

J.R.C.I.
Naamloze vennootschap
Belliardstraat 40 bus 11
1040 Brussel

Aedifica
Naamloze vennootschap
Openbare GVV naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 bus 11
1040 Brussel

RPR Brussel
0423.771.620

RPR Brussel
BTW BE 0877.248.501

**VOORSTEL VAN EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE
VERRICHTING TUSSEN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP AEDIFICA EN DE
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP J.R.C.I. OPGESTELD OVEREENKOMSTIG
ARTIKEL 12:50 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN**

De raad van bestuur van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna “Aedifica” of de “overnemende vennootschap”) en de raad van bestuur van de naamloze vennootschap J.R.C.I. (hierna “J.R.C.I. ” of de “over te nemen vennootschap”) hebben, in onderlinge samenspraak, besloten om huidig fusievoorstel op te stellen overeenkomstig artikel 12:50 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”).

I. BESCHRIJVING VAN DE FUSIE

Aedifica overweegt J.R.C.I. op te slorpen in het kader van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overeenkomstig artikelen 12:7 io. 12:50 en volgende WVV. Dit ten einde de groepsstructuur binnen Aedifica Groep te stroomlijnen en een vereenvoudiging tot stand te brengen op operationeel, boekhoudkundig en administratief vlak.

Ten gevolge van de ontbinding zonder vereffening van J.R.C.I. heeft deze verrichting de overdracht tot gevolg van het gehele vermogen van J.R.C.I. , zowel de rechten als de verplichtingen, aan Aedifica. Aedifica is eigenaar van alle aandelen van J.R.C.I..

In toepassing van artikel 12:53, §6 WVV is de goedkeuring door de algemene vergadering van Aedifica van het besluit tot fusie niet vereist indien aan de voorwaarden bepaald in artikel 12:53, § 6 WVV is voldaan, die luiden als volgt:

“1° de neerlegging van het fusievoorstel bedoeld in artikel 12:50 gebeurt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt; 2° onverminderd de in artikel 12:51 bepaalde uitzonderingen, 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 in artikel 12:51, § 2, vermelde stukken. In dat geval beslist het bestuursorgaan van de betreffende fuserende vennootschappen over de goedkeuring van de fusie.”

Eén of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die 5 % van het aantal uitgegeven aandelen bezitten of, in een naamloze vennootschap of een Europese vennootschap, die 5 % van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben niettemin het recht om de algemene vergadering van deze vennootschap bijeen te roepen, die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.”

Bijgevolg zal de raad van bestuur van Aedifica bijeenkomen om te beraadslagen en besluiten over de goedkeuring van de met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (voorzien op of rond 19 september 2023).

In hoofde van J.R.C.I. zal de verrichting ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van J.R.C.I. (voorzien op of rond 19 september 2023).

II. BEPALINGEN VOORZIEN DOOR ARTIKEL 12:50 WVV

1. RECHTSVORM, NAAM, VOORWERP EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50, LID 2, 1° WVV)

1.1 DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP J.R.C.I.

a) De over te nemen vennootschap is de naamloze vennootschap J.R.C.I. met zetel te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 bus 11. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0423.771.620.

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

“Artikel 3 : Voorwerp van de vennootschap

De vennootschap heeft tot voorwerp :

Het verlenen van diensten en adviezen in de meest ruime zin van het woord aan bedrijven en ondernemingen van alle aard, onder meer op het vlak van administratie, management, bedrijfsorganisatie, promotie en informatica.

Het waarnemen van de functie van bestuurder, manager of gemandateerde in ondernemingen, verenigingen en vennootschappen.

Het nemen en beheren van belangen en participaties in ondernemingen en vennootschappen.

Het verwerven, vervreemden en beheren van beleggingsgoederen allerhande, zowel roerende als onroerende.

Import, export en handel van alle consumptiegoederen, halffabrikaten en grondstoffen.

Alle activiteiten als verzekeringsagent of verzekeringsmakelaar, en van syndicus.

Alle beheer van onroerende en roerende goederen, en ook de beschikking erover, zoals onder meer het vervreemden, het verhuren, huren, aankopen, verpanden en hypothekeren ervan, het uitvoeren of laten uitvoeren van alle werken dienaangaande, zijnde onder meer alle onderhoud, afbraak, verandering, inrichting, opbouw en afwerking van alle voormelde goederen. Dit hetzij voor eigen rekening hetzij voor rekening van derden opdrachtgevers.

Deze aanduiding en opsomming is niet beperkend doch enkel van aanwijzende aard.

De vennootschap mag voor eigen rekening of voor rekening van derden, alle commerciële, industriële, financiële, burgerlijke, roerende en onroerende handelingen of verrichtingen doen die haar het best lijken om rechtstreeks of onrechtstreeks haar maatschappelijk doel te realiseren of de realisatie hiervan te bevorderen of te vergemakkelijken. Zij mag onder om het even welke vorm samenwerken of samensmelten in België of in het buitenland met

bestaande of nog op te richten vennootschappen waarvan het doel gelijkaardig of verwant is of van aard de realisatie van haar eigen doel te bevorderen of te vergemakkelijken. Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten zoals onder meer erfpacht- en opstalrechten en de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, het aankopen en verkopen zowel in volle eigendom als in vruchtgebruik en/of blote eigendom, ruilen, doen bouwen, verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen, de aanen verkoop, huur en verhuur van roerende goederen betreffende de inrichting en uitrusting van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de roerende en onroerende goederen te bevorderen.

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 het verwerven door inschrijving of door aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten rechtspersonen en ondernemingen.

Het verwerven van participaties in eender welke vorm in alle bestaande of nog op te richten rechtspersonen en ondernemingen, het stimuleren, de planning, de coördinatie van de ontwikkeling en investering in rechtspersonen en ondernemingen waarin zij al of niet een participatie aanhoudt, en in het algemeen alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband houden met de activiteiten van een holding, hieronder begrepen het toestaan van leningen, kredietopeningen of financieringen.

”

1.2 DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP AEDIFICA

a) De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap Aedifica, zijnde een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, afgekort “OGVV naar Belgisch recht”, met zetel te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 bus 11. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0877.248.501 en onderworpen aan de BTW onder het nummer BE877.248.501.

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

“ARTIKEL 3 – VOORWERP

De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet.

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

het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

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 de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV Wet, 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 vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, 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 voorwerp 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 voorwerp.”

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 12:50, LID 2, 2° WVV)

2.1. Aedifica heeft de controle over J.R.C.I. sinds 6 juli 2022 en is sindsdien eigenaar van alle aandelen in J.R.C.I.. Het opgeslorpte vermogen zal opgenomen worden in de rekeningen van Aedifica per 1 juli 2023 overeenkomstig de IFRS-normen (IAS 40 en IFRS 3, punt 2, b).

2.2. De opslorping zal gebaseerd zijn op de rekeningen van J.R.C.I. per 30 juni 2023.

Overeenkomstig artikel 12:58 WVV, zal de jaarrekening van J.R.C.I. over het tijdvak tussen 1 januari 2023 en 30 juni 2023 door de raad van bestuur van J.R.C.I. worden opgesteld en zal zij ter goedkeuring aan de algemene vergadering van Aedifica worden voorgelegd.

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 12:50, LID 2, 3° WVV)

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 heeft bovendien geen andere effecten uitgegeven dan gewone aandelen.

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

4. BIJZONDERE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50, LID 2, 4° WVV)

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 voornaamste activa van J.R.C.I. bestaan uit:

Een woonzorgcentrum op en met grond gelegen Noorweegse Kaai 24 gekend volgens titel als :

Een perceel bouwgrond met de erop opgerichte constructies gelegen aan de Noorweegse Kaai gekadastraerd sectie G nummer 262/Z voor zesentwintig aren eenenvijftig centiareen (26a 51ca), zoals afgebeeld als lot 8 in oranje kleur op het plan gehecht gebleven aan de verdelingsakte verleden voor Notaris Wouter Bossuyt te Brugge op 12 december 2007 overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge

Een perceel bouwgrond met de erop opgerichte constructies gelegen aan de Noorweegse Kaai gekadastraerd sectie G nummer 262/A/2 voor zevenentwintig aren eenentachtig centiareen (27a 81ca), zoals afgebeeld als lot 9 in rode kleur op het plan gehecht gebleven aan de verdelingsakte verleden voor Notaris Wouter Bossuyt te Brugge op 12 december 2007 overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge

En volgens recent kadastraal uittreksel **sectie G nummer 0262F2P0000** met een oppervlakte van vijfduizend vierhonderd tweeëndertig vierkante meter (5.432 m²), omvattende volgens kadaster :

Op de ondergrondse verdieping -2:

32 Kelders genummerd OG2/B01 tot en met OG2/B33, met perceelnummers 0262F2P0118, 0262F2P0119, 0262F2P0120, 0262F2P0121, 0262F2P0122, 0262F2P0123, 0262F2P0124, 0262F2P0125, 0262F2P0126, 0262F2P0127, 0262F2P0128, 0262F2P0129, 0262F2P0130, 0262F2P0131, 0262F2P0132, 0262F2P0133, 0262F2P0134, 0262F2P0135, 0262F2P0136, 0262F2P0137, 0262F2P0138, 0262F2P0139, 0262F2P0140, 0262F2P0141, 0262F2P0142, 0262F2P0143, 0262F2P0144, 0262F2P0145, 0262F2P0146, 0262F2P0147, 0262F2P0148, 0262F2P0149

24 loten zijnde garages genummerd OG2/H01 tot en met OG2/H24, met perceelnummers 0262F2P0205, 0262F2P0206, 0262F2P0207, 0262F2P0208, 0262F2P0209, 0262F2P0210, 0262F2P0211, 0262F2P0212, 0262F2P0213, 0262F2P0214, 0262F2P0215, 0262F2P0216, 0262F2P0217, 0262F2P0218, 0262F2P0219, 0262F2P0220, 0262F2P0221, 0262F2P0222, 0262F2P0223, 0262F2P0224, 0262F2P0225, 0262F2P0226, 0262F2P0227, 0262F2P0228

53 Parkeerplaatsen genummerd OG2/P01 tot en met OG2/P56, met perceelnummers 0262F2P0150, 0262F2P0151, 0262F2P0152, 0262F2P0153, 0262F2P0154, 0262F2P0155, 0262F2P0156, 0262F2P0157, 0262F2P0158, 0262F2P0159, 0262F2P0160, 0262F2P0161, 0262F2P0162, 0262F2P0163, 0262F2P0164, 0262F2P0165, 0262F2P0166, 0262F2P0167, 0262F2P0168, 0262F2P0169, 0262F2P0170, 0262F2P0171, 0262F2P0172, 0262F2P0173, 0262F2P0174, 0262F2P0175, 0262F2P0176, 0262F2P0177, 0262F2P0178, 0262F2P0179, 0262F2P0180, 0262F2P0181, 0262F2P0182, 0262F2P0185, 0262F2P0186, 0262F2P0187, 0262F2P0188, 0262F2P0189, 0262F2P0190, 0262F2P0191, 0262F2P0192, 0262F2P0193, 0262F2P0194, 0262F2P0195, 0262F2P0196, 0262F2P0197, 0262F2P0198, 0262F2P0199, 0262F2P0200, 0262F2P0201, 0262F2P0202, 0262F2P0203, 0262F2P0204,

2 Garages genummerd OG2/P34.35 en OG2/P36, met respectievelijke perceelnummers 0262F2P0183 en 0262F2P0184

Op de ondergrondse verdieping -1:

14 Appartementen genummerd OG1/0.01 tot en met OG1/0.14, met perceelnummers 0262F2P0229, 0262F2P0230, 0262F2P0231, 0262F2P0232, 0262F2P0233, 0262F2P0234, 0262F2P0235, 0262F2P0236, 0262F2P0237, 0262F2P0238, 0262F2P0239, 0262F2P0240, 0262F2P0241; 0262F2P0242

Op de eerste verdieping:

31 Appartementen genummerd A1/1.1 tot en met A1/1.31, met perceelnummers 0262F2P0001, 0262F2P0002, 0262F2P0003, 0262F2P0004, 0262F2P0005, 0262F2P0006, 0262F2P0007, 0262F2P0008, 0262F2P0009, 0262F2P0010, 0262F2P0011, 0262F2P0012, 0262F2P0013, 0262F2P0014, 0262F2P0015, 0262F2P0016, 0262F2P0017, 0262F2P0018, 0262F2P0019, 0262F2P0020, 0262F2P0021, 0262F2P0022, 0262F2P0023, 0262F2P0024, 0262F2P0025, 0262F2P0026, 0262F2P0027, 0262F2P0028, 0262F2P0029, 0262F2P0030, 0262F2P0031

Op de tweede verdieping:

31 Appartementen genummerd A2/2.01 tot en met A2/2.31, met perceelnummers 0262F2P0032, 0262F2P0033, 0262F2P0034, 0262F2P0035, 0262F2P0036, 0262F2P0037, 0262F2P0038, 0262F2P0039, 0262F2P0040, 0262F2P0041, 0262F2P0042, 0262F2P0043, 0262F2P0044, 0262F2P0045, 0262F2P0046, 0262F2P0047, 0262F2P0048, 0262F2P0049, 0262F2P0050, 0262F2P0051, 0262F2P0052, 0262F2P0053, 0262F2P0054, 0262F2P0055, 0262F2P0056, 0262F2P0057, 0262F2P0058, 0262F2P0059, 0262F2P0060, 0262F2P0061, 0262F2P0062,

Op de derde verdieping:

31 Appartementen genummerd A3/3.01 tot en met A3/3.31, met perceelnummers 0262F2P0063, 0262F2P0064, 0262F2P0065, 0262F2P0066, 0262F2P0067, 0262F2P0068, 0262F2P0069, 0262F2P0070, 0262F2P0071, 0262F2P0072, 0262F2P0073, 0262F2P0074, 0262F2P0075, 0262F2P0076, 0262F2P0077, 0262F2P0078, 0262F2P0079, 0262F2P0080, 0262F2P0081, 0262F2P0082, 0262F2P0083, 0262F2P0084, 0262F2P0085, 0262F2P0086, 0262F2P0087, 0262F2P0088, 0262F2P0089, 0262F2P0090, 0262F2P0091, 0262F2P0092, 0262F2P0093

Op de vierde verdieping:

24 Appartementen genummerd A4/4.01 tot en met A4/4.24, met perceelnummers 0262F2P0094, 0262F2P0095, 0262F2P0096, 0262F2P0097, 0262F2P0098, 0262F2P0099, 0262F2P0100, 0262F2P0101, 0262F2P0102, 0262F2P0103, 0262F2P0104, 0262F2P0105, 0262F2P0106, 0262F2P0107, 0262F2P0108, 0262F2P0109, 0262F2P0110, 0262F2P0111, 0262F2P0112, 0262F2P0113, 0262F2P0114, 0262F2P0115, 0262F2P0116, 0262F2P0117

Een eigendom op en met grond met de erop opgerichte constructies gelegen te Oostakker, Groenvinkstraat 8-66, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummers 1664b, 1663b; 1641b, 1658a, 1659k en 1660f, groot samen twee hectaren drieëntachtig aren drieënvijftig centiare, en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 1659VP0000** met een oppervlakte van twee hectaren negenenveertig aren drieënveertig centiare.

KI: eenenzestigduizend driehonderd vierenzeventig euro (€ 61.374).

Een pool gelegen Groenvinkstraat, gekadastraerd **sectie B nummer 1658BP0000**; met een oppervlakte van duizend driehonderdvijftien vierkante meter (1.315 m²).

KI: nul euro (€ 0,00).

Een perceel wegenis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen Slootendries, volgens titel en huidig kadaster, **sectie B, nummer(s) 1657A P0000**, met een oppervlakte van drie are vijftig centiare (3a 50ca).

KI: nul euro (€ 0,00).

(hierna het “**Vastgoed**” genoemd).

De reële waarde van het Vastgoed en het door Aedifica en haar perimetervennootschappen gehouden vastgoed werd gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen overeenkomstig artikelen 48 en 49 van de GVV-Wet.

Het Vastgoed van J.R.C.I. 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 tussentijdse cijfers per 30 juni 2023 van de over te nemen vennootschap J.R.C.I. zijn als volgt:

ACTIVA

VASTE ACTIVA

13.098.529,49

III. Materiële vaste activa

13.098.529,49

A. Terreinen en gebouwen

13.069.219,20

13.069.219,20

Terreinen

3.241.616,85

Waardervermindering terrein

-320.766,71

Gebouwen

33.294.854,20

Geboekte afschr. gebouwen

-23.146.485,14

0,00

F. Vaste activa in aanbouw

29.310,29

WIP - Vaste activa in aanbouw

29.310,29

IV Financieel vaste activa

0,00

B. Borgtochten betaald in contanten

0,00

VLOTTENDE ACTIVA

5.358.332,42

VII Vorderingen op ten hoogste één jaar

165.620,91

A. Handelsvorderingen

165.620,91

Klanten

165.620,91

B. Andere vorderingen

0,00

Terug te vorderen belastingen AJ 2022 (31-12-2021)

0,00

Andere vorderingen

0,00

IX. Liquide middelen

6.697,86

Bankrekening KBC BE26 4466 6537 0129

6.697,86

X. Overlopende rekeningen

5.186.013,65

Verworven opbrengsten - Steprent Brugge

317.903,71

Verworven opbrengsten - Steprent Gent

160.804,00

Over te dragen voorafbetalingen

4.707.305,94

TOTAAL ACTIVA

18.456.861,91

TOESTAND PER 30 JUNI 2023

PASSIVA

<u>EIGEN VERMOGEN</u>		317.862,67
<i>I. Kapitaal</i>		<i>450.000,00</i>
A. Geplaatst kapitaal	450.000,00	
<i>IV. Reserves</i>		
<i>Wettelijke reserve</i>		<i>45.000,00</i>
Wettelijke reserve	45.000,00	
<i>Beschikbare reserves</i>		<i>44.242,47</i>
Andere beschikbare reserves	44.242,47	
<i>V. Overgedragen verlies</i>		<i>-18.720,69</i>
Verlies per 30/06/2023		-202.659,11
<u>SCHULDEN</u>		18.138.999,24
<i>VIII. Schulden op meer dan één jaar</i>		<i>0,00</i>
D. <u>Overige leningen</u>	0,00	
AEDIFICA Lening	0,00	
<i>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</i>		<i>17.749.716,31</i>
C. <u>Handelsschulden</u>	40.601,01	
Leveranciers	0,00	
Te ontvangen facturen	40.601,01	
D. <u>Fiscale en sociale schulden</u>	55,37	
Geraamde Belgische belastingen	55,37	
F. <u>Overige Schulden</u>	17.709.059,93	
R/C AEDIFICA NV	17.705.415,83	
Andere schulden schulden	3.644,10	
X. <u>Overlopende rekeningen</u>		<i>389.282,93</i>
Toe te rekenen financiële kosten	223.228,02	
Toe te rekenen andere kosten	434,00	
Over te dragen opbrengsten	165.620,91	
TOTAAL DU PASSIVA		<u>18.456.861,91</u>

RESULTATENREKENING PER 30 JUNI 2023

I. Verkopen en prestaties			991.628,49
		991.628,49	
A. <u>Omzet</u>			
Verhuur gebouwen	993.725,46	984.524,28	
Toegestane steprent (huurkorting)	-9.201,18		
B. <u>Andere bedrijfsopbrengsten</u>		7.104,21	
Doogerekende taksen, belastingen en verzekeringen	1.961,71		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.142,50		
Ontvangen schadevergoeding verzekering	0,00		
C. <u>Niet recurrenente bedrijfsopbrengsten</u>		0,00	
Meerwaarde verkoop terrein	0,00		
Meerwaarde verkoop wagen	0,00		
II. Kostprijs verkopen en prestaties			84.146,18
B. <u>Diensten en diverse goederen</u>			84.146,18
<u>Huur en huurlasten</u>		0,00	
Huur terrein			
<u>Onderhoud en herstellingen</u>		0,00	
Herstellingen gebouwen			
Herstellingen en onderhoud personenwagens			
<u>Leveringen</u>		0,00	
IT-materieel en software Kantoormaterieel en drukwerk			
<u>Vergoedingen aan derden</u>		74.170,56	
Erelonen notaris Erelonen advocaten	2.295,80		
Erelonen vastgoeddeskundige	10.285,00		
Erelonen property management	59.623,50		
Erelonen commissaris bedrijfsrevisor	1.966,26		
Erelonen accountant			
Erelonen Sociaal secretariaat			
Erelonen consultants Erelonen diverse diensten Erelonen medische dienst			
<u>Aankondigen, representatie en documentatie</u>		84,80	
Wettelijke publicaties Restaurantkosten		84,80	

<u>Verzekeringspremies</u>		1.255,28	
Brandverzekering gebouwen Verzekering burgelijke aansprakelijkheid Wetsverzekering	1.184,28		
		71,00	
Verzekeringen wagens			
<u>Verplaatsingskosten en reiskosten</u>		0,00	
Verplaatsingskosten Parkingkosten <u>Bezoldingen</u> bestuurders			8.635,54
Management fees AEDIFICA SA Bezoldingen bestuurders Hospitalisatieverzekering Intervention gérants dans chèques-repas	8.635,54		
D. <u>Afschrijvingen en waarderverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa</u>			719.665,03
Afschrijvingen op materiële vaste activa		719.665,03	
G. <u>Andere bedrijfskosten</u>			16.730,11
<u>Taksen en andere belastingen</u>		16.730,11	
Gemeente - en provinciale taksen	1.961,71		
Onroerende voorheffing			
Niet-afrekbare BTW	14.334,40		
Sociale bijdrage vennootschappen	434,00		
Bedrijfswinst			171.087,17

RESULTATENREKENING PER 30 JUNI 2023 (vervolg EUR)

II. Financiële opbrengsten		0,00
A. <u>Opbrengsten uit financieel vaste activa</u>	0,00	
Intresten op LT-leningen	0,00	
B. <u>Opbrengsten uit vlottende activa</u>	0,00	
Intresten ICO-leningen	0,00	
C. <u>Andere financiële opbrengsten</u>	0,00	
Betalingsverschillen	0,00	
 Financiële kosten		 331.052,22
A. <u>Kosten van schulden</u>	330.741,25	
Intresten AEDIFICA NV	331.042,39	
Geactiveerde intresten (-)	-301,14	
Intresten lening RDM	0,00	
intresten lening CN	0,00	
Intresten lening IN	0,00	
Intresten lening PDH	0,00	
C. <u>Andere financiële kosten</u>	310,97	
Bankkosten	310,97	
Negatieve bankintresten	0,00	
NalatigheidsIntresten belastingen	0,00	
Betalingsverschillen	0,00	
Vergoeding ontbinding IRS	0,00	
 Winst van het boekjaar voor belastingen		 -159.965,05
 Winst van het boekjaar voor belastingen		 -159.965,05
 X. Belastingen op het resultaat		 42.694,06
Voorafbetalingen	4.750.000,00	
VA & RV overgedragen naar het actief (-)	-4.707.305,94	
Geraamde belastingen	0,00	
 XI. Verlies van het boekjaar		 -202.659,11
 XII Onttrekking op belastingvrije reserves en uitgestelde belastingen		 0,00
Onttrekking op vrijgestelde reserve	0,00	

RESULTAATVERWERKING PER 30 JUNI 2023

A. <u>Te bestemmen verliessaldo</u>		-202.659,11
1. Te bestemmen verlies van het boekjaar	-202.659,11	
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar		
B. <u>Onttrekking aan het eigen vermogen</u>		0,00
1. Onttrekking aan de beschikbare reserves	0,00	
C. <u>Toevoeging aan het eigen vermogen</u>		0,00
Toevoeging aan de wettelijke reserve	0,00	
D. <u>Over te dragen resultaat</u>		-202.659,11
1. Overt te dragen verlies	-202.659,11	
F. <u>Uit te keren winst</u>		0,00
1. Vergoeding van het kapitaal	0,00	

IV. FISCAAL REGIME VAN DE FUSIE

De vooropgestelde met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1^o, artikel 211, par. 1, al. 6 en artikel 217, al. 1, 1^o 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.

Aedifica zal de activiteit van JRCI overnemen en voortzetten.

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

V. RECHTEN VAN AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA

Dit fusievoorstel en de andere in artikel 12:51, § 2 WVV vermelde stukken worden tijdens de wettelijk voorgeschreven termijnen kosteloos beschikbaar gesteld op de zetel van Aedifica en op de website van Aedifica (<https://aedifica.eu>).

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.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De voorgenomen met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting vindt slechts plaats op voorwaarde dat de verplichtingen krachtens het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 (het “**Bodemdecreet**”) betreffende de bodemsanering en de bodembescherming zijn vervuld.

VII. BODEM

Overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet werd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij (“OVAM”) een bodemattest afgeleverd op 21.06.2023 met betrekking tot alle voormelde kadastrale percelen die luiden als volgt:

« 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling : 44051 GENT 17 AFD/OOSTAKKER/
straat + nr. : Groenvinkstraat 8
sectie : B
nummer : 1659/00V000

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling : 44051 GENT 17 AFD/OOSTAKKER/
straat + nr. :
sectie : B
nummer : 1658/00B000

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling : 44051 GENT 17 AFD/OOSTAKKER/
straat + nr. : Slotendries
sectie : B
nummer : 1657/00A000

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient

er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. »

« 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023

afdeling : 31807 BRUGGE 7 AFD

straat + nr. : Noorweegse Kaai 24 319

sectie : G

nummer : 0262/00F002

Verder 'deze grond' genoemd.

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 risicoground.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het eindevaluatieonderzoek van 29.10.2021 werd bij de OVAM ingediend op 29.11.2021.

Hierop

werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 20.12.2004. Door de attestnummer: 20230463086 - volgnummer: 000

formuliernummer: 20230462081

dossiernummer: 19931

pagina 2 van 3

uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in

voornoemd bodemsaneringsproject, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 10.08.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Structo NV te Brugge (Noorweegse Kaai 19).

(01/04710/Wd)

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 27.03.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Structo NV te Brugge (02/06331/Wd) + Aanvullingen Dd. 04.07.2003

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 20.12.2004

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gewijzigd Bodemsaneringsproject Structo NV, Noorweegse Kaai 19 te Brugge - K04.1093-2

AUTEUR: Laboratorium Devlieger BVBA

DATUM: 09.09.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M257166, Oriënterend Bodmeonderzoek, Actualisatie, Terrein Structo NV, Noorweegse Kaai

19, 8000 Brugge + Aanvulling Dd. 07.11.2005

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 26.10.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277233, Oriënterend Bodemonderzoek, Voormalig Terrein Structo NV, Noorweegse Kaai

19, 8000 Brugge

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV

DATUM: 29.10.2021

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatierapport voormalig Structo Noorweegsekaai 19 te Brugge

AUTEUR: Taww België NV »

VIII. VOLMACHT

De vennootschappen geven volmacht aan Thomas Moerman, Sophie Debusscher, Julie Bus en Sara Vanhove (werkzaam bij Aedifica), met bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling, om in naam en voor rekening van Aedifica en J.R.C.I. alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met voor de neerlegging, alsook de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad overeenkomstig artikel 2:8 WVV.

Dit fusievoorstel wordt door de raad van bestuur van de over te nemen vennootschap en de overnemende vennootschap of hun gemachtigden neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel, in één exemplaar per betrokken vennootschap.

Opgesteld te Brussel, op 11 juli 2023, in vier exemplaren, één voor elke vennootschap en twee voor de griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank Brussel ter aanvulling van het vennootschapsdossier van de betrokken vennootschappen.

In naam van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap

J.R.C.I.

Naam : Sven Bogaerts
Functie : bestuurder

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

Brussel, 11 juli 2023

In naam van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap

Aedifica

Naam : Sven Bogaerts
Functie : bestuurder

Naam : Stefaan Gielens
Functie : gedelegeerd bestuurder

Brussel, 11 juli 2023