

stamWall
Société à responsabilité limitée

rue Belliard 40 boîte 11
1040 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0536.803.047

Aedifica
Société anonyme
SIR publique de droit belge
rue Belliard 40 boîte 11
1040 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

**PROJET D'UNE OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR
ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE ANONYME AEDIFICA ET LA
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE STAMWALL ETABLI EN
APPLICATION DE L'ARTICLE 12:50 DU CODE DES SOCIETES ET
DES ASSOCIATIONS**

Le conseil d'administration de la société anonyme Aedifica (ci-après dénommée « Aedifica » ou « la société absorbante ») et le conseil d'administration de la société à responsabilité limitée stamWall (ci-après dénommée « stamWall » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 12 :50 du Code des sociétés et des associations (« CSA »).

I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION

Il est envisagé qu'Aedifica absorbe stamWall dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 12 :7 et 12 :50 et suivants CSA. Ceci afin de rationaliser la structure du groupe au sein d'Aedifica Group et de réaliser une simplification au niveau opérationnel, comptable et administratif.

Cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de stamWall, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à Aedifica. Aedifica est titulaire de toutes les actions stamWall.

Conformément à l'article 12 :53, §6 CSA, l'approbation de la fusion par absorption par l'assemblée générale d'Aedifica ne sera pas requise si les conditions suivantes sont remplies :

«1° le dépôt du projet de fusion visé à l'article 12:50 est effectué pour chacune des sociétés participant à l'opération au plus tard six semaines avant la prise d'effet de l'absorption;

2° sans préjudice des exceptions visées à l'article 12:51, chaque actionnaire de la société absorbante a le droit, un mois au moins avant la prise d'effet de l'absorption, de prendre connaissance des documents mentionnés à l'article 12:51, § 2, au siège de la société.

Dans ce cas, l'organe d'administration des sociétés qui fusionnent concernées se prononce sur l'approbation de la fusion.

Un ou plusieurs actionnaires de la société absorbante qui détiennent 5 % des actions émises ou qui, dans une société anonyme ou une société européenne, représentent 5 % du capital souscrit, ont néanmoins le droit d'obtenir la convocation de l'assemblée générale de cette société appelée à se prononcer sur le projet de fusion. Les actions sans droit de vote ne sont pas prises en considération dans le calcul de ce pourcentage. »

En conséquence, le conseil d'administration d'Aedifica se réunira pour délibérer et décider de l'approbation de l'opération assimilée à une fusion par absorption (prévue le ou vers le 9 novembre 2021).

Pour stamWall, la transaction sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire de stamWall (prévue le ou vers le 9 novembre 2021).

II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 12:50 CSA

1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES (ARTICLE 12:50, ALINÉA 2, 1° CSA)

1.1. LA SOCIÉTÉ A ABSORBER : STAMWALL

a) La société absorbée est la société à responsabilité limitée stamWall, dont le siège est établi à 1040 Bruxelles, rue Belliard 40, boîte 11. La société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0536.803.047.

b) Aux termes de l'article 3 des statuts, l'objet de la société est le suivant :

« Article 3 : Objet.

La société a pour objet, tant pour son compte propre que pour compte de tiers, et tant en Belgique qu'à l'étranger, la conception, la supervision de construction, l'exploitation d'immeubles pour le secteur des soins de santé ou immobilier au sens large, ainsi que le développement de techniques généralement quelconques en rapport direct ou indirect avec l'objet, et toutes opérations financières en lien avec le développement de l'objet.

Le tout sous réserve des dispositions légales existantes en matière d'accès à la profession.

Elle peut notamment se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.

Elle peut également accepter et exercer toutes fonctions d'administration et de gestion et tous mandats au sein de toutes sociétés ou entreprises.

La société peut effectuer toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à son objet ou pouvant en faciliter la réalisation, comme l'achat, la vente, l'échange, la réalisation, la mise en valeur, la coordination, l'aménagement, l'exploitation, la location, la gestion, la promotion sous toutes formes dans le domaine immobilier, tant en Belgique qu'à l'étranger.

Elle peut s'intéresser par toutes voies, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE : AEDIFICA

a) La société absorbante est la société anonyme Aedifica, société ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIRP de droit belge), dont le siège est établi à 1040 Bruxelles, rue Belliard 40 boîte 11. La société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0877.248.501 et identifiée à la TVA sous le numéro TVA BE 877.248.501.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, son objet est décrit comme suit :

« ARTICLE 3 – OBJET

La Société a pour objet exclusif de :

- 1) *mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et*
- 2) *dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi.*

Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

- 3) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :*
 - (i) *contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;*
 - (ii) *contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;*
 - (iii) *contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et/ou*
 - (iv) *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :*
 - (i) *la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et*
 - (ii) *la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou*
- 4) *assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :*
 - (i) *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*
 - (ii) *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;*
 - (iii) *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou*
 - (iv) *de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.*

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. »

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 12:50, ALINÉA 2, 2° CSA)

2.1. Aedifica a pris le contrôle de stamWall le 30 octobre 2020 et est à partir de cette date titulaire de l'ensemble des actions stamWall. Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux d'Aedifica, conformément aux normes IFRS en vigueur (IAS 40 et IFRS 3, point 2, b), avec effet à la date du 1^{er} juillet 2021.

2.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de stamWall arrêtés au 30 juin 2021.

Conformément à l'article 12 :58 CSA, les comptes de stamWall pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2021 (date de début de son exercice comptable en cours) et le 30 juin 2021 seront établis par le conseil d'administration de stamWall et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire d'Aedifica.

3. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX AINSI QU'AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 12:50, ALINÉA 2, 3° CSA)

Toutes les actions de la société à absorber sont des actions ordinaires, sans valeur nominale, sans droits particuliers et sans distinction de catégories. En outre, la société à absorber n'a pas émis de titres autres que des actions ordinaires.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par la société absorbante aux actionnaires de la société à absorber.

4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS APPELÉES A FUSIONNER (ARTICLE 12:50, ALINÉA 2, 4° CSA)

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre d'une opération assimilée à la fusion par absorption aux administrateurs de la société à absorber, ni aux administrateurs de la société absorbante.

III. PRÉCISIONS QUANT AU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

Les principaux actifs de *stamWall* sont constitués de :

Gemeente Frasnes-Lez-Anvaing – 1e Afdeling

1. *Een weide gelegen te "Sondeville", gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 441 A P0000 voor een oppervlakte van vijftig are en achtenvijftig centiare (35a38ca);*

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : twintig euro (€ 20,00);

2. *Een rusthuis gelegen te rue Jean-Baptiste Chamart 9, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 442 F P0000 voor een oppervlakte van zesenvijftig are en tweeëndertig centiare (56a32ca);*

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : negenentwintigduizend tweehonderdtweëntwintig euro (€ 29.222,00);

3. *Een terrein gelegen te "Sondeville", gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 444 H P0000, voor een oppervlakte van tweeënzestig are en twaalf centiare (62a12ca);*

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : tweeënveertig euro (€ 42,00)

4. *Een weg gelegen te Sondeville, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekadastraerd sectie D, nummer 442 E P0000 voor een oppervlakte van tweeënvijftig centiaren (52ca);*

Niet-Geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00).

(ci-après dénommé le « **Bien Immobilier** »)

La juste valeur du Bien Immobilier de *stamWall* et des biens immobiliers détenus par *Aedifica* et ses sociétés du périmètre a été évaluée par ses experts indépendants conformément aux articles 48 et 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Le bien immobilier sera intégré dans les comptes d'*Aedifica* à sa juste valeur telle quelle est déterminée par l'expert indépendant dans son (actualisation d') évaluation susvisée.

La situation comptable au 30 juin 2021 de la société à absorber se présente comme suit :

SITUATION AU 30 JUIN 2021**ACTIF****ACTIFS IMMOBILISES****9 548 838,25****I. Frais d'établissement 0,00**

Frais de constitution et d'augmentation de capital	1 055,00
Amortissement s/frais de constitution et augment capital	-1 055,00

III. Immobilisations corporelles 9 548 838,25**A. Terrains et constructions 8 648 691,03**

	684 680,00	
Terrains	684 680,00	
		7 964 011,03
Constructions	9 680 488,61	
Amort.s/ constructions	-1 716 477,58	

B. Installations, machines et outillage 889 726,06

		889 726,06
Installat.techn.& machines	1 473 613,71	
Amort.s/instal.techn.-mach.	-583 887,65	

C. Mobilier et matériel roulant 10 421,16

		10 421,16
Mobilier immeuble	63 167,20	
Amort.s/ mobilier immeuble	-52 746,04	

ACTIFS CIRCULANTS**1 333 577,25****VII Créances à un an au plus 142,23****A. Créances commerciales 142,23**

Clients	0,00
Factures à établir	0,00
Fournisseurs débiteurs	142,23

IX. Valeurs disponibles 133 435,02

Compte vue ING BE12363149501692	0,00
Compte vue ING BE74363122507707	133 435,02

X. Comptes de régularisation 1 200 000,00

Charges à reporter (versements anticipés)	1 200 000,00
Produits acquis	0,00

TOTAL DE L'ACTIF**10 882 415,50****BILAN AU 30 JUIN 2021**

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

-1 651 465,27

I.	<u>APPORT</u>		18 600,00
B.	Apport hors capital		
	Autre apport indisponible hors capital	18 600,00	

V.	<u>Perte reportée</u>		-1 670 065,27
----	-----------------------	--	---------------

DETTES

12 533 880,77

VIII.	<u>Dettes à plus d'un an</u>		10 056 473,16
-------	------------------------------	--	---------------

A.	<u>Dettes financières</u>	10 056 473,16	
----	---------------------------	---------------	--

4. Etablissements de crédits

Emprunt ING Crédit 50-118871-38 (226601)	7 099 181,65
Emprunt ING Crédit 50-118872-39 (226602)	403 092,02
Emprunt ING Crédit 50-122463-41 (226603)	228 416,19
Emprunt ING Crédit 50-122464-42 (226604)	320 062,81
Emprunt ING Crédit 50-122465-43 (226605)	1 415 756,07
Emprunt ING Crédit 50-118586-44 (226606)	306 278,08
Emprunt ING Crédit 50-123860-80 (226607)	283 686,34

D.	<u>Autres emprunts</u>	0,00	
----	------------------------	------	--

AEDIFICA Loan (392401)	0,00
------------------------	------

IX.	<u>Dettes à un an au plus</u>		2 431 644,86
-----	-------------------------------	--	--------------

A.	<u>Dettes à plus d'un échéant dans l'année</u>	796 457,25	
----	--	------------	--

4.	Emprunt ING Crédit 50-118871-38 (226601)	532 858,34
	Emprunt ING Crédit 50-118872-39 (226602)	56 485,80
	Emprunt ING Crédit 50-122463-41 (226603)	32 672,87
	Emprunt ING Crédit 50-122464-42 (226604)	24 828,59
	Emprunt ING Crédit 50-122465-43 (226605)	105 342,41
	Emprunt ING Crédit 50-118586-44 (226606)	23 359,72
	Emprunt ING Crédit 50-123860-80 (226607)	20 909,52

C.	<u>Dettes commerciales</u>	93 792,91	
----	----------------------------	-----------	--

Fournisseurs	79 272,91
Factures à recevoir	14 520,00
Acomptes versés	0,00
Clients créditeurs	0,00

F.	<u>Autres dettes</u>	1 541 394,70	
----	----------------------	--------------	--

C/C AEDIFICA SA	1 541 394,70	
X. <u>Comptes de régularisation</u>		45 762,75
Charges d'intérêts à imputer	45 762,75	
TOTAL DU PASSIF		<u>10 882 415,50</u>

IV. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1°, 211, par. 1er, al. 6 et 217, al. 1, 1° du Code des impôts sur les revenus et ne sera donc pas réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt des sociétés visée par l'article 211 par. 1er, al. 1er du Code des impôts sur les revenus.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément aux articles 117 et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement.

La fusion par absorption à intervenir n'est pas soumise à la TVA.

V. DROITS DES ACTIONNAIRES D'AEDIFICA

Le projet de fusion et les documents visés à l'article 12:50, §2 CSA seront mis à la disposition des actionnaires, sans frais, dans le délai légal et seront disponibles sur le site web d'Aedifica (www.aedifica.eu).

Le conseil d'administration d'Aedifica se réunira pour délibérer et approuver la proposition de fusion assimilée à une fusion par absorption, sauf si un ou plusieurs actionnaires d'Aedifica détenant des parts représentant au moins 5% du capital souscrit demandent la convocation d'une assemblée générale d'Aedifica appelée à se prononcer sur le projet de fusion.

VI. POUVOIRS

Les sociétés donnent procuration à Thomas Moerman, Tine De Nys et Marie Ntezihigo (employés par Aedifica) et Me Benoit Nibelle (avocat) dont les bureaux sont situés à 1170 Bruxelles, Terhulpsesteenweg 150, avec compétence pour agir séparément et avec droit de substitution, d'effectuer, au nom et pour le compte d'Aedifica et stamWall, toutes opérations nécessaires ou utiles au dépôt, ainsi que la publication aux Annexes du Moniteur belge conformément à l'article 2:8 CC.

Ce projet de fusion est déposé par le conseil d'administration de la société à acquérir et la société absorbante ou leurs représentants au greffe du tribunal d'entreprise de Bruxelles, en un exemplaire par société concernée.

Fait à Bruxelles, le 21 septembre 2021, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour le greffe du tribunal d'entreprise de Bruxelles en complément du dossier social des sociétés concernées.

**AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ À RESPONSABILITE LIMITEE
STAMWALL**

Nom : Sven Bogaerts

Fonction : administrateur

Nom : Aedifica, représentée par son
représentant permanent, M. Stefaan Gielens
Fonction : administrateur délégué

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME AEDIFICA

Nom : Sven Bogaerts

Fonction : administrateur

Nom : Stefaan Gielens

Fonction : administrateur délégué