

**OVERBEKE**  
Besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid  
Louizalaan 331-333 bus 8  
1050 Brussel

RPR Brussel  
0816.956.665

**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 BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET  
BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID OVERBEKE 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 enige zaakvoerder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OVERBEKE (hierna "OVERBEKE" 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 OVERBEKE waarvan zij nog geen eigenaar is op het ogenblik van de openbaarmaking van huidig fusievoorstel, over te nemen, en om OVERBEKE 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 OVERBEKE heeft deze verrichting de overdracht tot gevolg van het gehele vermogen van OVERBEKE, zowel de rechten als de verplichtingen, aan AEDIFICA. Op de datum van deze verrichting zal AEDIFICA eigenaar zijn van alle aandelen van OVERBEKE.

**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)** neergelegd/ontvangen op

**1.1. DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP OVERBEKE**

29 SEP. 2015

ter griffie van de Nederlandstalige  
rechtbank van koophandel Brussel

a) De over te nemen vennootschap is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OVERBEKE, 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 0816.956.665.

Deze vennootschap werd opgericht op 2 juli 2009 ingevolge notariële akte verleden voor Meester Pascal Vandemeulebroecke, notaris te Sint-Martens-Latem bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2009, onder nummer 09103880.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt op datum van dit fusievoorstel 218.600 EUR en is vertegenwoordigd door 100 aandelen zonder nominale waarde.

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

*“ARTIKEL 3- Doel*

*« De vennootschap heeft tot doel, voor eigen rekening of voor rekening van verbonden vennootschappen of voor rekening van derden, het bouwen, het verwerven, het beheren, het bewerken, het verkopen en/of het verhuren van onroerende goederen, alsook alle andere handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met onroerende goederen.*

*De vennootschap mag de functie van bestuurder, zaakvoerder of vereffenaar waarnemen in andere vennootschappen, welke hun doel ook moge zijn.*

*De vennootschap mag alle handelingen en verrichtingen van gelijk welke aard uitvoeren, van industriële, commerciële en/of financiële aard die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar doel; zij mag eveneens belangen hebben bij wijze van vereniging, inschrijving, deelneming, verwerving, overdracht, inbreng, fusie of anderszins in alle bestaande of nog op te richten vennootschappen of ondernemingen in België of in het buitenland met een gelijkaardig of samenhangend doel of wier doel van aard is de ontwikkeling van haar activiteit te bevorderen.*

*De vennootschap mag alle borgstellingen, hypotheeken, panden of andere zekerheden stellen of aangaan met betrekking tot leningen, kredieten, waarborgen of verplichtingen van gelijk welke aard die hetzij door de vennootschap zelf hetzij, binnen de grenzen van het vennootschapsbelang, door een verbonden onderneming of door eender welke andere derde zijn aangegaan. »*

## **1.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP AEDIFICA**

a) De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap “Aedifica”, een openbare gereglementeerde 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 geregementeerde 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 geregementeerde 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 OVERBEKE sinds 4 december 2014. Uiterlijk voorafgaand aan de verwezenlijking van de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal AEDIFICA alle aandelen in OVERBEKE 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 OVERBEKE per 30 juni 2015.

Overeenkomstig artikel 727 van het Wetboek van vennootschappen, zullen de jaarrekeningen van OVERBEKE over het tijdvak tussen 1 januari 2015 en 30 juni 2015 door de zaakvoerder van OVERBEKE 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 VENNOTEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELN (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 vennoten 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 zaakvoerder 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 voornaamste activa van OVERBEKE bestaan uit:

De "resterende eigendomsrechten" ("tréfonds") met betrekking tot een perceel grond, gelegen te 9230 Wetteren en gekend ten kadaster onder gemeente Wetteren, eerste afdeling, sectie G, nummers 255/X en 255/Y (en voorheen gekadastreerd en volgens titel sectie G, nummers 256/X, 181/N en 255/B) met een totale oppervlakte van 82a 25ca (hierna het "Vastgoed").

Op voormeld perceel grond werd een erfpachtrecht gevestigd op 26 augustus 2011 ten gunste van de naamloze vennootschap LA RESERVE INVEST, met maatschappelijke zetel te Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist, en met ondernemingsnummer 0472.563.511. Aedifica heeft dit erfpachtrecht samen met de volle eigendomsrechten over de gebouwen opgericht op voormeld perceel grond verworven op 4 december 2014 ten gevolge van een partiële splitsing van LA RESERVE INVEST NV.

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 waarderings 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:

		OVERBEKE
		30/06/2015
<b>ACTIVA</b>		
Oprichtingskosten		
Immateriële vaste activa		
Materiële vaste activa		1 428 340,92
	Terreinen	1 428 340,92
	Installaties, machines en uitrusting	
	Meubilair en rollend materieel	
	Intercalaire interests	
	Andere	
Financiële vaste activa		
Vorderingen		
	Handelsvorderingen	
	LRI	
	OVERBEKE	
	Credit nota R&S	
	Fiscale vorderingen	
Liquide middelen		502,06
Overlopende rekeningen		225 434,00
<b>TOTALE ACTIVA</b>		<b>1 654 276,98</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigen vermogen		188 098,37
	Kapitaal	218 600,00
	Herwaarderingsmeerwaarden	
	Wettelijke reserve	737,00
	Belastingvrije reserves	
	Beschikbare reserves	13 569,53
	Overgedragen winst/verlies	
	Winst/verlies boekjaar	-44 808,16
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		
Schulden		1 466 174,29
	Financiële schulden (KBC)	
	Handelsschulden	
	Fiscale schulden	2 153,17
	Overige schulden (AEDIFICA)	1 464 021,12
Overlopende rekeningen		4,32
<b>TOTALE PASSIVA</b>		<b>1 654 276,98</b>

#### **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 OVERBEKE.

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](http://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 bijeengekomen.

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<sup>er</sup> W.Venn.) en, anderzijds de buitengewone algemene vergadering van OVERBEKE 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 OVERBEKE 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 de drie bodemattesten die werden afgeleverd door OVAM op 15 juni 2011 voor het perceel grond luidt als volgt:

*"2 inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister*

*2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit:*

*2.1.1 Extra informatie*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zicht voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 14.01.2010*

*2.2 Documenten over de bodemkwaliteit:*

*2.2.1 Extra informatie*

*Datum: 14.01.2010*

*Type: oriënterend bodemonderzoek*

*Titel: oriënterend bodemonderzoek, R&S Projects BVBA, Bovenboekakker 6, Leegmoerregem, Boekakker +44, Wetteren, Projectnummer 10676*

*AUTEUR: Adviesbureau voor bodemonderzoek NVDit 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](http://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](http://www.ovam.be/grondverzet)*
- 4. Voor de inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)*

*Te Mechelen, 15.06.2011"*

## 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 ENIGE ZAAKVOERDER VAN DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET  
BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID OVERBEKE**

\_\_\_\_\_  
Naam : AEDIFICA NV vertegenwoordigd door  
Stefaan Gielens  
Functie : zaakvoerder

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

\_\_\_\_\_  
Naam : Jean Kotarakos  
Functie : bestuurder

\_\_\_\_\_  
Naam : Stefaan Gielens  
Functie : gedelegeerd bestuurder