



In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



24054091

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling DENDERMONDE

21 MAART 2024

Griffie

Ondernemingsnr : 0438 180 672

Naam

(voluit) : SEMATEX

(verkort) :

Rechtsvorm : Besloten vennootschap

Volledig adres v.d. zetel : 9240 Zele, Textielstraat 2

**Onderwerp akte : PARTIËLE SPLITSING VAN BESTAANDE VENNOOTSCHAP DOOR
OPRICHTING VAN NIEUWE VENNOOTSCHAP – NAAMSWIJZIGING –
WIJZIGING STATUTEN**

Er blijkt uit een proces-verbaal opgemaakt door Stijn RIJCKBOSCH, geassocieerd notaris te De Pinte op 29 februari 2024, geregistreerd, dat de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de besloten vennootschap "SEMATEX", met zetel te 9240 Zele, Textielstraat 2 en met ondernemingsnummer 0438.180.672 – RPR Gent, afdeling Dendermonde, volgende besluiten heeft genomen:

EERSTE BESLUIT

1.1. DOCUMENTEN EN VERSLAGEN

- De vergadering beslist de voorzitter te ontslaan van de voorlezing van het splitsingsvoorstel, bedoeld onder het eerste punt van de agenda.

De vergadering verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van dit voorstel.

De vergadering bevestigt dat de ondergetekende notaris in het bezit werd gesteld van een afschrift van het splitsingsvoorstel met stempel van de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

De vergadering beslist de voorzitter te ontslaan van de voorlezing van enerzijds het verslag van de oprichter van de op te richten vennootschap de dato 29 februari 2024 en anderzijds van het verslag van de bedrijfsrevisor, de besloten vennootschap VGD Bedrijfsrevisoren, met zetel te 1780 Wommel, Neerhoflaan 2, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Lelie, bedrijfsrevisor, gedateerd van 29 februari 2024.

Het besluit van het verslag van de bedrijfsrevisor luidt letterlijk als volgt:

"Overeenkomstig artikel 5:7 §1 van het WVV, brengen wij hierna aan de oprichter van besloten vennootschap Sematex Immo (hierna genoemd: "de Vennootschap") onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als bedrijfsrevisor, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 30 januari 2024.

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 bedrijfsrevisor betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 5:7 §1 van het WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het ontwerp bijzonder verslag van de oprichter onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- de toegepaste waardering
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Overeenkomstig artikel 3:56 van het Koninklijk Besluit van 29 april 1919 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stemt de voor de inbreng in natura weerhouden waarde, namelijk een netto-actief van 1.966.669,31 EUR overeen met de boekhoudkundige waarde van de activa van 5.311.336,94 en de schulden van 3.344.667,63 zoals ze voorkwam in de boekhouding van de te splitsen vennootschap en vindt de weerhouden methode van waardering aldus haar verantwoording in de wet.

De werkelijke vergoeding bestaat uit de voorgenomen uitgifte van 480 aandelen van de vennootschap Sematex Immo BV.

No fairness opinion

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 02/04/2024 - Annexes du Moniteur belge

Onze opdracht overeenkomstig artikel 5:7 §1 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").

Overige aangelegenheid

De te verstrekken stukken en informatie werden ons niet tenminste één maand voor de oprichting overhandigd, zodat wij niet in de mogelijkheid waren het verslag over te maken aan de vennootschap 15 dagen vóór de oprichting. Deze laattijdigheid heeft evenwel geen wezenlijk invloed op onze opdracht uitgeoefend.

Verantwoordelijkheid van de oprichter betreffende de inbreng in natura

De oprichter 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 wordt verstrekt;

Verantwoordelijkheid van de bedrijfsrevisor betreffende de inbreng in natura

De bedrijfsrevisor is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door de oprichter 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.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 5:7 WVV in het kader van vermelding van de transactie en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Opgesteld te Sint-Niklaas op 29 februari 2024

VGD Bedrijfsrevisoren BV

Bedrijfsrevisor

vertegenwoordigd door Jurgen Lelie

Bedrijfsrevisor"

De vergadering verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van deze verslagen.

- De vergadering beslist de voorzitter te ontslaan van de voorlezing van de jaarrekeningen over de laatste drie (3) boekjaren van de te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap.

De vergadering verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van deze jaarrekeningen.

- De vergadering beslist de voorzitter te ontslaan van de voorlezing van de verslagen van de bestuursorganen van de te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap over de laatste drie (3) boekjaren.

De vergadering verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van deze verslagen.

1.2. GEEN VERSLAG BESTUURSORGaan EN REVISORAAL VERSLAG INZAKE SPLITSING

De vergadering stelt vast dat artikel 12:78 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet van toepassing is, gezien uit het splitsingsvoorstel blijkt dat de aandelen van de nieuwe vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouder van de gesplitste vennootschap evenredig aan zijn aandeel in het eigen vermogen. Er werd bijgevolg geen schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld door een bedrijfsrevisor.

Het omstandig schriftelijk verslag van het bestuursorgaan bedoeld in artikel 12:77 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd niet opgesteld, gezien uit het splitsingsvoorstel blijkt dat de aandelen van de nieuwe vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouder van de gesplitste vennootschap evenredig aan zijn aandeel in het eigen vermogen.

Het voorstel tot partiële splitsing in de agenda van deze algemene vergadering werd opgenomen, alsmede de mogelijkheid voor de aandeelhouders om kosteloos een afschrift van dit voorstel tot partiële splitsing te bekomen.

1.3 BELANGRIJKE WIJZIGINGEN

De vergadering stelt in toepassing van artikel 12:79, laatste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vast dat er geen melding moet gemaakt worden van eventuele belangrijke wijzigingen in de activa en passiva van het vermogen van de overdragende vennootschap, die zich hebben voorgedaan tussen de datum van opstelling van het splitsingsvoorstel en de datum van de laatste algemene vergadering die tot de splitsing besluit, gezien uit het splitsingsvoorstel blijkt dat de aandelen van de nieuwe vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouder van de gesplitste vennootschap evenredig aan zijn aandeel in het eigen vermogen.

1.4 GEEN TUSSENTIJDSE CIJFERS

De vergadering stelt in toepassing van artikel 12:80, §2, 5°, in fine van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat er geen tussentijdse cijfers over de stand van het vermogen die niet meer dan drie (3) maanden vóór datum van dat voorstel zijn afgesloten, dienen te worden opgesteld, gezien uit het splitsingsvoorstel blijkt dat de aandelen van de nieuwe vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouder van de gesplitste vennootschap evenredig aan zijn aandeel in het eigen vermogen.

1.5 GEEN FINANCIËEL PLAN

De vergadering stelt in toepassing van artikel 12:74 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vast dat artikel 5:4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat voorschrijft dat de oprichters vóór de oprichting van de vennootschap een financieel plan moeten overhandigen aan de optredende notaris, waarin zij het bedrag van het aanvangsvermogen van de op te richten vennootschap verantwoorden in het licht

van de voorgenomen bedrijvigheid over een periode van ten minstens twee (2) jaar, alhier niet van toepassing is.

1.6 BESLUIT TOT PARTIELE SPLITSING

a) Goedkeuring van de partiële splitsing

De vergadering beslist het splitsingsvoorstel goed te keuren en beslist aldus tot partiële splitsing in toepassing van de artikelen 12:8 en 12:83 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, door afplitsing in de partiel te splitsen vennootschap van actief- en passiefbestanddelen naar de overnemende vennootschap, zonder ontbinding van de partiel te splitsen vennootschap en dit alles overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van het splitsingsvoorstel.

Bijgevolg zullen de hierna vermelde actief- en passief bestanddelen zoals tevens omschreven in voormeld splitsingsvoorstel, van de overdragende besloten vennootschap SEMATEX overgaan op de overnemende besloten vennootschap Sematex Immo.

b) Beschrijving van het overgedragen vermogen

De vergadering keurt de eigendomsoverdracht van de activa- en passivabestanddelen zoals blijkt uit de staat van actief en passief van de overdragende vennootschap per 31 juli 2023, naar de overnemende besloten vennootschap Sematex Immo goed en verzoekt mij, notaris, een omschrijving te geven van het overgegaane vermogen en van de wijze waarop het afgescheiden wordt aan de overnemende vennootschap.

b.1 Algemene omschrijving van de inbreng

ACTIVA

Bestaande uit:

* terreinen en gebouwen: vier miljoen negenhonderdzesenzestigduizend vijfhonderddrieënzeventig euro dertien eurocent (€ 4.966.573,13);

* liquide middelen: driehonderdvierenveertigduizend zeshonderddrieënzestig euro éénentachtig eurocent (€ 344.763,81).

PASSIVA

Bestaande uit:

* inbreng: negenhonderdvijfentwintigduizend negenhonderdzevenentachtig euro éénentwintig eurocent (€ 925.987,21);

* belastingvrije reserves: tweeëntachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 82,78);

* onbeschikbare reserves: achtendertigduizend driehonderdtweeëntwintig euro achtenzeventig eurocent (€ 38.322,68);

* liquidatiereserves: tweehonderdzesentwintigduizend vijfhonderdendrie euro dertien eurocent (€ 226.503,13);

* beschikbare reserves: zevenenzestigduizend vierennegentig euro achttien eurocent (€ 67.094,18);

* overgedragen resultaat: zeshonderdenachtduizend zeshonderdnegenenveertig euro vierendertig eurocent (€ 708.679,34);

* achtergestelde lening: driehonderdnegentigduizend euro (€ 390.000,00);

* investeringskredieten: twee miljoen achthonderddertigduizend tweehonderdvierenvijftig euro zevenenveertig eurocent (€ 2.830.254,47);

* handelsschulden: zestigduizend tweehonderdeénenveertig euro achttien eurocent (€ 60.241,18);

* overige schulden: éénendertigduizend tweehonderddertig euro dertig eurocent (€ 31.230,30);

* te betalen bezoldigingen en vakantiegeld: negenhonderdnegenenveertig euro achttien eurocent (€ 949,18);

* overlopende rekeningen: éénendertigduizend negenhonderdtweeënnegentig euro vijftig eurocent (€ 31.992,50).

Aldus bedraagt de netto-waarde van de activa- en passivabestanddelen van de besloten vennootschap SEMATEX die wordt afgesplitst naar de besloten vennootschap Sematex Immo vijf miljoen driehonderdenelfduizend driehonderdzesentertig euro vierennegentig eurocent (€ 5.311.336,94).

b.2 Onroerend goed

Er worden geen onroerende goederen noch onroerende zakelijke rechten overgedragen aan de op te richten vennootschap, behoudens de volgende:

De volle eigendom van de volgende onroerende goederen zal overgaan naar de besloten vennootschap Sematex Immo:

GEMEENTE ZELE – eerste afdeling

1/ Een werkplaats met aanhorigheden, op en met medegaande grond, gestaan en gelegen Heikensstraat 1 A, gekadastraerd volgens titel en blijkens recent kadastraal uittreksel sectie B, perceelnummer 0744R P0000, met een oppervlakte van vijfenvijftig are achtenzeventig centiare (55a 78ca).

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van negenduizend zeshonderdzesentwintig euro (€ 9.626,00).

2/ Een magazijn met aanhorigheden, op en met medegaande grond, gestaan en gelegen Textielstraat 2, gekadastraerd blijkens recent kadastraal uittreksel sectie B, perceelnummer 0744S P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vierenzeventig are vijfentachtig centiare (74a 85ca).

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vijfentwintigduizend zeshonderdwaalf euro (€ 25.612,00).

In de hierna onder hoofding "Oorsprong van eigendom" nader vermelde eigendomstitel stond het goed als volgt beschreven, hier letterlijk overgenomen:

"BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE ZELE (eerste afdeling)

Een industrieel complex, met afhangen en aanpalend perceel grond, gestaan en gelegen te Zele, Drukkerijstraat 17, ter plaatse genaamd "Industriepark", ten kadaster gekend volgens titel, sectie B, nummer 744/C en deel van nummer 744/D, groot bij restant vierenzeventig are vijftachtig centiare (74a 85ca), thans ten kadaster gekend (legger 14529 dd. 13/11/2003), sectie B, nummer 744/C groot zevenenveertig are vijf centiare (47 a 05 ca) en 744/M, groot zevenentwintig are tachtig centiare (27 a 80 ca), samen groot vierenzeventig are vijftachtig centiare (74a 85ca)."

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed sub 1/ behoort toe aan de voornoemde partieel te splitsen vennootschap SEMATEX om deze te hebben aangekocht van de besloten vennootschap IMMO VAN BREMPT blijkens akte aankoop verleden voor notaris Liesbeth Muller, te Waasmunster en met tussenkomst van notaris Tjil De Troyer, te Elsene op 28 november 2022, overgeschreven op het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde op 13 december daarna, onder referte 54-T-13/12/2022-18162.

Voorschreven onroerend goed sub 1/ behoorde toe aan de voornoemde vennootschap IMMO VAN BREMPT om het te hebben aangekocht van de BVBA CARTUNA GREETINGS te Zele blijkens akte verleden voor notaris Caroline Heiremans, destijds te Zele op 13 april 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 14 april daarna, onder referte 54-T-14/04/2011-04821.

Het voorschreven goed sub 1/ behoorde toe aan de voornoemde BVBA CARTUNA GREETINGS, voorheen genaamd BVBA SANTA CLAUS, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Caroline Heiremans, destijds te Zele op 12 december 1997, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 23 december daarna, boek 8551, nummer 8, jegens de heer PLETINCK Roger Maurits Eugenia en zijn echtgenote, mevrouw ROGGMAN Martine Elza, beiden te Zele.

Het voorschreven goed sub 1/ behoorde toe aan de voornoemde echtgenoten Roger PLETINCK – Martine ROGGMAN ingevolge aankoop verleden voor notaris Paul Smits, destijds te Antwerpen (Borgerhout) op 18 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 1 juni daarna, boek 7533, nummer 23, jegens de naamloze vennootschap KURKWARENFABRIEK W. SCHOTTE & C°, te Zele.

Voorschreven onroerend goed sub 2/ behoort toe aan de voornoemde partieel te splitsen vennootschap SEMATEX om deze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap PROPERTY D.C. blijkens akte aankoop verleden voor notaris Jan Muller, destijds te Waasmunster en notaris Jean-Pierre Cool, destijds te Zele op 30 december 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 16 januari 2004, onder referte 54-T-16/01/2004-00570.

Voorschreven onroerend goed sub 2/ behoorde toe aan de voornoemde vennootschap PROPERTY D.C. om het te hebben verkregen jegens de naamloze vennootschap DEXTER CONTINENTAL in faling met zetel te Zele, ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Jean-Pierre Cool, destijds te Zele op 29 september 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 16 oktober daarna, boek 7255, nummer 7.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titels te vragen dan een uitgifte van deze akte.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De voorschreven goederen worden ingebracht voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte of gelijk welke andere hypothecaire lasten en voorrechten, zowel uit hoofde van de inbrengende vennootschap als uit hoofde van haar rechtsvoorgangers, met uitzondering van:

a/ een hypothecaire inschrijving op het voorschreven goed sub 2/ ten voordele van de naamloze vennootschap KBC Bank voor een bedrag van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) in hoofdsom en voor een bedrag van twintigduizend euro (€ 20.000,00) in aanhorigheden ingevolge akte kredietopening verleden voor notaris Jan Muller, destijds te Waasmunster op 30 december 2003, ingeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 16 januari 2004, onder referte 54-I-16/01/2004-00598;

b/ een hypothecaire inschrijving op het voorschreven goed sub 2/ ten voordele van de naamloze vennootschap KBC Bank voor een bedrag van driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) in hoofdsom en voor een bedrag van dertigduizend euro (€ 30.000,00) in aanhorigheden ingevolge akte hypotheekstelling verleden voor notaris Anton Van Bael, te Antwerpen op 2 oktober 2014, ingeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 3 oktober daarna, onder referte 54-I-03/10/2014-12073;

c/ een hypothecaire inschrijving op het voorschreven goed sub 2/ ten voordele van de naamloze vennootschap BNP Paribas Fortis voor een bedrag van vierhonderdveertigduizend euro (€ 440.000,00) in hoofdsom ingevolge akte kredietopening verleden voor notaris Jan Muller, destijds te Waasmunster op 12 december 2014, ingeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 24 december daarna, onder referte 54-I-24/12/2014-16910;

d/ een hypothecaire inschrijving op het voorschreven goed sub 2/ ten voordele van de naamloze vennootschap BNP Paribas Fortis voor een bedrag van vierhonderdentwaalfduizend vijfhonderd euro (€ 412.500,00) in hoofdsom ingevolge akte kredietopening verleden voor de instrumenterende notaris Stijn Rijckbosch, te De Pinte op 5 oktober 2016, ingeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde) op 12 oktober daarna, onder referte 54-I-12/10/2016-14517;

e/ een hypothecaire inschrijving op het voorschreven goed sub 1/ ten voordele van de naamloze vennootschap BNP Paribas Fortis voor een bedrag van zeventiengduizend vijfhonderd euro (€ 27.500,00) in hoofdsom ingevolge akte kredietopening verleden voor notaris Liesbeth Muller, te Waasmunster op 28 november 2022, ingeschreven op het eerste kantoor Rechtszekerheid te Dendermonde op 13 december daarna, onder referte 54-I-13/12/2022-18161.

Wat betreft de inschrijvingen sub 3/, 4/ en 5/ ten voordele van de naamloze vennootschap BNP Paribas Fortis verklaarde de bank op 15 juni 2023 akkoord te zijn met de voortzetting op de nieuw op te richten vennootschap Sematex Immo. Zoals blijkt uit een schrijven de dato 15 december 2023 en 28 februari 2024 blijft deze beslissing behouden.

BEPALINGEN INZAKE HET BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaard dat hierboven vermelde goederen niet kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de voorschreven goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

BEPALINGEN IN VERBAND MET HET NATUURDECREET

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject,
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING – INTEGRAAL WATERBELEID

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 13 februari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

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

3. De onroerende goederen hebben P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen.

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

D: middelgrote kans op overstromingen.

4. De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat de hierboven vermelde goederen bij haar weten nooit zijn overstroomd.

ONROEREND ERFGOED

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat de voorschreven goederen niet voorkomen op een voorontwerp of ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, archeologisch waardevol patrimonium, landschappen, stads- of dorpsgezichten en dat zij dienaangaande geen waarschuwing of betekening heeft ontvangen, noch dat zij weet heeft van enig voornemen daartoe.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat de voorschreven goederen niet zijn opgenomen in de vastgestelde inventarissen genoemd in artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (namelijk de vastgestelde inventaris van archeologische zones, vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed en de inventaris van het bouwkundig erfgoed), noch dat zij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikelen 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om de goederen in een inventaris vast te stellen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat het bovenstaande blijkt uit de online te raadplegen databanken die zijn geconsulteerd op 13 februari 2024.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1. De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart en erkent, overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende voorschreven goed op heden uit handen van de instrumenterende notaris een stedenbouwkundig uittreksel per perceel, bestaande uit een uittreksel uit het plannenregister, een uittreksel uit het vergunningenregister en een informatiebrief van de gemeente Zele de dato 20 februari 2024 te hebben ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werd verleend.

2. Volgende bepalingen worden hier in uitvoering van de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgenomen:

1° dat uit het voormeld uittreksel uit het vergunningenregister blijkt:

* dat voor het onroerend goed sub 1/ volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een stedenbouwkundige vergunning voor een loods de dato 27 juni 1994 met referentie 42028_1994_133 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/1905/B/1994/7142;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de industriële loods de dato 29 juni 1998 met referentie 42028_1998_80 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/692/B/1998/7860;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het industriegebouw de dato 6 februari 2001 met referentie 42028_2000_152 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/1161/B/2000/8329;

* dat voor het onroerend goed sub 2/ volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een stedenbouwkundige vergunning voor een fabrieksgebouw de dato 5 september 1969 met referentie 42028_1969_100 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/9516/B/1969/2372;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van burelen en aanbouwen inkom en sanitair blok de dato 11 oktober 1999 met referentie 42028_1999_58 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/9516/B/1999/8032;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de bestaande bedrijfsgebouwen met een atelier en kantoren na gedeeltelijke afbraak de dato 25 februari 2003 met referentie 42028_2002_216 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/9516/B/2002/207;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het bestaande industriegebouw met een loods en aanleggen van twee laadkades en een vijver de dato 2 maart 2004 met referentie 42028_2004_5 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/9516/B/2004/6;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een industriegebouw de dato 25 juni 2013 met referentie 42028_2013_85 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/12095/B/2013/76;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het industriegebouw met een loods en kantoorgebouw de dato 27 september 2016 met referentie 42028_2016_113 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/12095/B/2016/95;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een elektriciteitscabine de dato 28 augustus 2017 met referentie 42028_2017_121 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/12095/B/2017/106;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van het terrein voor het aansluiten van negen (9) parkeerplaatsen met de openbare weg de dato 3 januari 2018 met referentie 42028_2017_203 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/12991/B/2017/174;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een industriegebouw met kantoor na sloop de dato 1 augustus 2017 met referentie 42028_2017_91 en met gemeentelijk dossiernummer 42028/9516/B/2017/79;

2° dat uit het voormeld uittreksel uit het plannenregister onder meer blijkt dat de voorschreven goederen gelegen zijn in het origineel gewestplan Dendermonde de dato 7 november 1978, met als bestemming industriegebieden;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de partij, vertegenwoordigd als voormeld, de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op de onroerende goederen geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen geen niet-ervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Uit voormelde informatiebrief van de gemeente Zele blijkt tenslotte volgende informatie:

* met betrekking tot het onroerend goed sub 1/:

- dat het goed gelegen is langs een weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan – weg categorie: lokale weg type 3 – straat naam: Heikensstraat – toegankelijkheid: openbare weg – behorende instantie: lokaal bestuur;

- dat volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

• door het college van burgemeester en schepenen voor de uitbreiding van de bestaande exploitatie voor het strippen van kabels de dato 16 september 2014 met dossiernummer M/14/1456 en risicoklasse 2;

• door het agentschap voor natuur en bos voor opslag, sorteren en uitvoeren van textiel de dato 22 januari 2013 met dossiernummer M/12/1359 en risicoklasse 2;

- dat door het college van burgemeester en schepenen akte werd genomen van een milieuvergunning voor het strippen en de recuperatie van kabels de dato 25 februari 2013 met dossiernummer M/13/1365 en risicoklasse 3;

- dat het goed volgens het zoneringsplan als bestemming "centraal gebied" heeft;

- risicogrond:

Inrichting type: Vlare

Rubrieken:

Type: Vlare

Rubriek: 2.2.2.b.1

Omschrijving: opslag en mechanische behandeling van niet gevaarlijke afvalstoffen

Vlarebo code: Categorie a

Type: Vlare

Rubriek: 2.2.2.c.2

Omschrijving: opslag en mechanische behandeling van niet gevaarlijk schroot

Vlarebo code: Categorie a

Type: Vlarem

Rubriek: 2.2.2.f.1

Omschrijving: opslag en mechanische behandeling van andere niet gevaarlijke afvalstoffen

Vlarebo code: Categorie a;

- overstromingsgevoeligheid:

Beheerders: Polder Tussen Schelde en Durme

Perceel score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouw score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouwen:

Id: 6130053

Score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A;

- dat het goed gekend is als bedrijventerrein met als referentie 2440 en beschrijving 'Bedrijventerrein Zele';

* met betrekking tot het onroerend goed sub 2/;

- dat het goed gelegen is langs een weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan -- weg categorie: lokale weg type 3 -- straat naam: Drukkerijstraat -- toegankelijkheid: openbare weg -- beherende instantie: lokaal bestuur;

- dat het goed gelegen is langs een weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan -- weg categorie: lokale weg type 3 -- straat naam: Textielstraat -- toegankelijkheid: openbare weg -- beherende instantie: lokaal bestuur;

- dat volgende milieuvergunningen werden stopgezet:

• een door de provincie verleende vergunning voor een werkplaats voor metaalbewerking op 17 september 1982 met dossiernummer SR/1297;

• een door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunning voor lichtreclames, neonreclames en uithangborden op 3 maart 2003 met dossiernummer 42028/8705/1/E/1, referentienummer 42028_2003_14, inrichtingsnummer 643978 en risicoklasse 2;

- dat door de provincie een milieuvergunning werd verleend op 25 november 2004 met als einddatum 24 november 2024 voor de exploitatie van een nieuwe inrichting: handel in tweedehandskleding met als dossiernummer 42028/8705/2/E/1, referentienummer 42028_2004_36, inrichtingsnummer 662420 en risicoklasse 1;

- dat het goed volgens het zoneringsplan als bestemming "centraal gebied" heeft;

- met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning zijn volgende procedures lopende:

• Beschrijving: Bemaling Zele

Omv nummer: OMV_2018157922

Project type: OMV2017_MELDING

Lopende procedure: Eerste aanleg cbs

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Onderwerp: Textielstraat 2, Zele

Inrichtingsnummer: 20181221-0063

• Beschrijving: bronbemaling

Omv nummer: OMV_2020075030

Project type: OMV2017_MELDING

Lopende procedure: Eerste aanleg deputatie

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Onderwerp: Textielstraat 2, Zele

Inrichtingsnummer: 20200609-0008

• Beschrijving: Sematex

Omv nummer: OMV_2023108935

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Eerste aanleg deputatie

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 1

Onderwerp: Textielstraat 2, Zele

Inrichtingsnummer: 20181221-0063;

- risicoground:

Inrichting type: Vlarem

Rubrieken:

Type: Vlarem

Rubriek: 2.2.2.d.2

Omschrijving: opslag en sortering van andere niet-gevaarlijke afvalstoffen

Vlarebo code: Categorie a

Type: Vlarem

Rubriek: 2.2.2.f.2

Omschrijving: opslag en mechanische behandeling van andere niet-gevaarlijke afvalstoffen

Vlarebo code: Categorie a

Type: Vlarem

Rubriek: 4.3.b.1.i

Omschrijving: aanbrengen van bedekkingsmiddelen

Vlarebo code: Categorie a

Type: Vlarem

Rubriek: 29.5.2.1.i

Omschrijving: behandelen van metalen

Vlarebo code: Categorie o;

- overstromingsgevoeligheid:

Beheerders: Polder Tussen Schelde en Durme

Perceel score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouw score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

Gebouwen:

Id: 6372809

Score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A;

- dat het goed gekend is als bedrijventerrein met als referentie 2440 en beschrijving 'Bedrijventerrein Zele'.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, erkent integrale kennis te hebben genomen van voormelde uittreksels en voormelde informatiebrief, en er de nodige toelichting omtrent te hebben bekomen van de instrumenterende notaris. Zij ontslaat er de instrumenterende notaris verder van om de integrale inhoud van bedoelde uittreksels en bedoelde brief hier letterlijk over te nemen.

3. De instrumenterende notaris wijst de partij op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat bij gebrek aan nog geldige stedenbouwkundige vergunning of attest er geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op de beschreven goederen de in voormeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgesomde werkzaamheden te verrichten.

4. De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat er bij haar weten geen stedenbouwkundige overtredingen zijn begaan of vastgesteld wat voorschreven eigendommen betreft.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – consultatie register van herstellvorderingen

Ondergetekende notaris wijst de partij op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancties in dat verband.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat op de woningen geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake de goederen rust en dat zij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de voorschreven goederen zoals blijkt uit de opzoeking door de instrumenterende notaris op 15 februari 2024.

BEPALINGEN IN VERBAND MET HET BODEMDECREET

a) De partij, vertegenwoordigd als voormeld, bevestigt dat de instrumenterende notaris haar toelichting heeft verstrekt over de artikelen 102 en 103 en volgende van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 (hierna ook 'Bodemdecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

b) De partij, vertegenwoordigd als voormeld, legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de voorschreven goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 12 juni 2023, waarvan de inhoud luidt als volgt:

- voor wat betreft het voorschreven goed sub 1/, attest met kenmerk 20230433531:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 27.10.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

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

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 27.10.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: opslag en sortering schroot en kabels, Heikensstraat 1A te 9240 Zele, 2864001-R01

AUTEUR: Universoil BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

- voor wat betreft het voorschreven goed sub 2/, attest met kenmerk 20230433532:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 20.12.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 04.11.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Drukkerij de Cuyper (Prepressafdeling), Drukkerijstraat 17 te 9240 Zele (26248/A2415).

AUTEUR: SGS Environmental Services NV

DATUM: 20.12.2005

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Goeters 'Ars et Labor' - textielveredeling, Herderstraat 4 te 9240 Zele (Ref 0563-007)

AUTEUR: Belconsulting NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

c) De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat er sedert voormeld oriënterend bodemonderzoek de dato 27 oktober 2022 en voormeld beschrijvend bodemonderzoek de dato 20 december 2005:

- geen bodemverontreinigende activiteiten meer werden uitgeoefend;
- naar haar mening de bestemming van de voormelde gronden conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het eindevaluatieonderzoek niet in die zin zijn gewijzigd dat er een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;
- geen schadegevallen hebben plaatsgevonden en dat de bestemming van de voormelde percelen sedertdien niet meer gewijzigd is.

ASBESTINVENTARIS

Op de goederen bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20230918-000487.000 op 18 september 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 Asbestmateriaal, 0 Beperkingen, 0 Uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 Asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 0 Asbestmaterialen verwijderen
- 0 Asbestmaterialen maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren."

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

De partij, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

KLIM (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) en KLIP (Kabel- en leidinginformatieportaal)

De notaris vestigt de aandacht van de partij op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse kabels, buizen, gasleidingen of andere leidingen en hun accessoires bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van (graaf)werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

Uit een schrijven van KLIM de dato 13 februari 2024 blijkt dat volgende installatie-eigenaar betrokken is bij de voorschreven goederen: ELIA.

Bij schrijven van 14 februari 2024 liet ELIA het volgende weten: "Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is."

Uit de opzoeking KLIP de dato 13 februari 2024 blijkt dat volgende kabel- en leidingbeheerders aanwezig zijn: Agentschap Wegen en Verkeer, Aquafin nv, De Watergroep, Eurofiber, Fluvius, Gemeente Zele, Orange Belgium nv/sa, Proximus en Telenet BVBA.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de hoger beschreven goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de partij, vertegenwoordigd als voormeld, ontkennend en verklaart zij dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd waarvoor het opmaken van een postinterventiedossier noodzakelijk is.

b.3. Algemene voorwaarden van de overdracht

Voormelde activa- en passivabestanddelen worden gesplitst naar de overnemende vennootschap, volgens de hierna vermelde voorwaarden:

a) De inbreng geschiedt op basis van een staat van activa en passiva per 31 juli 2023. De handelingen van de inbrengende vennootschap betreffende de ingebrachte activa- en passivabestanddelen zullen sinds 1 augustus 2023 boekhoudkundig en fiscaal geacht worden te zijn verricht voor rekening van de nieuw op te richten vennootschap, de besloten vennootschap 'Sematex Immo', waarvan de zetel zal gevestigd zijn in het Vlaamse Gewest, meer bepaald te 9240 Zele, Textielstraat 2.

b) Alle verbintenissen verbonden aan de ingebrachte activa- en passivabestanddelen, ongeacht met wie ze gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid en jegens haar eigen organen en aandeelhouders, gaan onverkort over op de overnemende vennootschap, met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking van het besluit om deze overgang aan eenieder tegenstelbaar te maken.

c) De overnemende vennootschap heeft de volle eigendom van de ingebrachte activa- en passivabestanddelen vanaf haar oprichting.

d) De verkrijgende vennootschap ontvangt uit het archief van de overdragende vennootschap de originele documenten en bescheiden die verband houden met de ingebrachte activa- en passivabestanddelen.

In de mate dat deze documenten en bescheiden niet splitsbaar zijn, worden de originelen bewaard op de zetel van de overnemende vennootschap waar ze ter inzage gehouden worden van de overdragende vennootschap en haar bestuursorgaan. Deze laatste kunnen er op verzoek, gericht aan het bestuur van de bewaarnemende vennootschap, echt verklaarde afschriften van bekomen.

e) De overnemende vennootschap wordt geacht de voortzetting te zijn van de overdragende vennootschap voor alle contracten met betrekking tot de ingebrachte activa- en passivabestanddelen door de overdragende vennootschap aangegaan.

f) Er worden geen specifieke rechten toegekend aan de houders van aandelen van de partieel te splitsen vennootschap.

b.4 Kosten

De algemene kosten van de splitsingsverrichting zullen worden gedragen door:

- de overdragende vennootschap in de veronderstelling dat de splitsing niet zal worden goedgekeurd;
- de nieuw op te richten vennootschap in de veronderstelling dat de splitsing zal worden goedgekeurd.

b.5 Niet toegekende bestanddelen

De vergadering geeft aan dat:

Wanneer een gedeelte van de activa van het vermogen op basis van voorgaande niet wordt toebedeeld en interpretatie van deze akte geen uitsluitel geeft over de verdeling ervan, gaat dit gedeelte of de waarde ervan niet over naar de verkrijgende vennootschap en blijft dit gedeelte toebehoren aan de partieel gesplitste vennootschap.

Wanneer een gedeelte van de passiva van het vermogen op basis van deze akte niet wordt toebedeeld en interpretatie van deze akte geen uitsluitel geeft over de verdeling ervan, wordt zulk gedeelte geacht overgedragen te zijn aan de verkrijgende vennootschap Sematex Immo. Naast specifiek benoemde passiva komen aldus ook niet-toegescheiden passiva toe aan de verkrijgende vennootschap Sematex Immo.

De opbrengsten en kosten van welbepaalde activa en passiva worden vanaf de datum van de handelingen van de te splitsen vennootschap boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschap, toegerekend aan de vennootschap waaraan die activa en passiva werden toebedeeld.

c) Toekenning van nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap - ruilverhouding

c.1 Ruilverhouding nieuwe aandelen overnemende vennootschap

De boekhoudkundige waarde van de af te splitsen bestanddelen van de te splitsen besloten vennootschap SEMATEX, die zijn in te brengen in de verkrijgende besloten vennootschap Sematex Immo, wordt bepaald op vijf miljoen driehonderdenelfduizend driehonderdzesendertig euro vierennegentig eurocent (€ 5.311.336,94). Als vergoeding voor de inbreng zal de aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap als volgt worden vergoed:

* vierhonderdtachtig (480) nieuwe aandelen vanwege de nieuw op te richten besloten vennootschap Sematex Immo - zonder opleg - aan de aandeelhouder van de besloten vennootschap SEMATEX, in verhouding tot het aandelenbezit van de aandeelhouder in deze laatste, waarbij iedere houder van één (1) aandeel in de besloten vennootschap SEMATEX dus één (1) aandeel verkrijgt in de verkrijgende besloten vennootschap Sematex Immo. Deze vierhonderdtachtig (480) nieuw uit te geven aandelen worden evenredig aan de participatie van de betrokken aandeelhouder in de oorspronkelijke aandeelhoudersstructuur van de partieel te splitsen vennootschap verdeeld waardoor de uitgifte van de aandelen als volgt kan worden geïllustreerd:

Aan de heer MASSINI Imad-eddine, voornoemd: vierhonderdtachtig (480) aandelen.

Dit alles onder de opschortende voorwaarde van de oprichting van de nieuw op te richten vennootschap.

c.2 Deelname in de winst

De vergadering beslist dat de uit te geven aandelen in de verkrijgende vennootschap zullen deelnemen in de resultaten vanaf 1 augustus 2023.

c.3 Boekhoudkundige datum

De verrichtingen van de partieel te splitsen vennootschap zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschap vanaf 1 augustus 2023, in de mate dat deze handelingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap dat in de verkrijgende vennootschap wordt ingebracht.

c.4 Wijze waarop de aandelen in de verkrijgende vennootschap zullen worden uitgereikt

Binnen de vier (4) weken na de publicatie van het splitsingsbesluit in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad zullen de aandeelhouders van de overdragende vennootschap vrijwillig bijeenkomen op de zetel van de verkrijgende vennootschap.

Bij die gelegenheid wordt door de gedelegeerde van het bestuursorgaan van de verkrijgende vennootschap het aandelenbezit van elke aandeelhouder in de verkrijgende vennootschap aangetekend in het register van aandelen door inschrijving van:

- de identiteit van elke aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap;
- het aantal aandelen van de verkrijgende vennootschap dat aan hem toekomt;
- de datum van het splitsingsbesluit

Deze inschrijving wordt door de gedelegeerde namens de verkrijgende vennootschap en door de aandeelhouder of zijn gemachtigde ondertekend.

c.5 Bijzondere voordelen

Aan de bestuurders van de partieel te splitsen besloten vennootschap SEMATEX en aan de bestuurders van de verkrijgende besloten vennootschap Sematex Immo, worden geen bijzondere voordelen toegekend.

c.6 Bevoorrechte aandelen

Er zijn in de partieel te splitsen vennootschap geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

d) Oprichting besloten vennootschap Sematex Immo

De vergadering stelt voor een nieuwe vennootschap op te richten met volgende kenmerken:

De verkrijgende vennootschap, op te richten onder de vorm van een besloten vennootschap met als naam Sematex Immo, met als kenmerken:

* Inbreng: negenhonderdvierenzestigduizend driehonderdennegen euro negenentachtig eurocent (€ 964.309,89)

* Voorwerp:

"De vennootschap heeft tot voorwerp in België en in het buitenland, uitsluitend in eigen naam en voor eigen rekening:

I. HOLDING

1. het beleggen, het intekenen op, vast overnemen, plaatsen, kopen, verkopen en verhandelen van aandelen, deelbewijzen, obligaties, warrants, certificaten, schuldvorderingen, gelden en andere roerende waarden, uitgegeven door Belgische of buitenlandse ondernemingen al dan niet onder de vorm van handelsvennootschappen, administratiekantoren, instellingen en verenigingen al dan niet met een (semi)-publiekrechtelijk statuut;

2. het beheren van beleggingen en van participaties in dochtervennootschappen, het waarnemen van bestuurdersfuncties, het verlenen van advies, management en andere diensten aan of in overeenstemming met de activiteiten die de vennootschap zelf voert.

Deze diensten kunnen worden geleverd krachtens contractuele of statutaire benoemingen en in de hoedanigheid van externe raadgever of orgaan van de cliënt;

3. het verstrekken van leningen en voorschotten onder eender welke vorm of duur, aan alle verbonden ondernemingen of ondernemingen waarin ze een participatie bezit, alsmede het waarborgen van alle verbintenissen van zelfde ondernemingen.

Deze opsomming is niet limitatief en de termen vermogensbeheer of advies in deze statuten vermeld zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de Wet van 6 april 1995 inzake de secundaire markten, het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs.

II. PATRIMONIUMVENNOOTSCHAP

1. het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen, alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten;

2. het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen;

alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals de aan- en verkoop, de huur en verhuur, de ruil, in het bijzonder het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen;

3. het verwerven en aanhouden van participaties, in eender welke vorm, in alle bestaande of op te richten, industriële, commerciële, financiële, landbouw- of immobiliëvennootschappen of -ondernemingen, het stimuleren, de planning en coördinatie van de ontwikkeling van de vennootschappen en ondernemingen, waarin ze een participatie aanhoudt, het deelnemen aan hun beheer, bestuur, vereffening en toezicht alsmede het verlenen van technische, administratieve en financiële bijstand aan deze vennootschappen en ondernemingen;

Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Deze opsomming is niet limitatief en de termen vermogensbeheer of advies in deze statuten vermeld zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de Wet van 6 april 1995 inzake de secundaire markten, het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs.

III. CONSULTANCY- OF MANAGEMENTVENNOOTSCHAP

- alle mogelijke advies- en/of dienstenfuncties;

- consultancy, opleiding, technische expertise en bijstand op voornoemd(e) gebied(en);

- het geven van advies en verstrekken van diensten met betrekking tot de organisatie en het beheer van bedrijven die op dit (die) domein(en) actief zijn, de vertegenwoordiging en het optreden als commercieel tussenpersoon;

Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.

De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De vennootschap kan eveneens optreden als bestuurder, volmachttrager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen.

IV. TRADING EN HANDEL

1. de vennootschap kan alle handelingen stellen voor de aan- en verkoop van goederen en grondstoffen in de breedste zin van het woord hierbij inbegrepen de in- en export van goederen en grondstoffen;
2. de vennootschap kan tevens handel drijven op de beurzen voor de verhandeling van goederen en grondstoffen bijvoorbeeld doch niet exemplatief de beurs van Chicago Mercantile Exchange;
3. onder goederen en grondstoffen worden ook de afgeleide producten verstaan waaronder grondstoffenderivaten, opties en futures;

V. PROJECTONTWIKKELING

- optreden als vertegenwoordiger in immobiliënvennootschappen of als bemiddelaar voor het opstellen van bouwplannen en het bekomen van bouwtoelatingen en leningen;
- het verwerven, verbeteren, uitrusten, inrichten, bezitten en beheren van onroerende goederen van alle aard; alle operaties die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, voor zichzelf of voor anderen, van alle bebouwde of onbebouwde onroerende eigendommen.
- het bouwen en laten bouwen van onroerende goederen; inclusief alle studies en operaties die hieraan voorafgaan.
- het onderhouden en herstellen van onroerende goederen, het verhuren en ter beschikking stellen onder alle vormen van alle onroerende goederen en voor alle bestemmingen;
- het uitoefenen van alle activiteiten in verband met bouwcoördinatie en veiligheidscoördinatie, in de meest brede zin, onder meer deze voorzien in het Koninklijk Besluit van vijftientwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen;
- het uitoefenen van de activiteiten van syndicus van gebouwen;
- verlenen van diensten en adviezen van bedrijfsorganisatorische, financiële, administratieve, juridische, sociale, technische of commerciële aard

Deze opsomming is niet beperkend noch bepalend en dient in de breedste zin uitgelegd te worden. Daartoe zal de vennootschap alle commerciële, financiële, industriële, roerende en onroerende handelingen mogen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks geheel of deels verband houden met haar voorwerp of die van aard zijn de verwezenlijking daarvan te vergemakkelijken of uit te breiden. Dit met inbegrip van de onderaanneming in het algemeen en de uitbating van alle intellectuele rechten en industriële of commerciële eigendommen die er betrekking op hebben."

Met als bestuurder:

De heer Imad-essine MASSINI, voornoemd.

Het vermogen van de besloten vennootschap is bijgevolg verdeeld in vierhonderdtachtig (480) aandelen.

Zij keurt bovendien het verslag goed, opgesteld door de voornoemde bedrijfsrevisor, en verslag omtrent inbreng in natura ingevolge de splitsing, overeenkomstig artikel 5:7 Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Een exemplaar van het verslag van de bedrijfsrevisor wordt neergelegd op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank terzelfdertijd met een uitgifte van de oprichtingsakte van de nieuw op te richten vennootschap.

TWEDE BESLUIT: VASTSTELLING VERWEZENLIJING PARTIELE SPLITSING EN VERMOGENSVERMINDERING

De vergadering stelt dat ingevolge de voormelde partiële splitsing het vermogen werd verminderd met vijf miljoen driehonderdenelfduizend driehonderdzesendertig euro vierennegentig eurocent (€ 5.311.336,94).

Deze vermogensvermindering gaat niet gepaard met vernietiging van aandelen, doch met evenredige vermindering van de fractiewaarde van de bestaande aandelen.

Deze vermogensvermindering gebeurt door afsplitsing van een deel van het vermogen van de vennootschap naar de overnemende vennootschap en gaat dus niet gepaard met enige terugbetaling aan de aandeelhouders van de vennootschap.

De vergadering stelt vast dat de oprichting van de overnemende vennootschap en de vermogensvermindering in de te splitsen vennootschap, ingevolge de partiële splitsing, zoals voormeld, effectief verwezenlijkt zijn. De vergadering stelt dientengevolge vast dat de afsplitsing van de hoger vermelde actief- en passiefbestanddelen definitief is geworden.

DERDE BESLUIT

De vergadering beslist met eenparigheid van stemmen om de naam te wijzigen van "SEMATEX" naar "SEMATEX OPERATIONS".

VIERDE BESLUIT: AANPASSING VAN DE STATUTEN

De vergadering besluit artikel 1 van de statuten inzake de naam van de vennootschap te wijzigen ingevolge het voorgaande zodat dit artikel voortaan luidt als volgt:

"Artikel 1. Naam en rechtsvorm

De vennootschap neemt de vorm aan van een besloten vennootschap.

Zij verkrijgt de naam: SEMATEX OPERATIONS."

VIJFDE BESLUIT: OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De vergadering beslist dat alle hiervoor genomen besluiten slechts uitwerking zullen hebben onder de volgende opschortende voorwaarde van goedkeuring van de inbreng in de nieuw op te richten besloten vennootschap Sematex Immo ten gevolge van de partiële splitsing van de besloten vennootschap SEMATEX.

ZESDE BESLUIT: MACHTIGING TOT UITVOERING VAN DE GENOMEN BESLUITEN EN OPDRACHT TOT COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN



De vergadering verleent, met eenparigheid van stemmen, een bijzondere machtiging aan de bestuurders om de voorgaande beslissingen uit te voeren.

De vergadering besluit, met eenparigheid van stemmen, de opdracht te geven aan de instrumenterende notaris om de coördinatie van de statuten op te maken en te ondertekenen, zoals deze gewijzigd werden in het vierde besluit, en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

ZEVENDE BESLUIT

De vergadering beslist volmacht te verlenen aan de besloten vennootschap MONDRIAAN, met maatschappelijke zetel te 9890 Gavere, Burchtweg 7, ondernemingsnummer 0634.893.110 - RPR Gent, afdeling Gent, evenals elke andere door haar aangewezen persoon, die elk afzonderlijk kunnen optreden, en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling, is aangewezen als lasthebber ad hoc van de vennootschap, om alle documenten te ondertekenen en alle nodige formaliteiten te vervullen bij de Griffie van de bevoegde Ondernemingsrechtbank, de Kruispuntbank van Ondernemingen, de Ondernemingsloketten, de BTW-administratie, de administraties van de directe en indirecte belastingen, het Sociale Verzekeringsfonds, het UBO-register, eStox en om het even welke andere administratieve instanties.

Met het oog hierop, heeft de lasthebber ad hoc de bevoegdheid om alle verbintenissen in naam van de vennootschap aan te gaan, alle nuttige verklaringen af te leggen en alle documenten te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat nuttig en noodzakelijk is voor de uitvoering van het mandaat waarmee hij belast is.

VOOR GELIJKVORMIG ANALYTISCH UITTREKSEL

(Tegelijk met dit uittreksel werden neergelegd: een uitgifte van het proces-verbaal, de gecoördineerde tekst van de statuten, het verslag van de bedrijfsrevisor van 29 februari 2024 inzake de inbreng in natura).

Stijn RIJCKBOSCH

Notaris