

RECHTER VAN KOOPHANDEEL TE BRUSSEL
DE GRIFTER

25 AVR. 2013

KASTEELHOF-FUTURO
Gewone commanditaire vennootschap

Steenweg van Aalst 110
9200 Dendermonde

RPR Dendermonde
0439.190.066

AEDIFICA
Naamloze vennootschap
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Louizalaan 331-333
1050 Brussel

RPR Brussel
BTW BE 0877.248.501

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier délégué

**VOORSTEL VAN FUSIE DOOR OVERNEMING TUSSEN DE NAAMLOZE
VENNOOTSCHAP AEDIFICA EN DE GEWONE COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP KASTEELHOF-FUTURO OPGESTELD
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 693 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 gewone commanditaire vennootschap KASTEELHOF-FUTURO (hierna "KASTEELHOF" of de "over te nemen vennootschap") hebben, in onderlinge samenspraak, besloten om huidig fusievoorstel op te stellen overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van vennootschappen.

I. BESCHRIJVING VAN DE FUSIE

AEDIFICA overweegt KASTEELHOF op te slorpen in het kader van een fusie door overneming overeenkomstig artikel 671 van het Wetboek van vennootschappen. De voorgenomen fusie door overneming is de rechtshandeling waarbij het gehele vermogen van KASTEELHOF, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van ontbinding zonder vereffening op AEDIFICA overgaat tegen uitreiking van nieuwe aandelen in AEDIFICA aan de aandeelhouders van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA.

AEDIFICA heeft de eigendom over 306 van de 340 aandelen van KASTEELHOF.

II. BEPALINGEN VOORZIEN DOOR ARTIKEL 693 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 693, LID 2, 1° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

1.1. DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP

a) De over te nemen vennootschap is de gewone commanditaire vennootschap KASTEELHOF, met zetel te Steenweg van Aalst 110 te 9200 Dendermonde. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Dendermonde) onder het ondernemingsnummer 0439.190.066.

Deze vennootschap werd opgericht op 12 december 1989 als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming "Ter Zwijveke" ingevolge notariële akte verleden voor notaris Luc Eeman, notaris te Lebbeke, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 30 juni daarna, onder nummer 891229-476.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 17 april 2013, neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde op 18 april 2013 ter bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 31.827,97 EUR en is vertegenwoordigd door 340 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 als doel:

De aankoop, verkoop, ruil, verhuring, onderverhuring met of zonder aankoopoptie, het bouwen, afbreken, verbouwen, vrijwaren, verbeteren, onderhoud en behoud van onroerende goederen. Tot verwezenlijking van dit doel kan de vennootschap alle noodzakelijke materialen, goederen, apparaten en gebruiksvoorwerpen kopen, huren of invoeren. De vennootschap kan ook tot verwezenlijking van het bovenvermeld doel overeenkomsten voorbereiden, opstellen en tekenen, financieringsoperaties uitwerken en in het algemeen, alles doen wat nuttig of nodig is voor het verwezenlijken van bovenstaand doel.

Het beheer van onroerend goed.

Het leveren van alle diensten die kaderen in het doel van de vennootschap.

Zij mag deelnemen in alle zaken en/of ondernemingen die een gelijkaardig of verwant doel nastreven of die de verwezenlijking van het maatschappelijk doel vergemakkelijken.

In de algemene regel mag de vennootschap alle daden stellen zowel van burgerlijke als commerciële aard, roerende, onroerende, industriële of financiële aard, welke rechtstreeks of onrechtstreeks geheel of gedeeltelijk in verband staan met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag haar onroerend goed met hypotheek bezwaren, zich borg stellen, leningen aangaan, zowel voor zichzelf als voor enige derde, op voorwaarde dat de vennootschap enig belang hierbij heeft."

1.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

a) De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap AEDIFICA, zijnde een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort

“openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht”, met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 331-333. 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 BE 877.248.501.

Deze vennootschap werd opgericht op 7 november 2005 bij akte verleden voor Meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 november daaropvolgend, onder de nummers 20051123/05168051 en 20051123/05168061.

AEDIFICA werd op 8 december 2005 door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen erkend als vastgoedbevak.

De statuten zijn verscheidene keren gewijzigd en voor de laatste keer bij akte verleden voor Meester Catherine Gillardin, geassocieerd notaris te Brussel op 7 december 2012, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 maart 2013 onder de nummers 2013-03-20/0045101 en 0045102.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 254.278.949,91 EUR en is vertegenwoordigd door 9.891.853 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen AEDIFICA zijn beursgenoteerd op NYSE EURONEXT Brussels.

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

«ARTIKEL 3 – DOEL

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1ste alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit.

Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk:

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst,
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,
- in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt,
- in rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meerdere goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,

- in alle andere goederen, rechten van deelneming of rechten die door de Wet of het Koninklijk Besluit als onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten worden door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is.

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 van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als projectontwikkelaar optreden.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Zij mag liquiditeiten bezitten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van alle instrumenten van de monetaire markt. De vennootschap mag bovendien leningstransacties van financiële instrumenten uitvoeren en verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang."

2. DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN EN, IN VOORKOMEND GEVAL, HET BEDRAG VAN DE OPLEG (ARTIKEL 693, LID 2, 2° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

2.1. De ruilverhouding van de aandelen zal worden vastgesteld op basis van de hierna beschreven principes:

a) Alle activa en passiva van KASTEELHOF zullen overgedragen worden aan AEDIFICA. Deze overdracht zal enkel gepaard gaan met de uitreiking van nieuw uit te geven aandelen van AEDIFICA aan de aandeelhouders van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA, zonder opleg in geld.

Om het aantal aandelen AEDIFICA te bepalen die uitgegeven zullen worden, zal de waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF bepaald worden op basis van de (pro forma) balans van KASTEELHOF per 17 april 2013 (die op het ogenblik van de ondertekening van dit fusievoorstel nog opgesteld moeten worden), waarbij het eigen vermogen van KASTEELHOF enerzijds verminderd wordt met de boekwaarde van de onroerende goederen die deel uitmaken van het vermogen van KASTEELHOF, en anderzijds vermeerderd wordt met de conventioneel overeengekomen waarde van deze onroerende goederen verminderd met de fiscale latenties (waaronder exit tax berekend tegen een tarief van 16,995% zoals opgelegd door artikel 217, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen), zoals die in aanmerking werden genomen door AEDIFICA bij de verwerving op 17 april 2013 van de 306 aandelen KASTEELHOF die thans in haar bezit zijn.

De onroerende goederen die deel uitmaken van het vermogen van KASTEELHOF, werden op 5 maart 2013 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 31

van het Vastgoedbevak-KB. De conventionele waarde van deze onroerende goederen die in rekening wordt genomen in het kader van de voorgestelde fusie, is niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde investeringswaarde.

Op basis van de aldus bekomen waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF, zal de waarde van 1 aandeel KASTEELHOF respectievelijk van 34 aandelen KASTEELHOF (zijnde het aantal aandelen KASTEELHOF die niet in het bezit van AEDIFICA zijn) bepaald worden.

Op basis van de pro forma balans van KASTEELHOF per 31 december 2012 wordt de waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF geschat op 1.582.970,52 €. Derhalve wordt de waarde van één aandeel KASTEELHOF geschat op $1.582.970,52 \text{ euro} : 340 = 4.655,796 \text{ €}$.

b) De waarde van één aandeel AEDIFICA is gelijk aan de gemiddelde slotkoers (slotkoers op NYSE EURONEXT Brussels) van het aandeel AEDIFICA gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van dit fusievoorstel (ttz. de periode van 26 maart tot en met 24 april 2013), zijnde 49.665 € (de Uitgifteprijs).

Overeenkomstig artikel 13, § 2, 2° en §3 van het Vastgoedbevakbesluit mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de neerlegging van het fusievoorstel of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Gezien de Uitgifteprijs (49,665 EUR) hoger is dan de netto-inventariswaarde van een Aedifica-aandeel op 31 december 2012, zijnde 36,95 EUR (NAV geconsolideerd) of 36,96 EUR (NAV statutair), zoals gepubliceerd op 19 februari 2013, is voldaan aan artikel 13, § 2, 2° van het Vastgoedbevakbesluit.

c) In toepassing van artikel 703, par.2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen zullen er geen aandelen AEDIFICA worden uitgegeven in ruil voor de aandelen die AEDIFICA in de vennootschap KASTEELHOF bezit op het ogenblik van de fusie door overneming. De aandelen KASTEELHOF die gehouden worden door AEDIFICA op het ogenblik van de fusie door overneming zullen vernietigd worden (art. 78, §6 van het KB/ Wetb. Venn.). Op heden bezit AEDIFICA 306 van de 340 aandelen KASTEELHOF.

d) Het uiteindelijke aantal AEDIFICA aandelen die zullen worden uitgegeven, zal afgerond worden op de lagere eenheid, met een minimum van een aandeel per aandeelhouder van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA.

e) Deze waarderingsmethode is de meest aangewezen methode gelet op het maatschappelijk doel van de betrokken vennootschappen en de samenstelling van hun patrimonium.

De andere waarderingsmethodes zijn ofwel niet toepasbaar ofwel niet ter zake dienend.

2.2. Ten informatieve titel, op basis van de pro forma balans van KASTEELHOF per 31 december 2012 bedraagt de ruilverhouding: 93,7439 nieuw aandelen AEDIFICA tegen 1 bestaand aandeel KASTEELHOF.

Bijgevolg zouden er, op basis van de pro forma balans van KASTEELHOF per 31 december 2012, 3.187 nieuwe aandelen AEDIFICA uitgegeven worden in ruil voor de 34 aandelen KASTEELHOF die niet in het bezit zijn van AEDIFICA.

De definitieve ruilverhouding zal vastgesteld worden op de algemene vergadering van Aedifica die zal beslissen over de fusie door overneming van KASTEELHOF.

3. DE WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT (ARTIKEL 693, LID 2, 3° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

De nieuwe aandelen uitgegeven door AEDIFICA ter gelegenheid van de overname zullen toegekend worden aan de aandeelhouders van KASTEELHOF (met uitzondering van AEDIFICA) in verhouding tot het percentage van hun deelneming in KASTEELHOF.

Deze nieuwe aandelen AEDIFICA zijn volledig volgestorte aandelen op naam zonder aanduiding van nominale waarde. Deze aandelen zullen nominatief moeten blijven tot aan de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar dat wordt afgesloten op 30 juni 2013 (thans voorzien op 4 november 2013). Vanaf deze couponbetaling worden de aandelen AEDIFICA omzetbaar en worden zij, nadat zij het voorwerp hebben uitgemaakt van een vraag tot notering, beursgenoteerd.

De nieuw uit te geven AEDIFICA-aandelen zullen, onder voorbehoud van toelating tot de gereguleerde markt, van hetzelfde type zijn en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

De vertegenwoordigers van AEDIFICA zullen in het aandeelhoudersregister van AEDIFICA de identiteit opnemen van de nieuwe aandeelhouders, het aantal nieuwe aandelen die worden toegekend en de uitgiftedatum van deze nieuwe aandelen.

Deze inschrijving zal ondertekend worden door de personen belast met het dagelijks bestuur van AEDIFICA.

4. DATUM VANAF DEWELKE DE AANDELEN RECHT GEVEN OP DEELNAME IN DE WINST, ALSMEDE ELKE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT (ARTIKEL 693, LID 2, 4° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

De nieuwe aandelen die worden uitgegeven door AEDIFICA, nemen deel in de resultaten en geven recht op dividenden vanaf de datum dat de voorgenoemde fusie effectief verwezenlijkt is. Voor wat betreft de periode tussen de datum dat de voorgenoemde fusie effectief verwezenlijkt is en het einde van het lopende boekjaar, zullen deze nieuwe aandelen recht geven op een dividend pro rata temporis.

5. DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ARTIKEL 693, LID 2, 5° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

5.1. AEDIFICA heeft de controle over KASTEELHOF sinds 17 april 2013. Het opgeslorpte vermogen zal opgenomen worden in de rekeningen van AEDIFICA op datum van 17 april 2013, overeenkomstig de IFRS-normen (IAS 40 en IFRS 3, punt 2, b).

5.2. De opslorping zal gebaseerd zijn op de rekeningen van KASTEELHOF per 17 april 2013.

Overeenkomstig artikel 704 van het Wetboek van vennootschappen, zullen de jaarrekeningen van KASTEELHOF over het tijdvak tussen 1 januari 2013 en 17 april 2013 door de enige zaakvoerder van KASTEELHOF opgesteld worden en zal zij ter goedkeuring aan de algemene vergadering van AEDIFICA voorgelegd worden.

6. RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE VENNOTEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, EN AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ARTIKEL 693, LID 2, 6° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

Alle aandelen van de over te nemen vennootschap en van de overnemende 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 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.

7. BEZOLDIGING DIE WORDT TOEGEKEND AAN DE COMMISSARISSEN VOOR HET OPSTELLEN VAN HET IN ARTIKEL 695 BEDOELDE VERSLAG (ARTIKEL 693, LID 2, 7° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

De opdracht voor het opstellen van de verslagen bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen wordt toevertrouwd aan de commissarissen van de vennootschappen AEDIFICA en KASTEELHOF, zijnde Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.w.v. CVBA vast vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2.

De vergoeding voor de commissaris, die wordt vastgesteld in overleg met respectievelijk de enige zaakvoerder van de over te nemen vennootschap en de raad van bestuur van de overgenomen vennootschap, bedraagt als volgt:

- Voor AEDIFICA : 1.250 €, exclusief BTW en onkosten (met inbegrip van onder meer het opstellen van het verslag over het fusievoorstel voor de overnemende vennootschap);
- Voor KASTEELHOF : 2.500 €, exclusief BTW en onkosten (met inbegrip van onder meer het opstellen van het verslag over het fusievoorstel voor de over te nemen vennootschap).

8. BIJZONDERE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 693, LID 2, 8° VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

In het kader van de fusie 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 over te nemen vennootschap is eigenaar van een rustoordgebouw en villa, met grond, alle bezwaard met een erfpacht, gelegen te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 322-322A, ten kadaster gekend als Melle, 1^{ste} Afdeling, sectie D, numers 225/M en 225/N, met een totale oppervlakte van 61a 92ca. Bovendien is de over te nemen vennootschap eigenaar van de grond, bezwaard met een recht van opstal, gelegen te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 322 B, ten kadaster gekend als Melle, 1^{ste} Afdeling, sectie D, nummer 225/P, met een oppervlakte van 32a 50a.

De reële waarde van dit vastgoed werd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige gewaardeerd op 5 maart 2013. Gezien het fusievoorstel wordt ingediend binnen de vier maanden na deze waardering en gezien aan de onafhankelijke vastgoeddeskundige zal gevraagd worden om te bevestigen dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed, voor de algemene vergadering van aandeelhouders van AEDIFICA die zal beslissen over de geplande fusie door overneming, is er geen nieuwe waardering van het betrokken vastgoed nodig (artikel 31, § 4 van het Vastgoedbevak -KB).

De reële waarde van het door AEDIFICA en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed, werd gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 31 december 2012 (gepubliceerd op 19 februari 2013) respectievelijk op 31 maart 2013 (die zal gepubliceerd worden op 14 mei 2013) in het kader van de trimestriële (actualisering van de) waarderingen van het vastgoed van Aedifica en haar dochtervennootschappen. Gezien het fusievoorstel wordt ingediend binnen de vier maanden na de laatste (gepubliceerde) actualisering van de waardering en op voorwaarde dat de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zullen bevestigen dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, is er geen nieuwe waardering van het door AEDIFICA en haar dochtervennootschappen aangehouden vastgoed nodig (artikelen 30, al. 3 en 31, § 4 van het Vastgoedbevak-KB).

Het betrokken vastgoed 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 31 december 2012 van de over te nemen vennootschap is als volgt:

		31/12/2012
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiele vaste activa		1.672.292,24
	Terreinen	399.960,00
	Gebouwen	1.252.730,24
	Activa in aanbouw	19.602,00
Vlottende activa		
Overige voderingen		514.023,40
Geldbeleggingen en liquide middelen		
Total activa		2.186.315,64
PASSIVA		
Eigen vermogen		120.424,04
	Kapitaal	31.827,97
	Herwaaring meerw	-
	Wettelijke reserves	2.266,74
	Belastingvrije reserv	12.414,46
	Beschikbare reserv	59.916,27
	Overgedr winst	13.998,60
	winst	-
Voorzieningen en uitg belast		6.392,47
Schulden		1.981.711,69
	Handelsschulden	2.813,49
	Andere schulden	1.978.898,20
Overlopende rekeningen		77.787,44
Total passiva		2.186.315,64

IV. FISCAAL REGIME VAN DE FUSIE

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

De vooropgestelde fusie door opslorping is niet onderworpen aan de BTW.

V. GELIJKTIJDIGE OPERATIES

De raad van bestuur van AEDIFICA overweegt, op de dag van de overneming van KASTEELHOF, tevens de volgende verrichtingen te verwezenlijken: i) de (geruisloze) fusie door overneming van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht IMMO CHEVEUX D'ARGENT en ii) de fusie door overneming van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht TERINVEST.

VI. AANVULLENDE VERMELDINGEN

Het huidig fusievoorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de respectieve buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van beide vennootschappen alsmede aan de beherende vennoot van de over te nemen vennootschap, overeenkomstig artikel 699§ 1 en §5 van het Wetboek van Vennootschappen, minstens 6 weken na de neerlegging van het huidig fusievoorstel op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel respectievelijk de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde.

De vennootschappen geven volmacht aan Meester Benoit Nibelle (advocaat) of Meester Xavier Gérard (advocaat) of Meester Ingrid Quinet (advocaat), met kantoor gelegen te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 150, met bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling, voor de neerlegging, alsook de publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de hyperlink naar dit fusievoorstel opgenomen op de website van AEDIFICA overeenkomstig artikel 75 van het Wetboek van Vennootschappen.

VII. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De voorgenomen fusie door overneming vindt slechts plaats op voorwaarde dat het ontwerp tot wijziging van de statuten van AEDIFICA vooraf, dit wil zeggen uiterlijk voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering van de over te nemen vennootschap en van de overgenomen vennootschap die rechtsgeldig over de voorgenomen fusie door overneming kunnen beslissen, door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) werd goedgekeurd overeenkomstig artikel 8 van het Vastgoedbevak-KB.

Opgesteld te Brussel, op 24 april 2013, in vier exemplaren, één voor elke vennootschap en één voor de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde en één voor de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

IN NAAM VAN DE ENIGE ZAAKVOERDER VAN DE GEWONE COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP KASTEELHOF

Naam : AEDIFICA NV, vast vertegenwoordigd
door de heer 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