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, en indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid. Het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

3.4. Kapitaalverhoging.

De raad van bestuur beslist om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de Inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond (op twee decimalen) EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma, leidende tot een kapitaalverhoging van EUR 2.245.389,20, waardoor het kapitaal van de Vennootschap wordt gebracht van EUR 266.553.946,94 naar EUR 268.799.336,14, door uitgifte van 1.959.823 Nieuwe Aandelen.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (dat is inclusief dividendrechten, met inbegrip van deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

3.5. Gelijkschakeling van de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de aandelen.

De raad van bestuur beslist om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Boeking van de uitgiftepremie op de rekening "Beschikbare reserves – Uitgiftepremie".

De raad van bestuur beslist om het saldo van de totale Uitgifteprijs, zijnde EUR 37.754.598,23, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, te boeken als uitgiftepremie op een afzonderlijke beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen.

Tussenkomst - Inschrijving en volstorting van de kapitaalverhoging

Vervolgens is de Inbrenger tussengekomen, alhier overeenkomstig artikel 14 van haar statuten vertegenwoordigd door haar (gedelegeerd) bestuurder, de besloten vennootschap "Randra", met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0671.825.364 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), met als vaste vertegenwoordiger de heer DE LEENEER Kris, wonende te 9111 Belsele (Sint-Niklaas), Bookmolenstraat 38, en die verklaart op de hoogte te zijn van de financiële situatie en de statuten van de Vennootschap.

Na deze uiteenzetting verklaart de Inbrenger dat hij het volgende Onroerend Goed inbrengt in de Vennootschap, onder de hierboven en hieronder uiteengezette bedingen, in ruil voor 1.959.823 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap, waarbij wordt verduidelijkt dat de Inbrenger geen enkele andere verklaringen en/of garanties geeft met betrekking tot het Onroerend Goed dan deze opgenomen in de Inbrengovereenkomst:

stad Lokeren, tweede afdeling,

een magazijn, met de grond waarop het is opgericht, en met alle daarbij horende onroerende elementen, gelegen aan de **Bouwstraat**, nummer **2**, volgens eigendomstitel en recent uittreksel uit de kadastrale legger bij de administratie van het kadaster bekend onder sectie B, nummer **1740 A P0000**, met een oppervlakte van drie hectare, eenenveertig are en tweeënnegentig centiare (voordien bekend onder sectie D, deel van nummers 0013 A P0000, 0014 A P0000 en 0015 C P0000, en sectie B, deel van nummers 1578 C P0000, 1577 C P0000, 1576 B P0000, 1570 D P0000, 1570 C P0000, 1575 A P0000, 1574 A P0000, 1572 B P0000 en 1573 A P0000), met inbegrip van (ii) de op het dak aanwezige zonnepaneleninstallatie en de corresponderende garanties van oorsprong, (iii) de in het gebouw aanwezige rekken evenals (iv) het aanwezige automatisatiesysteem en (v) de aanwezige laadinfrastructuur.

Grondplan

Het hierboven beschreven perceel grond is afgebeeld, in gele kleur, onder de benaming "**lot 9**", op een grondplan opgesteld door de heer Kris MERTENS, landmeter bij "ANTEAGROUP" te Antwerpen, op 23 november 2020, dat werd gehecht aan de akte verleden voor meester Bart HUTSEBAUT, notaris te Lokeren, met tussenkomst van meester Nicolas IDE, notaris te Hamme, op 22 december 2020, waarvan sprake hierna, en is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 46382/10522 en 46384/10580.

EIGENDOMSOORSPRONG

1. Bij akte verleden voor meester Bart HUTSEBAUT, voornoemd, met tussenkomst van meester Nicolas IDE, voornoemd, op 22 december 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Dendermonde 2, op 4 januari 2021, onder de referenties 55-T-04/01/2021-00015, werd het hierboven beschreven perceel grond door de STAD LOKEREN verkocht aan de besloten vennootschap "KRIS DE LEENEER", die er het hierboven beschreven gebouw heeft opgericht.

2. De STAD LOKEREN was eigenaar van het perceel grond om het aangekocht te hebben onder grotere oppervlakte als volgt :

- de percelen 13 A P0000 (voorheen deel 12, 13 en 14) en 14 A P0000 (voorheen 14/A) ingevolge aankoop jegens POPPE Joris en echtgenote DE WANDEL Godelieva te Zele blijkens akte verleden voor notaris Filip Van der Cruysse te Lokeren op 27 augustus 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde formaliteit 55-T-31/08/2012-11180.

De percelen 13 A P0000 (voorheen deel 12, 13 en 14) waren eigendom van de echtgenoten POPPE-DE WANDEL, beiden voornoemd, blijkens aankoop jegens de Belgische Staat bij akte

verleden door de Adjunct Voorzitter van het Tweede Aankoopcomité te Gent op 7 september 1979, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 15 oktober erna boek 1680 nummer 33.

Het perceel 14 A P0000 was eigendom van de echtgenoten POPPE-DE WANDEL, beiden voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de heer DE WANDEL Rutgerus Josephus en zijn echtgenote mevrouw VAN ROSSEM Marcella Leontina, te Zele, blijkens akte verleden voor notaris Julien MATTHYS, te Lokeren, op 26 augustus 1970, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 10 september erna boek 3106 nummer 46 ;

- het perceel 15 C P0000 (voorheen 15/C) ingevolge aankoop jegens mevrouw ROELS Colette, te Lokeren, en mevrouw VAN BASTELAERE Isabelle, te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS te Lokeren op 16 augustus 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde formaliteit 55-t-05/09/2012-11339.

Mevrouw ROELS Colette en mevrouw VAN BASTELAERE Isabelle, beiden voornoemd, waren eigenaars van voormeld goed om het aangekocht te hebben van de heer VAN DE STEENE Theophilus te Zele bij akte verleden voor notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 8 januari 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 25 januari daarna boek 4793 nummer 10 ;

- het perceel 1578 C P0000 (voorheen deel 1578/B), 1577 C P0000 (voorheen deel 1577/B) en 1576 B P0000 (voorheen deel 1576/A) ingevolge aankoop jegens BAUWENS Marc Leon Emma en echtgenote VAN CLEEMPUT Magda Alois blijkens akte verleden voor notaris Bart HUTSEBAUT, te Lokeren, op 21 augustus 2012, overgeschreven als voren formaliteit 55-T-10/09/2012-11491;

Voor wat betreft het perceel 1576B P0000 (voorheen deel 1576/A) :

Voormeld goed behoorde toe aan de heer BAUWENS Marc en zijn echtgenote mevrouw VAN CLEEMPUT Magda, beiden voornoemd, ingevolge aankoop jegens de heer BAUWENS Adolf Joannes Maria, te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 27 april 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 13 mei daarna onder formaliteit 55-T-13/05/2004-06221.

Voorschreven perceel werd oorspronkelijk aangekocht door de heer BAUWENS Romain en zijn echtgenote mevrouw BURGELMAN Emma, samen te Laarne, bij proces-verbaal van toewijs opgemaakt door notaris André ROLAND, te Gent, op 22 april 1938, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 13 mei daarna boek 1 nummer 21, ten verzoeken van de heer GHELDOLF Albert, te Brussel.

De heer BAUWENS Romain is overleden te Lokeren op 14 juni 1972. Hij was gehuwd met mevrouw BURGELMAN Emma onder het stelsel van wettige gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jozef VAN de VELDE, te Laarne, op 26 maart 1932.

Ingevolge de akte gifte tussen echtgenoten vervat in dit huwelijkscontract is zijn nalatenschap vervallen aan zijn echtgenote mevrouw BURGELMAN Emma voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik en aan zijn zoon de heer BAUWENS Adolf, voor twee/vierden volle eigendom en één/vierde blote eigendom.

Mevrouw BURGELMAN Emma is overleden te Lokeren op 26 april 1994 zonder akten van uiterste wilsbeschikking te hebben nagelaten.

Haar nalatenschap is voor de geheelheid vervallen aan haar zoon de heer BAUWENS Adolf, voornoemd.

Voor wat betreft het perceel 1577 C P0000 (voorheen deel 1577/B) :

Voormeld goed behoorde toe aan de heer BAUWENS Marc en zijn echtgenote mevrouw VAN CLEEMPUT Magda, beiden voornoemd, om het aangekocht te hebben van mevrouw DE MAESSCHALCK Yvonne Sidonie, te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Bart HUTSEBAUT te

Lokeren, op 26 april 2000, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 15 mei nadien, boek 6198, nummer 8.

Voorschreven goed hoorde toe aan mevrouw DE MAESSCHALCK Yvonne, voornoemd, om het in naakte eigendom onder grotere oppervlakte verkregen te hebben ingevolge schenking van haar ouders, de echtgenoten Gustaaf DE MAESSCHALCK-Marie, Sylvie VAN LAERE, die zichzelf het vruchtgebruik voorbehielden, blijkens akte verleden voor notaris Prosper THUYSBAERT te Lokeren, op 19 maart 1951, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op 6 april volgend, boek 827 nummer 5. De echtgenoten DE MAESSCHALCK-VAN LAERE voornoemd zijn beiden overleden hij op 30 maart 1962 en zij op 1 februari 1959.

Voor wat betreft het perceel 1578 C P0000 (voorheen deel 1578/B) :

Voormeld goed behoorde toe aan de heer BAUWENS Marc en zijn echtgenote mevrouw VAN CLEEMPUT Magda, beiden voornoemd, om het aangekocht te hebben van STAESSENS 1/ Agnes, te Lokeren, 2/ Willy Léon Marie, te Leuven, 3/ Godelieve te Lokeren, en 4/ Daniël Laurent Anna, te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 22 september 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 10 oktober nadien, boek 5381, nummer 1.

Voorschreven perceel behoorde oorspronkelijk persoonlijk toe aan mevrouw DE MAESSCHALCK Bertha, echtgenote van de heer STAESSENS Ludovicus, te Lokeren, om het in blote eigendom te hebben verkregen bij akte schenking-verdeling door haar ouders, de echtgenoten DE MAESSCHALCK Gustaaf-VAN LAERE Marie Sylvie, verleden voor notaris Prosper THUYSBAERT, te Lokeren, op 19 maart 1951, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 6 april daarna boek 827 nummer 5.

Het vruchtgebruik voorbehouden door de echtgenoten DE MAESSCHALCK Gustaaf-VAN LAERE Marie is opgehouden ingevolge hun overlijden, voorgevallen te Lokeren respectievelijk op 30 maart 1962 en op 1 februari 1959.

Mevrouw DE MAESSCHALCK Bertha is ab intestat overleden te Lokeren op 13 februari 1988. Haar nalatenschap is vervallen aan haar echtgenoot de heer STAESSENS Ludovicus, voor het volledig vruchtgebruik en aan haar vier kinderen, met name STAESSENS Agnes, Willy, Godelieve en Daniël, elk voor één/vierde in blote eigendom.

De heer STAESSENS Ludovicus, is ab intestat overleden te Dendermonde op 22 april 1997. Zijn nalatenschap is vervallen aan zijn vier voornoemde kinderen, met name STAESSENS Agnes, Willy, Godelieve en Daniël, elk voor één/vierde ;

- het perceel 1570 D P0000 (voorheen deel 1570/A) en 1570 C P0000 (voorheen deel 1570/B) ingevolge aankoop jegens VAN BASTELAERE Leon Marie en echtgenote DE VOS Julienne Martha blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS te Lokeren op 16 april 2015, overgeschreven alsvoren formaliteit 55-T-20/04/2015-05005.

Voormeld goed zijnde het perceel 1570 D P0000 (voorheen deel 1570/A) behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw DE VOS Julienne Martha, ingevolge akte verdeling naar aanleiding van de vereffening van de nalatenschap van haar vader, wijlen de heer DE VOS Pieter Honoré, verleden voor notaris Prosper THUYSBAERT, te Lokeren, op 10 september 1954, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 30 september daarna, boek 1174, nummer 8.

Bij akte wijziging huwelijkscontract, verleden voor notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 20 april 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 7 mei daarna, onder formaliteit 55-T-07/05/2010-05622, werd voormeld goed door mevrouw DE VOS Julienne, voornoemd, ingebracht in de huwgemeenschap van de echtgenoten VAN BASTELAERE-DE VOS.

Voormeld goed zijnde het perceel 1570C P0000 (voorheen deel 1570/B) behoorde toe aan de echtgenoten VAN BASTELAERE-DE VOS om het te hebben verkregen voor rekening van de

huwgemeenschap jegens : a) de heer VERBEKEN Emiel Guillaume, te Lokeren, b) mevrouw DE BOCK Adriana, te Lokeren, c) mevrouw DE BOCK Angela, te Lokeren, d) mevrouw VAN DER SYPT Gerarda, te Sinaai-Waas, e) mevrouw VAN DER SYPT Lea, te Lokeren, f) de heer VAN DER SYPT Aureel, te Wachtebeke, g) mevrouw VAN DER SYPT Maria, te Sinaai-Waas, h) mevrouw VAN WALLE Maria, te Lokeren, i) mevrouw VAN WALLE Celesta, te Lokeren, j) mevrouw VAN WALLE Leonie, te Lokeren, k) de heer VAN WALLE Romain, te Borgerhout, ingevolge proces-verbaal van toewijs, verleden naar aanleiding van een openbare verkoop gehouden voor het ambt van notaris Jan VAN WINCKEL, te Lokeren, op 7 juni 1961, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 6 juli daarna, boek 1878, nummer 35 ;

- het perceel 1575 A P0000 (voorheen 1575/A) en 1574 A P0000 (voorheen 1574/A) ingevolge aankoop jegens VAN ACKER Jean Gustaaf Marie en mevrouw BONNE Martien Claire Rachel blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS te Lokeren op 13 oktober 2015, overgeschreven alsvoren formaliteit 55-T-16/10/2015-12245.

De heer VAN ACKER Jean en mevrouw BONNE Martien, beiden voornoemd, waren eigenaars van voormeld goed om het aangekocht te hebben jegens DE LETTER 1/ Andrea Maria te Lochristi, 2/ André Honoré, te Lokeren, 3/ Wilfrieda Coleta te Borgerhout en VOLCKERYCK 1/ Ingrid Irma, te Lokeren, 2/ Marleen Maria te Lokeren, 3/ Christel Paula te Lokeren, 4/ Johan André te Lokeren, 5/ Georges Theophiel te Lokeren, en STOFFELEN Yvette Maria te Wetteren-ten-Ede, ingevolge proces verbaal van toewijzing opgemaakt door notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 31 januari 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 26 maart daarna, boek 4010 nummer 10.

Voormelde percelen hoorden oorspronkelijk toe aan de consoorten DE LETTER a) Maria Anna, te Lokeren, b) Petrus Jozef, te Lokeren en c) Honoré Marie Jérôme Sophie, te Lokeren, om het verkregen te hebben krachtens akte deling verleden voor het ambt van notaris LAMOT te Niel op 11 maart 1950, ieder voor één/derde deel in volle eigendom.

De heer DE LETTER Petrus, voornoemd, is overleden te Lokeren op 28 januari 1982 zonder reservataire erfgenamen nagelaten te hebben.

Bij openbaar testament opgemaakt door notaris Julien MATTHYS te Lokeren op 15 december 1976 kwam gans zijn nalatenschap toe aan zijn zuster en broer, Maria en Honoré, beiden voornoemd, ieder voor de helft in volle eigendom.

De heer DE LETTER Honoré, voornoemd, is op zijn beurt overleden te Lokeren op 8 december 1982, zonder reservataire erfgenamen nagelaten te hebben.

Bij openbaar testament opgemaakt door notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 22 april 1982 heeft hij gans zijn nalatenschap vermaakt aan zijn zuster Maria, voornoemd, voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan zijn nichten, neef en achternicht met name DE LETTER a) Denise Romanie Germaine, te Lokeren, b) André, c) Andrea, d) Wilfrieda en e) STOFFELEN Yvette, allen voornoemd, ieder voor één/vierde blote eigendom.

Mevrouw DE LETTER Maria Anna is op haar beurt overleden te Lokeren op 11 augustus 1991.

Bij openbaar testament opgemaakt door notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 22 april 1982 is gans haar nalatenschap vervallen aan de consoorten DE LETTER a) André, b) Andrea, c) Wilfrieda ;

- het perceel 1572 B P0000 (voorheen 1572/A) ingevolge aankoop jegens ACHTEN André Maria Jean en WULTEPUTTE Marie José Virginie blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS te Lokeren op 22 mei 2014, overgeschreven alsvoren formaliteit 55-T-04/06/2014-06314.

De heer ACHTEN André en mevrouw WULTEPUTTE Marie, beiden voornoemd, waren eigenaars van voormeld perceel ingevolge toebedeling door 1/ echtgenoten ACHTEN Godelieve

Frans-VAN DAMME André Edmond te Lokeren, 2/ mevrouw ACHTEN Andrea Kamiel, te Laarne, en 3/ de heer ACHTEN Paul Renilde te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS, te Lokeren, op 26 maart 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 9 april erna onder formaliteit 04371.

Voorscheven perceel werd oorspronkelijk aangekocht door de echtgenoten ACHTEN Germanus-VAN ROY Martha, te Lokeren, jegens mevrouw le MESRE de PAS Germaine Marie Idalie, te Rijsel, bij akte verleden voor notaris Joseph Goedertier te Sint-Maria-Oudenhove op 20 november 1973, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 27 november daarna boek 608 nummer 17.

De heer ACHTEN Germanus is overleden te Lokeren op 11 april 1984. Hij was gehuwd met mevrouw VAN ROY Martha onder het wettelijk stelsel van gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Julien MATTHYS, te Lokeren, op 16 december 1946.

Ingevolge de bepalingen van dit huwcontract is zijn nalatenschap vervallen aan zijn echtgenote voor het vruchtgebruik en aan zijn vier kinderen, met name ACHTEN André, Godelieve, Andréa en Paul, elk voor één/vierde blote eigendom.

Mevrouw VAN ROY Martha is ab intestat overleden te Lochristi op 30 oktober 2009.

Haar nalatenschap is vervallen aan haar vier voornoemde kinderen, elk voor één/vierde ;

- het perceel 1573 A P0000 (voorheen zelfde nummer) ingevolge aankoop jegens COPPIETERS Marie Madeleine blijkens akte verleden voor notaris Jean MATTHYS te Lokeren op 13 oktober 2015, overgeschreven als voren formaliteit 55-T-16/10/2015-12246.

Voormeld perceel behoorde voorheen toe aan heer COPPIETERS Charles Louis en zijn echtgenote mevrouw DE WINNE Maria, beiden te Zele, sedert meer dan 30 jaar.

De heer COPPIETERS Charles is overleden te Zele op 14 november 1953. Zijn nalatenschap kwam toe aan zijn zeven kinderen COPPIETERS Franciscus, Marie Madeleine, Emiel, Rosa, Alfonsina, Annie en Josepha, onder voorbehoud van één vierde volle eigendom en één vierde vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw DE WINNE Maria.

Mevrouw DE WINNE Maria is overleden te Zele op 15 juni 1993. Haar nalatenschap kwam toe aan haar zeven voornoemde kinderen.

Bij akte verleden voor notaris Maurice IDE, destijds te Hamme, op 25 juli 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 31 juli daarna boek 5290 nummer 31, werd voormeld perceel toebedeeld aan mevrouw COPPIETERS Marie, voornoemd.

PANDREGISTER

De Inbrenger heeft verklaard dat er zich in of op het Onroerend 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.

MODALITEITEN VOOR DE INBRENG IN NATURA

Het Onroerend Goed wordt ingebracht onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst, zonder dat de Inbrenger in deze akte enige bijkomende verklaringen of garanties geeft of enige bijkomende verantwoordelijkheden opneemt, anders dan deze voorzien in de Inbrengovereenkomst. Zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst wordt herhaald dat:

1/ Hypothecaire inschrijving, kantmelding of overschrijving

Het Onroerend Goed wordt overgedragen aan de Vennootschap voor vrij en onbelast van alle hypotheken, hypothecaire mandaten, (zakelijke) zekerheden en bevoorrechte lasten en alle bezwarende inschrijvingen ten voordele van derden.

2/ Toestand en gesteldheid van het Onroerend Goed

De Vennootschap verkrijgt voormeld Onroerend 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 Onroerend Goed overgaat op haar werkelijke grootte en de eventuele meer- of mindermaat geen grond geeft tot vergoeding of tot ongeldigheid van de eigendomsovergang, zelfs al bedroeg dat verschil een twintigste of meer.

3/ Eigendomsovergang en risico's

De Vennootschap verworft het Onroerend Goed vanaf heden.

Ook de overdracht van de risico's vindt op heden plaats.

Zonder dat dit afbreuk doet aan de bedingen van de overeenkomst terbeschikkingstelling die met betrekking tot voormeld Onroerend Goed zal worden gesloten met de Inbrenger onmiddellijk na deze akte, zal de Vennootschap vanaf vandaag alle belastingen en taksen die het Onroerend Goed bezwaren, dragen (*pro rata temporis*).

Wat de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar betreft, zijn de Inbrenger en de Vennootschap echter overeengekomen dat de Inbrenger zodra zij een aanslagbiljet voor het Onroerend Goed ontvangt, onverwijld een kopie hiervan zal bezorgen aan de Vennootschap. De Inbrenger verbindt er zich toe om het bedrag van de onroerende voorheffing vervolgens volledig te voldoen, enerzijds in haar hoedanigheid van eigenaar (voor de periode van 1 januari 2025 tot heden) en anderzijds in haar hoedanigheid van gebruiker (voor de periode vanaf heden tot 31 december 2025).

4/ Ingenottreding – beschikbaarheid

De Inbrenger verklaart dat het Onroerend Goed onmiddellijk na onderhavige akte opnieuw ter beschikking zal worden gesteld aan de Inbrenger.

5/ 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 Inbrenger verklaart dat er sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, aan het Onroerend Goed werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

De Vennootschap erkent dat het postinterventiedossier haar door de Inbrenger ter beschikking werd gesteld, met dien verstande dat dit dossier nog dient vervolledigd te worden met informatie van de toekomstige gebruiker.

6/ Verklaring verband houdend met de hypothecaire formaliteit

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden dit ook moge wezen.

7/ Keuze van woonplaats

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. In de akte verleden voor meester Bart HUTSEBAUT, voornoemd, met tussenkomst van meester Nicolas IDE, voornoemd, op 22 december 2020, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

Huidige verkoop geschiedt onder de voorwaarden en voorschriften goedgekeurd door de stad Lokeren **bij besluiten van de Gemeenteraad van 29 januari 2018, van 3 september 2018 en van 29 juni 2020, "Industriepark E17/4"**, die hierna worden vermeld, en met de verplichting in hoofde van de koper om deze aan elke latere rechtsopvolger op te leggen:

Artikel 1.

De gronden worden verkocht voor vrij van lasten en hypotheken van alle aard en in de staat waarin zij zich thans bevinden, wel gekend door de koper, die er geen verdere beschrijving van verlangt met alle voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede zij bezwaard zijn, maar zonder dat deze bepaling aan wie het ook zij, meer rechten kan verstrekken dan deze gesteund op regelmatige titels of op de wet. Geen enkele waarborg wordt gegeven omtrent de juistheid van de beschrijving van het verkochte goed of omtrent de uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.

Door het Stadsbestuur Lokeren wordt geen enkele waarborg gegeven omtrent de toestand van de ondergrond van de verkochte gronden. Zij heeft terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

De koper dient in dit opzicht zelf vooraf de nodige grondsonderingen uit te voeren of te laten uitvoeren.

Artikel 2.

De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte en zal vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De koper verbindt er zich toe de bouwwerken slechts aan te vangen na het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen.

De koper is door de stad op de hoogte gebracht welk elektriciteitsnet aanwezig is en is zich ervan bewust dat dit financiële gevolgen kan hebben. Voor meer informatie hieromtrent dient de koper zich te wenden tot Eandis.

Artikel 3. Bestemming

De verkochte gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven waarvan kan verwacht worden dat de activiteiten bij naleving van de omgevingsvergunningsvoorwaarden geen onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken.

De voorschriften van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren - deelRUP E17/4 goedgekeurd bij MB van 18/10/2012 zijn voor dit perceel industriegrond van toepassing.

De aangekochte gronden en opstallen zullen aangewend worden voor logistieke ruimte.

Artikel 4. Inrichtingsmogelijkheden aangekocht perceel (algemene voorwaarden voor gebruik)

Op het aangekocht perceel industriegrond zijn toegelaten :

1) gebouwen en vrije ruimten voor bijhorende diensten, eetzaal, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke

2) kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

3) parkeerplaatsen en dienstwegen

4) inrichtingen voor een huisvesting, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw

5) groenzones worden aangelegd zoals bepaald in artikel 9.

De gebouwen dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags industrieterrein.

Elke aanvraag zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria :

* zorgvuldig ruimtegebruik

** een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied, en voldoende architecturale afwerking en de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen.*

Containerburelen en prefabkoepels zijn daarbij als bouwwerk verboden.

Voor tijdelijke oplossingen kunnen afwijkingen verleend worden mits het verkrijgen van een vergunning.

De koper is verplicht inspanningen te leveren om aan het geheel van het industriepark een aantrekkelijk en esthetisch uitzicht te geven.

De bedrijven gelegen langsheen de E 17 moeten minstens twee esthetische gevels hebben waaronder één gericht naar de E 17, teneinde een kwalitatieve bijdrage te vormen tot het beeld van het bedrijventerrein langsheen de E 17.

Artikel 5. Bezetting en tewerkstelling

I. Bezetting

a) minstens drie/vijfden van de bebouwbare oppervlakte moet in principe verplicht bebouwd worden (in die drie/vijfden is het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, de parking, regenwateropvang inbegrepen). Een afwijking kan eventueel toegestaan worden op basis van een gemotiveerde nota van de koper in het kader van de bouwaanvraag.

b) van deze verplicht te bebouwen oppervlakte mag er maximum één/vijfde gebruikt worden voor de socio-recreatieve en sanitaire uitrusting eigen aan het bedrijf

c) het aantal woongelegenheden horende bij een bedrijf wordt/blijft beperkt tot één en de voorziene woongelegenheden dient één architecturaal geheel te vormen met het bedrijfsgebouw en er één ondeelbaar geheel mee vormen.

II. Tewerkstelling

De koper verbindt zich ertoe binnen de drie jaar van het opstarten van de activiteiten een aantal personeelsleden tewerk te stellen dat minimum 20 personeelsleden per ha zal bedragen (rechtstreekse en onrechtstreekse tewerkstelling).

Artikel 6. Bouwtermijn en termijn van inbedrijfstelling

De koper verbindt zich :

a) binnen de twee jaar na de datum van het verlijden van de koopakte de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen

b) de werken tot oprichting van de gebouwen aan te vatten ten laatste binnen de drie jaar na de datum van het verlijden van de koopakte en de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen, zonder een termijn van vier jaar vanaf de datum van het verlijden van de koopakte te overschrijden.

c) de inbedrijfstelling van de gebouwen te laten gebeuren binnen de vier jaar na de datum van het verlijden van de koopakte.

Artikel 7. Bouwvrije zone

Rond de op te richten gebouwen, moet een bouwvrije zone behouden worden, conform de voorschriften van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren deelRUP E17/4, waarbij bijkomend de volgende afmetingen moeten gerespecteerd worden:

1) ten opzichte van de zijkavelgrens wordt een bouwvrije zone behouden conform de volgende bepalingen :

- percelen met een oppervlakte kleiner dan 1 ha : bouwvrije zone ten minste 5 meter

- percelen met een oppervlakte groter dan 1 ha en kleiner dan 2 ha : bouwvrije zone ten minste 6 meter

- percelen met een oppervlakte groter dan 2 ha en kleiner dan 3 ha: bouwvrije zone ten minste 7 meter

2) ten opzichte van de achterkavelgrens wordt een bouwvrije zone voorzien die minimaal de hoogte van het gebouw bedraagt, echter met een minimumafstand gelijk aan deze van de bouwvrije zone t.o.v. de zijkavelgrens.

3) Uitzondering op de bouwvrije zone bestaat voor de percelen langs de E17. Daar moet rekening gehouden worden met een "vrije strook langs autosnelwegen" van 30 m te rekenen vanaf de gracht. (KB 4.6.1958 gewijzigd bij MB 10.12.1964).

Artikel 8. Parkeerterreinen

Binnen de bouwvrije voortuinstrook, mag maximaal 2/3 van de oppervlakte verhard worden in functie van op- en afritten en parkeerplaatsen.

a) Algemeen

Standaard wordt de parkeernorm van één parkeerplaats per begonnen schijf van 100m² bedrijfsoppervlakte opgelegd. Indien er op het terrein ook een verkoopsfunctie is, wordt daarboven nog 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m² vloeroppervlakte gebruikt voor handelsdoeleinden, opgelegd.

b) Buiten de logistieke zone (aangeduid op het grafisch plan van het PRUP)

b.1 Bedrijven zonder leveringen door middel van vrachtwagens

Boven de algemene parkeernorm moet in functie van leveringen vanaf een bedrijfsoppervlakte van 5000 m² minstens één parkeerplaats, laadplaats of wachtruimte voor bestelwagens voorzien en voorbehouden worden op het private terrein. Deze parkeerplaats moet minstens 3,0 meter breed en 12,0 meter lang zijn.

Per extra begonnen schijf van 5000m² bedrijfsoppervlakte moet één extra parkeerplaats of laadplaats voor bestelwagens voorzien en voorbehouden worden.

b.2 Bedrijven met leveringen door vrachtwagens

Boven de algemene parkeernorm moet in functie van leveringen vanaf een bedrijfsoppervlakte van 5000 m² minstens één parkeerplaats, laadplaats of wachtruimte voor vrachtwagens voorzien en voorbehouden worden op het private terrein. Deze parkeerplaats moet minstens 3,0 meter breed en 18,0 meter lang zijn.

Per begonnen schijf van 5000m² bedrijfsoppervlakte moet één extra parkeerplaats of laadplaats voor vrachtwagens voorzien en voorbehouden worden.

c) Binnen de logistieke zone

Boven de algemene parkeernorm moet in functie van leveringen vanaf een bedrijfsoppervlakte van 5000 m² minstens twee parkeerplaatsen, laadplaatsen of wachtruimtes voor vrachtwagens voorzien en voorbehouden worden op het private terrein. Deze parkeerplaatsen moeten minstens 3, 0 meter breed en 18,0 meter lang zijn.

Per extra begonnen schijf van 2500m² bedrijfsoppervlakte moeten twee extra parkeerplaatsen of laadplaatsen voor vrachtwagens voorzien en voorbehouden worden.

De voorziene parkeerplaatsen, laadplaatsen en/of wachtruimtes moeten steeds aangewend worden bij leveringen door of stallen / parkeren van vrachtwagens. In uitzonderlijke gevallen kunnen de aangelegde parkeerplaatsen, laadplaatsen en/of wachtruimtes een dubbelgebruik kennen (bijvoorbeeld 's avonds parkeren voor vrachtwagens en overdag voor personeel). Doch het opslaan van materiaal, plaatsen van constructies op deze plaatsen is nooit toegestaan.

Het college kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen toestaan op dit artikel.

Artikel 9. Groenzones

De groenzones moeten aangelegd worden door de aanvrager van de bouwvergunning en binnen het eerstvolgende plantseizoen na de start van de uitbating volledig uitgevoerd zijn.

De groenzone moet zo aangelegd worden dat doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden, onafgezien van de verplichting die zou kunnen bestaan brandweerwegen aan te leggen.

In de bouwvrije zone moet minimum 1 meter aangelegd worden als groenzone.

Langs de zijkavelgrens en de achterkavelgrens moet die groenzone bestaan uit een aaneengesloten groenstrook, bestaande uit streekeigen en standplaatsgeschikte heesters en/of bomen, die een dicht groenscherm vormen.

Het deel van de bebouwbare zone dat niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten wordt ingenomen moet aangelegd worden als grasveld met streekeigen en standplaatsgeschikte heesters en bomen en in die staat ook worden onderhouden.

In de omgevingsvergunning kunnen altijd strengere voorwaarden met betrekking tot het groenscherm worden opgelegd, afhankelijk van de aard van de activiteiten.

Het bedrijf brengt de stad op de hoogte van de voltooiing van de ruwbouw, de start van de uitbating en de voltooiing van de uitgevoerde aanleg.

In de groenzones mag niets gestort of gestapeld worden. Grondstoffen, afgewerkte producten of andere materialen mogen alleen op daartoe in het bouwplan voorziene zones gestapeld worden. Er kunnen hierop geen afwijkingen worden toegestaan.

Artikel 10. Afsluitingen

Als afsluitingen worden alleen toegelaten:

Op de perceelsgrenzen:

- levende hagen al of niet met draad versterkt*
- ofwel betonnen, geplastificeerde of gegalvaniseerde paaltjes al of niet voorzien van een betonnen grondplaat van maximum 0,50 m hoogte aangevuld met perceelscheidingsdraad.*

Als het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen zich opdringen, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en uitgevoerd worden in volwaardige en esthetische materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd bij aflevering van de omgevingsvergunning.

Artikel 11. Afvalwaters

De koper mag de afvalwaters in de DWA-leidingen (DWA = droogweerafvoer) lozen mits naleving van de ter zake bestaande wetgeving, reglementaire beslissingen en administratieve voorschriften. Het af te voeren afvalwater dient derwijze verzameld dat een volledige scheiding tussen industrieel of huishoudelijk afvalwater en regenwater wordt bekomen.

De aansluiting van afvalwater en regenwater is ten laste van de koper en gebeurt voor wat het afvalwater betreft via een inspectieput, door de koper op te richten aan de private zijde van de rooilijn, zodat er op elk ogenblik toezicht mogelijk is.

De koper dient zich voor het uitvoeren van de rioolaansluiting(en) te richten naar de reglementeringen i.v.m. het uitvoeren van werken op het openbaar domein door een aangestelde aannemer (G.R.-besluit dd. 7/3/1994 en gewijzigd bij GR-besluit d.d. 28/9/1998) en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (G.R.-besluit dd. 29/11/1999 en latere wijzigingen).

Vuil water dient afgevoerd naar de DWA-leidingen, de eigenlijke aansluiting gebeurt in overleg met de ambtenaar van de Stedelijke Technische Dienst en -indien er werken noodzakelijk zijn op kosten van de aanvrager.

Het is de koper uitdrukkelijk verboden in de riolering zaken te lozen die de riolering, de pompinstallaties en/of de waterzuiveringsinstallatie kan beschadigen of het normaal gebruik ervan te storen, en dit op straf van schadevergoeding.

Het is tevens verboden industrieel afvalwater te lozen in de openbare grachten of in de RWA-leidingen (RWA = regenwaterafvoer).

Alle regenwater dient volgens "de ladder van Lansink" (VLAREM) afgevoerd te worden met als laatste optie lozing in de grachten of regenwaterafvoerleiding (RWA). Concreet betekent dit dat opgevangen regenwater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen in waterbuffers.

Het buffervolume van de infiltratievoorzieningen dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte en bedraagt minimum 330m³/ha verharde oppervlakte met een maximaal ledigingsdebiet van 10l/s/ha verharde oppervlakte.

De overloop dient aangesloten te worden op de dichtstbijzijnde grachten. Indien het perceel niet paalt aan een langsgracht, mag het regenwater afgevoerd worden naar de RWA-leidingen, dit na overleg met de ambtenaar van de Stedelijke Technische Dienst. De kosten voor een eventuele aansluiting vallen ten laste van de aanvrager.

De koper is verplicht om ter hoogte van hun lozingspunt in de bergingsgracht de taluds en de bodem van de gracht te versterken met kasseien of breukstenen over een breedte van 5 meter om uitspoeling te voorkomen. Om terugslag te voorkomen, dient de koper op zijn overloopleiding een terugslagklep te plaatsen. De stad kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het onder druk komen van RWA-leidingen of een (tijdelijke) hoge waterstand in de grachten.

Wanneer de koper laad- en loskades wenst aan te leggen, dan dient de afvoer verplicht via een pompsysteem aangesloten te worden op het buffer- en infiltratiesysteem.

Wanneer nodig kan door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lokeren het oprichten van zuiveringsinstallaties opgelegd worden aan het betrokken bedrijf.

Artikel 12. Allerlei voorschriften

a) Erfdienstbaarheid

De aangelanden van de hoofdweg aanvaarden dat de openbare verlichting op hun eigendom geplaatst wordt en dat hun eigendom met deze erfdienstbaarheid wordt belast zonder enige vergoeding, en geven aan de bevoegde diensten machtiging om hun eigendom te betreden voor de uitvoering van de werken en hun onderhoud. De aanleg van de oprit over de strook der nutsvoorzieningen mag alleen uitgevoerd worden met uitneembare monolietblokken.

De aangelanden van de openbare grachten aanvaarden dat hun eigendommen met een erfdienstbaarheid wordt belast, zonder enige vergoeding, om toe te laten dat deze grachten ten allen tijde kunnen onderhouden en geruimd worden. Daartoe wordt, ten allen tijde, voor alle grachten, langs één zijde, een volledig vrije zone van 5 meter opengehouden. In deze zone mag enkel wegenis of gazon aangelegd worden. Een afsluiting is verboden. Verder geven de aangelanden de bevoegde diensten machtiging om hun eigendom te betreden voor de uitvoering der werken en hun onderhoud.

b) Voor verwarming en voor procestoepassingen dient de voorkeur te worden gegeven aan energiebronnen waarvoor geen fossiele brandstof nodig is, zoals bijvoorbeeld warmtepompen.

Omwille van milieuredenen en omwille van de aanwezige energiestructuren is op de verkochte grond het gebruik van stookolie niet toegelaten voor verwarming en voor procestoepassingen, met uitzondering van brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen en noodgeneratoren.

Deze verplichting wordt uitdrukkelijk onderschreven door de koper, maar geldt eveneens voor alle rechtsopvolgers te algemenen en bijzonderen titel.

c) De brandweerzone oost moet voorafgaandelijk geraadpleegd worden bij de planning van de inplanting en de gebouwen en de maatregelen voorgeschreven door deze autoriteiten moeten nageleefd worden. Alle noodzakelijke inlichtingen en mededelingen bepaald door wetten of reglementen moeten aan de stedelijke brandweer worden bezorgd.

Artikel 13. Sancties

a) Indien de gebouwen binnen de termijn van drie jaar niet in gebruik zijn genomen waarvoor zij bestemd zijn zal aan de Stad Lokeren een boete van tweehonderdvijftig euro per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn, gerekend vanaf het verstrijken van de hiervoor bedongen termijn van drie jaar tot aan de datum van inbedrijfstelling.

Deze boete zal betaald worden de eerste van elke kalendermaand. De eerste betaling bevat de boete verschuldigd voor het aantal dagen verlopen sinds de eerste dag volgend op het verstrijken van de periode van drie jaar tot het einde van de kalendermaand.

b) Indien de groenaanleg niet binnen de in punt 9 bepaalde termijn is uitgevoerd dan zal aan de Stad Lokeren een boete van tweehonderdvijftig euro per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn, gerekend vanaf het verstrijken van de hiervoor bedongen termijn van drie jaar tot aan de datum van de voltooiing van de groenaanleg.

Deze boete zal betaald worden de eerste van elke kalendermaand. De eerste betaling bevat de boete verschuldigd voor het aantal dagen verlopen sinds de eerste dag volgend op het verstrijken van de periode van drie jaar tot het einde van de kalendermaand.

c) Indien de koper niet voldoet aan één of meer van de voorwaarden gesteld in de artikelen 3 en 6 , zal na het verstrijken van de inbedrijfstellingstermijn van drie jaar een boete verschuldigd zijn aan de Stad Lokeren van tweeduizendvijfhonderd euro per m² te weinig bebouwde oppervlakte, voor zover het een stedenbouwkundige voorwaarde betreft.

Voor het berekenen van deze boete dient rekening gehouden met de aard en de bestemming van de opgerichte gebouwen, met dien verstande dat indien alleen een woongelegenhed werd opgericht, de aldus bebouwde grond voor het berekenen van de boete als onbebouwd zal worden beschouwd. De aldus verschuldigde boeten zullen dienen betaald boven deze eventueel verschuldigd ingevolge punt 13 a en b.

Artikel 14.

De stad Lokeren is ten allen tijde begunstigde van het recht van terugkoop of het recht van wederovername conform de bepalingen in het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012.

Artikel 15. Recht van terugkoop of wederovername

Conform het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012

- kan het recht van terugkoop of wederovername enkel worden uitgeoefend als

* de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid zoals vermeld in de akte

* de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft,

* de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is

- kan het recht van terugkoop of wederovername beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen

- geldt het recht van terugkoop of wederovername onbeperkt in tijd

- wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

Artikel 16. Recht van terugkoop

De terugkoop zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen. Als voordien al een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen

de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt, in onderling overleg, aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen.

Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen.

Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

Artikel 17. Recht van wederovername

De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend.

Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expertschatters.

In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expertschatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de prijs bepalen.

Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding zoals bedoeld in dit artikel.

Artikel 18. Vermeldingen conform het decreet ruimtelijke economie

Conform artikel 27 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 worden de artikelen 30, 31, 32 en 33 van het decreet met vermelding van de rechten en verplichtingen hierna opgenomen.

Artikel 30 :

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of recht van wederovername.

De onderhandse overeenkomst en de authentieke akte bevatten in elk geval de contractuele clausules, zoals hiervoor beschreven ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

De beslissing hierover moet binnen een termijn van twee maanden meegedeeld worden. Als binnen die termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te

zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27 van het decreet van ruimtelijke decreet bevat.

De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing.

De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming weigeren of mogen voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Artikel 31:

Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking worden gesteld aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :

- * de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor een economische bedrijvigheid zoals beschreven in de akte*
- * de algemene voorwaarden voor het gebruik*
- * eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden*
- * een verwijzing naar artikel 31 van het decreet van ruimtelijke economie van 13 juli 2012*
- * een overname van het bepaalde in artikel 33 van het decreet van ruimtelijke economie van 13 juli 2012*

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van wederovername te verzetten. Het recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

Artikel 32 :

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan worden overgegaan moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigden van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. Die ingebrekestelling en aanmaning moet verstuurd worden binnen een periode van tien jaar nadat kennis is gekregen van het feit dat een van de omstandigheden voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als na het verstrijken van de termijn van één jaar nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigden van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als alle of verschillende begunstigden willen overgaan tot terugkoop of wederovername mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde gebruik maakt van het recht van terugkoop of wederovername binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en

aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Artikel 33:

De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is.

De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal zijn toegekend.

Artikel 19.

Al de mededelingen te doen door de stad Lokeren en verkoper en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven.

Artikel 20.

Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de koper."

2. De Vennootschap wordt, vanaf en met ingang van heden (niet voor het verleden), gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de Inbrenger die voortvloeien uit de hierboven aangehaalde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

3.1. Bij brief van 11 juli 2025 heeft ondergetekende notaris Tim CARNEWAL aan de STAD LOKEREN meegedeeld en gevraagd wat volgt :

"De besloten vennootschap "KRIS DE LEENEER" is zinnens het hierboven beschreven perceel grond en het er opgerichte gebouw te brengen in de naamloze vennootschap "WAREHOUSES DE PAUW", afgekort "WDP", een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel is gevestigd te Meise (Wolvertem), Blakebergen, 15, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0417.199.869, die het gebouw vervolgens opnieuw ter beschikking zal stellen aan de besloten vennootschap "KRIS DE LEENEER", door middel van een af te sluiten terbeschikkingstellingsovereenkomst. De economische activiteiten uitgeoefend in het gebouw, alsook de gebruiker, blijven dus onveranderd.

*Mag ik u vragen mij uw **toestemming met betrekking tot voormelde inbreng en voormelde terbeschikkingstelling** mee te delen, met inbegrip van de afstand van het recht van terugkoop of wederovername waarover de stad beschikt ?"*

3.2. Het college van burgemeester en schepenen heeft in antwoord op voormelde brief in haar zitting van 22 juli 2025 besloten wat volgt :

"Het college keurt de overname goed van het perceel grond met bedrijfsgebouw, Bouwstraat 2, aan de naamloze vennootschap WAREHOUSES DE PAUW, afgekort WDP (onnr. 0417.199.869) met zetel te Meise (Wolvertem), Blakebergen 15, waarbij de naamloze vennootschap WAREHOUSES DE PAUW, afgekort WDP, het goed ter beschikking stelt aan de besloten vennootschap KRIS DE LEENHEER (onnr. 0473.903.891), met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2, op voorwaarde dat de overnemer en huurder kennis nemen van alle verkoopvoorwaarden en zich tegenover de stad Lokeren verbinden tot het naleven van alle verplichtingen voortvloeiend uit de koopakte voor de oorspronkelijke koper (KRIS DE LEENEER BV - onnr. 0473.903.891)."

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

BODEMDECREET

1. De Inbrenger verklaart dat bij zijn weten:

- in het Onroerend Goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel

2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet;

- het Onroerend Goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de 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 18 april 2025 werd door de OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De Vennootschap verklaart vóór het tekenen van onderhavig proces-verbaal op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest.

3. De notaris wijst de Vennootschap erop dat:

- de inhoud van het bodemattest 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.

STEDENBOUW

1. De Inbrenger en de Vennootschap erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit de vastgoedinlichtingen, inbegrepen een stedenbouwkundig uittreksel, afgegeven door de stad Lokeren, op 17 april 2025, blijkt dat:

- de stad Lokeren beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex;

- het Onroerend Goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in agrarisch gebied;

- het Onroerend Goed begrepen is in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

"Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren", met als bestemmingen:

-- zone voor logistiek in overdruk;

-- gemengd regionaal bedrijventerrein;

-- indicatieve aanduiding bestaande waterloop;

-- grenslijn;

-- ontsluiting bedrijventerrein (indicatief);

-- gebied voor wegeninfrastructuur;

- voor het Onroerend Goed een gemeentelijk rooilijnplan van toepassing is: "Fietspad E17/ 4" de dato 21 oktober 2019;

- voor het Onroerend Goed planbaten van toepassing is;
- voor het Onroerend Goed verschillende omgevingsvergunningen werden afgegeven, zoals opgesomd in de vastgoedinlichtingen;
- het Onroerend Goed gelegen is in het bedrijventerrein E17/ 4.

De Vennootschap erkent het door het gemeentebestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

3. De Inbrenger verklaart:

- dat voor het Onroerend Goed:
 - geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de Vennootschap toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;
 - geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;
 - geen *as built* attest opgesteld werd;
- dat het Onroerend Goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
- dat er voor het Onroerend Goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- dat het Onroerend Goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het Onroerend Goed niet in watergevoelig openruimtegebied ligt.

4. De Inbrenger verklaart:

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het Onroerend Goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

DECREET BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED

Het Onroerend Goed is niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed, maar is wel gelegen in een "gebied geen archeologie".

RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED – DE WATERPARAGRAAF

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 Onroerend Goed niet gelegen is 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 Onroerend Goed:
 - gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag), niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen) en niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
 - niet gelegen is in een signaalgebied;
 - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
 - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- met betrekking tot het onroerend goed:
 - 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 D (middelgrote

kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

STOOKOLIETANK

De Inbrenger verklaart dat er in het Onroerend Goed is een stookolietank aanwezig is met een inhoud van 1.200 liter.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT NIET-RESIDENTIËLE EENHEID

Er werd voor het Onroerend Goed op 22 december 2023 een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Jan Opdeweegh. Dit certificaat vermeldt als code 46014-G-OMV_2020171146/EPO7506/A001/D01/SD002, en score X (onbepaald).

De Vennootschap verklaart voormeld certificaat ontvangen te hebben.

HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de notaris het register van herstellvorderingen geconsulteerd.

Voormeld register bevat geen informatie over het Onroerend Goed.

ASBESTINVENTARISATTEST

De Inbrenger verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger: 2023.

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

De raad van bestuur stelt vast en verzoekt mij, notaris, authentiek vast te stellen dat de voorgaande kapitaalverhoging effectief werd gerealiseerd ten belope van EUR 2.245.389,20 en dat het kapitaal dus effectief wordt verhoogd tot EUR 268.799.336,14, vertegenwoordigd door 234.613.724 aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde.

VIERDE BESLISSING: Wijziging van de statuten.

De raad van bestuur besluit teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de beslissing tot kapitaalverhoging die voorafgaat, artikel 7 van de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen:

"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderdachtenzestig miljoen zevenhonderdnegenennegentig duizend driehonderdzesendertig euro veertien cent (€ 268.799.336,14), verdeeld in tweehonderdvierendertig miljoen zeshonderddertien duizend zevenhonderdvierentwintig (234.613.724) aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/234.613.724^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen."

VIJFDE BESLISSING: Machtigingen.

5.1. De raad van bestuur verleent bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren, Sofie Baveghems en Emma De Jonge (medewerkers van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren, Sofie Baveghems en Emma De Jonge (medewerkers van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Iedere bestuurder van de Vennootschap geeft machtiging aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur, te ondertekenen.

5.3. De raad van bestuur verleent machtiging aan iedere bestuurder, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de genomen besluiten.

5.4. De raad van bestuur verleent machtiging aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- 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;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

STEMMING

Al de beslissingen die voorafgaan werden genomen met eenparige stemmen.

De Inbrenger en de Vennootschap erkennen uitdrukkelijk dat de notariële akte geen verklaring van afstand inhoudt van de bepalingen en voorwaarden van de Inbrengovereenkomst.

KENNISNAME VAN DE GOEDKEURINGSPROCEDURE DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA)

De voorzitter maakt melding van de brief van de FSMA van 16 september 2025, houdende onder meer kennisname en goedkeuring van de voorgenomen statutenwijzigingen van de Vennootschap. De vergadering ontslaat de ondergetekende notaris van aanhechting aan onderhavig proces-verbaal van voormelde brief.

NOTARIELE SLOTBEPALINGEN

INFORMATIE – RAADGEVING

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, 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.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (EUR 100,00), betaald op aangifte van de instrumenterende notaris.

VOORLEZING

De comparanten erkennen tijdig een ontwerp van deze notulen 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 identiteitsgegevens van de comparanten op zicht van hun

identiteitskaart.

SLUITING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vergadering van de raad van bestuur wordt geheven.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

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

Volgen de handtekeningen

Deze uitgifte werd opgemaakt voor registratie – art. 173, 1°bis/1°ter W.Reg.



15 ROLLEN

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE