

DE STICHEL
Naamloze vennootschap

Louizalaan 331-333 bus 8
1050 Brussel

RPR Brussel
0436.377.363

neergelegd/ontvangen op
29 SEP. 2015
ter griffie van de Nederlandstalige
rechtbank van koophandel Brussel
AEDIFICA
Naamloze vennootschap
Openbare GVV naar Belgisch recht
Louizalaan 331-333
1050 Brussel

RPR Brussel
BTW BE 0877.248.501

**VOORSTEL VAN EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING
GELIJKGESTELDE VERRICHTING TUSSEN DE NAAMLOZE
VENNOOTSCHAP AEDIFICA EN DE NAAMLOZE DE STICHEL
OPGESTELD OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 719 VAN HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN**

De raad van bestuur van de naamloze vennootschap AEDIFICA (hierna "AEDIFICA" of de "overnemende vennootschap") en de raad van bestuur van de naamloze vennootschap DE STICHEL (hierna "DE STICHEL" of de "over te nemen vennootschap") hebben, in onderlinge samenspraak, besloten om huidig fusievoorstel op te stellen overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek van vennootschappen.

I. BESCHRIJVING VAN DE FUSIE

AEDIFICA overweegt de aandelen in DE STICHEL waarvan zij nog geen eigenaar is op het ogenblik van de openbaarmaking van huidig fusievoorstel, over te nemen, en om DE STICHEL vervolgens op te slorpen in het kader van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overeenkomstig artikelen 676, 1° io. 719 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Ten gevolge van de ontbinding zonder vereffening van DE STICHEL heeft deze verrichting de overdracht tot gevolg van het gehele vermogen van DE STICHEL, zowel de rechten als de verplichtingen, aan AEDIFICA. Op de datum van deze verrichting zal AEDIFICA eigenaar zijn van alle aandelen van DE STICHEL.

II. BEPALINGEN VOORZIEN DOOR ARTIKEL 719 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 719, LID 2, 1° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

1.1. DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP DE STICHEL

a) De over te nemen vennootschap is de naamloze vennootschap DE STICHEL, met zetel te 1050 Brussel, 331-333 bus 8 Louizalaan. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van

Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0436.377.363.

Deze vennootschap werd opgericht op 29 december 1988 ingevolge notariële akte verleden voor Meester Alain Van den Weghe, notaris te Strombeek-Bever, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 januari 1989, onder nummer 890126-169.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 4 november 2002, ingevolge notariële akte verleden voor Meester Alain Van den Weghe, voornoemd, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 november 2002 onder nummer 02140968.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 62.000 EUR en is vertegenwoordigd door 332 aandelen zonder nominale waarde.

b) Volgens artikel 3 van haar statuten luidt het doel van de vennootschap als volgt :

“ARTIKEL 3

“De vennootschap heeft tot doel:

« Het organiseren van voorzieningen voor hulpbehoevende.

Ondermeer : de oprichting en uitbating van bejaardentehuizen en/of tehuizen voor gehandicapten, de tewerkstelling van personeel en alle handelingen die noodzakelijk zijn om dit maatschappelijk doel te verwezenlijken.

Dit alles zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden of bij deelneming.

Ze mag verder alle verrichtingen doen die met het voorgaand in verband staan, met inbegrip van deelname in andere vennootschappen, of ondernemingen.

De vennootschap mag het bestuur waarnemen en toezicht en controle uitoefenen over alle verbonden vennootschappen, met dewelke een of andere band van deelneming bestaat en mag alle leningen van gelijk welke vorm, voor gelijk duur, aan deze laatsten toestaan.

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 doel identiek gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Deze lijst is exemplatief en niet beperkend. »

1.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP AEDIFICA

a) De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap “Aedifica”, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, afgekort “openbare GVV” of “OGVV”, met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 331-333. De overnemende vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

AEDIFICA werd opgericht op 7 november 2005 bij akte verleden voor Meester Bertrand Nerinckx, notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 november daaropvolgend, onder de nummers 20051123/0168051 en 20051123/0168061

De statuten zijn verscheidene keren gewijzigd en voor de laatste keer bij akte verleden voor Meester Catherine Gillardin, notaris te Brussel op 29 juni 2015, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2015 onder het nummer 0099719.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt op datum van dit fusievoorstel 370.640.990,50 EUR en is vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen van de overnemende vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

b) Volgens artikel 3 van de statuten van Aedifica luidt het doel van de overnemende vennootschap als volgt:

“ARTIKEL 3 – DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.”

2. DE DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG EN FISCAAL GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ARTIKEL 719, LID 2, 2° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

2.1. AEDIFICA heeft de controle over DE STICHEL sinds 18 december 2014. Uiterlijk voorafgaand aan de verwezenlijking van de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal AEDIFICA alle aandelen in DE STICHEL verwerven. Het opgeslorpte vermogen zal opgenomen worden in de rekeningen van AEDIFICA op datum van 1 juli 2015 overeenkomstig de IFRS-normen (IAS 40 en IFRS 3, punt 2, b).

2.2. De opslorping zal gebaseerd zijn op de rekeningen van DE STICHEL per 30 juni 2015.

Overeenkomstig artikel 727 van het Wetboek van vennootschappen, zullen de jaarrekeningen van DE STICHEL over het tijdvak tussen 1 januari 2015 en 30 juni 2015 door de raad van bestuur van DE STICHEL opgesteld worden en zullen zij ter goedkeuring aan de algemene vergadering van AEDIFICA voorgelegd worden.

3. DE RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ARTIKEL 719, LID 2, 3° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

Alle aandelen van de over te nemen vennootschap zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, zonder bijzondere rechten en zonder onderscheid in categorieën. De over te nemen vennootschap en de overnemende vennootschap hebben geen andere effecten uitgegeven dan gewone aandelen.

Er worden dus geen rechten toegekend aan of maatregelen voorgesteld jegens de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

4. BIJZONDERE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 719, LID 2, 4° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

In het kader van de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal er geen enkel bijzonder voordeel toegekend worden, noch aan de bestuurders van de over te nemen vennootschap, noch aan de bestuurders van de overnemende vennootschap.

III. VERDUIDELIJKING MET BETREKKING TOT HET VERMOGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP

DE STICHEL heeft als voornaamste activa de eigendom over een woonzorgcentrum (met inbegrip van de grond waarop dit woonzorgcentrum werd opgericht) gelegen te 1800 Vilvoorde, Romeinsesteenweg 145 en ten kadastraal gekend ingevolge kadastraal uittreksel d.d. 31 oktober 2013 onder stad Vilvoorde, eerste afdeling, sectie A, nummer 81/P met een totale oppervlakte van 86a 8ca. Dit woonzorgcentrum (met inbegrip van de grond waarop dit woonzorgcentrum werd opgericht) werd in erfpacht gegeven aan de VZW DE STICHEL.

De reële waarde van het vastgoed van de over te nemen vennootschap werd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige gewaardeerd per 30 juni 2015, d.i. niet langer dan vier maanden vóór de

neerlegging van dit fusievoorstel. De onafhankelijke vastgoeddeskundige zal gevraagd worden om, voorafgaand aan de voorgenomen met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, te bevestigen dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed (artikel 49 van de GVV-Wet van 12 mei 2014).

De reële waarde van het door AEDIFICA en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed, werd gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen per 30 juni 2015 in het kader van de jaarlijkse waarderingen van het vastgoed van Aedifica en haar dochtervennootschappen, d.i. niet langer dan vier maanden vóór de neerlegging van dit fusievoorstel. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben bevestigd dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed (artikel 48 GVV-Wet van 12 mei 2014).

Het vastgoed van de over te nemen vennootschap zal opgenomen worden in de rekeningen van AEDIFICA aan zijn reële waarde, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in zijn (actualisering van de) waardering.

De boekhoudkundige staat per 30 juni 2015 van de over te nemen vennootschap is als volgt:

		DE STICHEL	
		30/06/2015	
ACTIVA			
Oprichtingskosten			
Immateriële vaste activa			
Materiële vaste activa			3 637 392,06
	Terreinen	205 999,52	
	Gebouwen	3 431 392,54	
	Installaties, machines en uitrusting		
	Meubilair en rollend materieel		
	Andere		
	Activa in aanbouw		
Financiële vaste activa			
Vorderingen			
	DE STICHEL		
	Handelsvorderingen		
	Vordering Grimbergen & parking		
	R/C IMMO HLM		
	Fiscale vorderingen		
	Voverige vorderingen		
Liquide middelen			7 536,01
Overlopende rekeningen			991 807,87
TOTALE ACTIVA			4 636 735,94
PASSIVA			
Eigen vermogen			713 622,21
	Kapitaal	62 000,00	
	Herwaarderingsmeerwaarden	-	
	Wettelijke reserve	6 200,00	
	Belastingvrije reserves	-	
	Beschikbare reserves	339 629,94	
	Overgedragen winst/verlies	214 035,64	
	Winst/verlies boekjaar	91 756,63	
Voorzieningen en uitgestelde belastingen			
Schulden			3 909 648,21
	Financiële schulden	3 072 486,65	
	Handelsschulden		
	Te ontvangen facturen	-	
	Fiscale schulden		
	Overige schulden	837 161,56	
Overlopende rekeningen			13 465,52
TOTALE PASSIVA			4 636 735,94

IV. FISCAAL REGIME VAN DE FUSIE

De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1°, artikel 211, par. 1, al. 6 en artikel 217, 1° van het Wetboek van de

inkomstenbelastingen en zal dus niet gerealiseerd worden met vrijstelling van de vennootschapsbelasting voorzien onder artikel 211, par. 1, al. 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal gerealiseerd worden met vrijstelling van registratierechten overeenkomstig artikelen 117 en 120, al. 3 van het Wetboek van registratierechten.

De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting is niet onderworpen aan de BTW.

V. VENNOOTSCHAPSRECHT: AFWEZIGHEID VAN BIJEENROEPING VAN EEN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AEDIFICA BEHOUDENS VRAAG VAN AANDEELHOUDERS DIE MINSTENS 5% VAN HET GEPLAATST KAPITAAL VERTEGENWOORDIGEN

1. Dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van DE STICHEL.

2. Overeenkomstig artikel 722, §6 W.Venn. is de goedkeuring door de algemene vergadering van AEDIFICA van het besluit tot fusie niet vereist indien aan de voorwaarden bepaald in artikel 722, § 6 W.Venn. is voldaan, die luiden als volgt:

“1° de openbaarmaking van het fusievoorstel van artikel 719 geschiedt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;
2° onverminderd artikel 720 heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt, op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de stukken vermeld in artikel 720, § 2;
3° een of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die aandelen bezitten die 5 % van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben het recht op bijeenroeping van de algemene vergadering van de overnemende vennootschap, die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.”

Dit fusievoorstel en de andere in artikel 720, § 2 W.Venn. vermelde stukken worden tijdens de wettelijk voorgeschreven termijnen kosteloos beschikbaar gesteld op de zetel van AEDIFICA en op de website van AEDIFICA (www.aedifica.be)

De raad van bestuur van AEDIFICA zal bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de goedkeuring van dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, tenzij één of meerdere aandeelhouders van AEDIFICA die samen minstens 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, de bijeenroeping van een algemene vergadering van AEDIFICA die over het voorstel moet besluiten, vragen alvorens de voornoemde raad van bestuur van AEDIFICA is bijegekomen.

3. De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal ten vroegste plaatsvinden zes weken na de openbaarmaking van onderhavig fusievoorstel na neerlegging ter griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel te Brussel na gelijkkluidende beslissingen van

enerzijds de raad van bestuur van AEDIFICA (behoudens verzoek tot bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering zoals hierboven vermeld, in welk geval de beslissing zal moeten genomen worden door de algemene vergadering van AEDIFICA die zal beraadslagen met inachtnaam van de regels van aanwezigheid en meerderheid beschreven in artikel 722, §1^{er} W.Venn.) en, anderzijds de buitengewone algemene vergadering van DE STICHEL die zal beraadslagen met inachtnaam van de regels van aanwezigheid en meerderheid beschreven in artikel 722, §1 W.Venn.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De voorgenomen fusie door overneming vindt slechts plaats op voorwaarde dat AEDIFICA 100% van de aandelen in DE STICHEL verwerft en dat de verplichtingen krachtens het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming zijn vervuld.

VII. BODEM

De inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door OVAM op 4 november 2013 voor het perceel grond luidt als volgt:

“2 inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten

Opmerkingen:

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van overdracht*
 - 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be*
 - 3. Als er een bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet*
 - 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens*
- Te Mechelen, 04.11.2013”*

VIII. VOLMACHT

De overnemende vennootschap en de over te nemen vennootschap geven volmacht aan Meester Benoit Nibelle (advocaat) of Meester Xavier Gérard (advocaat) of Meester Sandie Marko (advocaat), met kantoor gelegen te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 150, met bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling, om in naam en voor rekening van de overnemende vennootschap alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met het oog op de neerlegging van dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijk gestelde verrichting, ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, en de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad die deze neerlegging vermeldt.

Opgesteld te Brussel, op 25 september 2015, in vier exemplaren, één voor elke vennootschap en twee voor de griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel te Brussel.

**IN NAAM VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP DE
STICHEL**

Naam : Jean Kotarakos

Functie : bestuurder

Naam : Aedifica, vertegenwoordigd door haar
vaste vertegenwoordiger de heer Stefaan Gielens
Functie : gedelegeerd bestuurder

**IN NAAM VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
AEDIFICA**

Naam : Jean Kotarakos
Functie : bestuurder

Naam : Stefaan Gielens
Functie : gedelegeerd bestuurder