


Teil B

Ausfertigung, die nach Hinterlegung der Urkunde bei der Kanzlei in den Anlagen zum Belgischen Staatsblatt zu veröffentlichen ist

Dem
Belgischen
Staatsblatt
vorbehalten



Hinterlegt bei der Kanzlei
des Unternehmensgerichts EUPEN

12. Juni 2026
Kanzlei

der Greffier

Unternehmensnr. : **866 321 648**
Gesellschaftsname

(voll ausgeschrieben) : **HOMESTORYS**
(abgekürzt) :

Rechtsform : **Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Vollständige Anschrift

des Sitzes : **Industriestrasse, 38,4700 Eupen**

Gegenstand

der Urkunde : **Inreichung des Entwurfs für die Teilspaltung der HOMESTORYS GmbH durch Übernahme durch die VILLA ROMANA PROJECTS AG**

HOMESTORYS

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Industriestraße 38

4700 Eupen

Handelsregister Eupen

Unternehmensnummer: 0866.321.648.

Entwurf zur Teilspaltung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung HOMESTORYS
durch Übernahme durch die Aktiengesellschaft VILLA ROMANA PROJECTS

1. Rechtlicher Rahmen

Gemäß den Artikeln 12:4, 12:8 und 12:59 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzes (im Folgenden „CSA“) legen wir hiermit den Entwurf zur Teilspaltung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung HOMESTORYS durch Übernahme durch die Aktiengesellschaft VILLA ROMANA PROJECTS vor.

Zusammenfassend überträgt die teilweise gespaltene Gesellschaft ohne Auflösung der teilweise gespaltenen Gesellschaft Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die den Geschäftsbereich „Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, Organisation von Veranstaltungen sowie Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“, und zwar gegen Zuteilung neuer Aktien der übernehmenden Gesellschaft an den Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft.

Das Gesetz sieht insbesondere vor (Art. 12:59 CSA), dass die Verwaltungsorgane der an der Teilspaltung beteiligten Gesellschaften einen Teilspaltungsplan erstellen. Dieser kann in Form einer öffentlichen Urkunde oder einer privatschriftlichen Urkunde erstellt werden und muss bestimmte Angaben enthalten, insbesondere die Beschreibung und genaue Aufteilung der auf die übernehmende Gesellschaft zu übertragenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Zuteilung der Aktien der übernehmenden Gesellschaft an die Aktionäre der teilweise zu spaltenden Gesellschaft.

Dies ist Gegenstand des vorliegenden Dokuments, das mindestens sechs Wochen vor der Hauptversammlung, die über die in diesem Entwurf genannte Teilspaltung zu entscheiden hat, bei der Geschäftsstelle des zuständigen Unternehmensgerichts einzureichen ist.

Das Verwaltungsorgan der teilweise gespaltenen Gesellschaft und das der übernehmenden Gesellschaft haben beschlossen, der Hauptversammlung ihrer jeweiligen Gesellschaft vorzuschlagen, die Artikel 12:62 und 12:65 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzes anzuwenden, um die Formalitäten und Verfahren der geplanten Umstrukturierung zu vereinfachen. Es wird daher weder in der teilweise gespaltenen Gesellschaft noch in der übernehmenden Gesellschaft ein schriftlicher und ausführlicher Bericht des Verwaltungsorgans (gemäß Artikel 12:61 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzbuches) noch ein Bericht des Kommissars oder, falls kein Kommissar vorhanden ist, eines Wirtschaftsprüfers oder eines externen Buchprüfers (gemäß Artikel 12:62 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzbuches) über das vorliegende Teilspaltungsvorhaben erstellt.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 24/06/2026 - Annexes du Moniteur belge

Bitte auf der letzten Seite des **Teils B** angeben : Auf der Vorderseite : Name und Eigenschaft des beurkundenden Notars oder der Personen, die dazu ermächtigt sind, die juristische Person Dritten gegenüber zu vertreten

Auf der Rückseite : Name und Unterschrift (die gilt nicht für Urkunden vom Typ Mitteilungs).

VORGESEHENE ANGABEN IN ARTIKEL 12:59 DES GESELLSCHAFTS- UND VEREINSGESETZBUCHES

I. An der Teilaufspaltung beteiligte Gesellschaften

1. Teilweise gespaltene Gesellschaft

1.1. Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1.2. Firma

HOMESTORYS

Dieser Name wird anlässlich der Teilsplaltung in „VILLA ROMANA“ geändert

1.3. Sitz

4700 Eupen, Industriestraße 38.

1.4. Handelsregister und Unternehmensnummer

Handelsregister Eupen

Unternehmensnummer: 0866.321.648.

1.5. Geschichte des Unternehmens

Das Unternehmen wurde unter dem Namen VILLA ROMANA durch eine Urkunde gegründet, die am 29. Juni 2004 von Notar Jacques RIJCKAERT in Eupen beurkundet und am darauffolgenden 22. Juli im Anhang des Belgischen Staatsblatts unter der Nummer 04109263 veröffentlicht wurde.

Die Satzung der Gesellschaft wurde mehrfach geändert, zuletzt durch eine Urkunde, die am 29. März 2024 von Notar Philippe MALHERBE in Eupen aufgenommen und am darauffolgenden 16. April im Anhang des Belgischen Staatsblatts unter der Nummer 24388747 veröffentlicht wurde.

1.6. Vertretung

Die Gesellschaft wird hier durch ihre alleinige Geschäftsführerin, nämlich Frau Caroline ROM, vertreten.

1.7. Zweck

Die Gesellschaft hat gemäß Artikel 3 der Satzung, der im Folgenden vollständig wiedergegeben ist, folgenden Zweck:

„Die Gesellschaft hat folgenden Zweck:

- den Kauf und Verkauf (Import/Export, Groß- und Einzelhandel), die Herstellung, Lieferung, Montage und Reparatur von: Möbeln, Einrichtungsgegenständen, Küchenmöbeln, Kaminen/Öfen, Teppichböden, allen Bodenbelägen und Wandverkleidungen, Kunstwerken, Sanitärartikeln aller Art, Saunen, Solarien, Schwimmbäder, Elektro-/Kosmetikgeräte, Therapie- und Gesundheitsartikel im weiteren Sinne, Dekorationsartikel aller Art, Textilien und Fensterbehänge;

- den An- und Verkauf (Groß- und Einzelhandel) von:

- Kosmetik- und Körperpflegeprodukten und -artikeln, Ölen und Essenzen, Aromatherapieartikeln, Textilien/Bekleidung, Schmuck und Accessoires, Büchern, Tonträgern, TV-/Hi-Fi-Geräten, Blumen und Pflanzen, Lampen, Lebensmitteln und Getränken;

- Kosmetik-, Schönheits-, Massage- und Physiotherapiebehandlungen sowie Behandlungen der Alternativmedizin;

- Lagerung für Dritte;

- Büro- und Verwaltungsarbeiten für Dritte;

- Immobilientransaktionen auf eigene Rechnung, Gebäudeinstandhaltung;

- Beratung aller Art, Planung, Innenarchitektur, Einrichtung und Design;

- Buchverlag;

- Organisation von Seminaren, Veranstaltungen, Präsentationen;

- Betrieb eines Restaurants/einer Cafeteria;

- Handel mit materiellen und immateriellen Gütern im Internet;

- die Vermittlung von Handelsgeschäften auf Provisionsbasis;

- Versandhandel und Online-Handel (NACE-Code 47910);

- Immobiliengeschäfte (Immobilienentwicklung), Kauf und Verkauf, Vermittlung, Verwaltung und Vermietung von beweglichen und unbeweglichen Gütern aller Art sowie die Beratung und Verwaltung von Gesellschaften, an denen sie direkt beteiligt ist oder die mit dem Unternehmenszweck in Verbindung stehen, sowie alle Tätigkeiten eines Immobilienverwalters (Verwalter) im Rahmen der Artikel 3:94 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs;

- Beratung und Vermittlung für Bauunternehmen, Innen- und Außenarchitekten, Subunternehmer im Bau- und Immobilienbereich sowie die Vermittlung von Verträgen aller Art;

- die Vermittlung von Mietverträgen und die Lagerung von Materialien;

- Planung, Konzeption und Verwaltung von Projekten aller Art.

Alle oben genannten Tätigkeiten können im eigenen Namen oder im Rahmen von Franchiseverträgen ausgeübt werden.

Die vorstehende Liste dient lediglich als Beispiel, ist nicht erschöpfend und ist im weitesten Sinne auszulegen.

Generell kann die Gesellschaft alle zivil- oder handelsrechtlichen, finanziellen oder industriellen Geschäfte tätigen, die sich auf bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte beziehen und die direkt oder indirekt, ganz oder teilweise mit ihrem Unternehmenszweck verbunden sind oder die Verwirklichung dieses Zwecks erleichtern oder fördern könnten.

Bitte auf der letzten Seite des Teils B angeben : Auf der Vorderseite : Name und Eigenschaft des beurkundenden Notars oder der Personen, die dazu ermächtigt sind, die juristische Person Dritten gegenüber zu vertreten

Auf der Rückseite : Name und Unterschrift (die gilt nicht für Urkunden vom Typ Mitteilung).

Die Gesellschaft kann sich durch Einlagen, Fusionen, Zeichnungen, Beteiligungen, finanzielle Beteiligungen oder auf andere Weise an bereits bestehenden oder noch zu gründenden Gesellschaften in Belgien oder im Ausland beteiligen, sofern diese Gesellschaften denselben oder einen ähnlichen Zweck wie die Gesellschaft verfolgen."

Der Zweck der teilweise gespaltenen Gesellschaft ist bereits an die Tätigkeit der teilweise gespaltenen Gesellschaft nach der Teilspaltung angepasst, nachdem die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die übernehmende Gesellschaft übertragen wurden.

1.8. Unverfügbares Eigenkapital und Anzahl der Aktien

Zum 01.01.2020 wurde das Kapital von Rechts wegen in ein Konto für nicht verfügbares Eigenkapital umgewandelt, das sich folglich auf 872.712 Euro belief.

Im Zuge der Verschmelzung durch Aufnahme der Aktiengesellschaft IMMOBILIERE DE NISPERT am 30.09.2022 wurden deren Kapital (62.000 Euro) und ihre gesetzliche Rücklage (6.200 Euro) in das Konto für nicht verfügbares Eigenkapital der Gesellschaft integriert.

Es wurden 6.527 Namensaktien ausgegeben.

2. Übernehmende Gesellschaft

2.1. Rechtsform

Aktiengesellschaft

2.2. Name

VILLA ROMANA PROJECTS

Dieser Name wird anlässlich der Teilspaltung in „HOMESTORYS PROJECTS“ geändert

2.3. Sitz

4700 Eupen, Kehrweg 44

2.4. Handelsregister und Unternehmensnummer

Handelsregister Eupen

Unternehmensnummer 0452.493.815

2.5. Geschichte des Unternehmens

Das Unternehmen wurde am 7. April 1994 unter dem Namen MAISON BLANCHE gegründet; die Urkunde wurde am folgenden 5. Mai im Anhang des Belgischen Staatsblatts unter der Nummer 1194-05-05/432 veröffentlicht.

Die Satzung wurde mehrfach geändert, zuletzt durch eine Urkunde, die am 6. August 2019 von Herrn Philippe MALHERBE, Notar in Eupen, beurkundet und am darauffolgenden 4. September im Anhang des Belgischen Staatsblatts unter der Nummer 19118780 veröffentlicht wurde.

2.6. Vertretung

Die Gesellschaft wird hier durch ihre alleinige Geschäftsführerin, nämlich Frau Caroline ROM, vertreten.

2.7. Zweck

Die Gesellschaft hat gemäß Artikel 3 ihrer Satzung, der im Folgenden vollständig wiedergegeben ist, folgenden Zweck:

Der Zweck der Gesellschaft ist:

- den Betrieb eines Restaurant-Bistro-Cafés sowie den Verkauf von Lebensmitteln aller Art;
- die Organisation von Seminaren, Veranstaltungen und Präsentationen aller Art, wie Märkte, Messen und Konzerte;
- die Erbringung von Büro- und Sekretariatsdienstleistungen für Dritte;
- den Kauf und Verkauf (Import/Export, Groß- und Einzelhandel), die Lieferung, die Montage und die Reparatur von: Möbeln, Einrichtungsgegenständen, Küchenmöbeln, Kaminen/Öfen, Teppichen, Boden- und Wandbelägen, Kunstgegenständen, Sanitärartikeln aller Art, Saunen, Solarien, Schwimmbäder, Elektrogeräte/Kosmetikgeräte, Therapie- und Sanitärartikel im weiteren Sinne, Dekorationsartikel aller Art, Textilien und Vorhänge;
- Beratung aller Art, Planung, Innenausstattung, Konzeption und Design;
- das Verlegen von Büchern und sonstigen Druckwerken;
- Verkauf von Büchern, Druckerzeugnissen und Tonträgern aller Art;
- Verkauf von Schmuck, Bekleidung und Textilien im weiteren Sinne;
- Verkauf von Pflanzen, Gartengeräten und Zubehör;
- die Ausführung und Vermittlung von Bau- oder Renovierungsarbeiten;
- Kauf und Verkauf (Groß- und Einzelhandel) von Kosmetik- und Körperpflegeprodukten, Ölen und Essenzen, Aromatherapie-Artikeln, Textilien/Bekleidung, Schmuck und Accessoires, Büchern, Musikmedien, TV-/Hi-Fi-Geräten, Blumen und Pflanzen, Lampen, Lebensmitteln und Getränken;
- kosmetische und ästhetische Behandlungen, Massagen und Physiotherapie sowie alternative Heilmethoden;
- Lagerung für Dritte;
- Immobilientransaktionen auf eigene Rechnung, Instandhaltung von Gebäuden;
- die Organisation von Seminaren, Veranstaltungen und Präsentationen;
- Handel mit materiellen und immateriellen Gütern im Internet;
- die Vermittlung von Handelsgeschäften auf Provisionsbasis.

Alle oben genannten Tätigkeiten können im eigenen Namen oder im Rahmen von Franchiseverträgen ausgeübt werden.

Die vorstehende Liste dient lediglich als Beispiel und ist nicht erschöpfend; sie ist im weitesten Sinne auszulegen.

Generell kann die Gesellschaft alle zivil-, handels-, finanz- oder gewerblichen Handlungen vornehmen, die sich auf bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte beziehen, direkt oder indirekt, ganz oder teilweise, im Zusammenhang mit ihrem Zweck oder zur Erleichterung oder Förderung dessen Verwirklichung.

Die Gesellschaft kann sich an bestehenden oder noch zu gründenden Unternehmen in Belgien oder im Ausland beteiligen, die denselben oder einen ähnlichen Zweck verfolgen, und zwar durch Einlagen, Fusionen, Zeichnungen, Beteiligungen, finanzielle Beteiligungen oder auf jede andere Weise.

Die Gesellschaft kann ihren Zweck sowohl in Belgien als auch im Ausland in jeder Form und auf jede Weise verwirklichen, die sie für angemessen hält.

Der Zweck der übernehmenden Gesellschaft wird gegebenenfalls so ergänzt, dass die Tätigkeiten der aufnehmenden Gesellschaft, die im Zuge der Teilsplaltung übertragen werden, ermöglicht werden, nämlich der Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, die Organisation von Veranstaltungen sowie die Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings.

2.8. Kapital und Anzahl der Aktien

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 173.525,47 Euro. Es ist in 700 Aktien ohne Nennwert aufgeteilt.

II. Umtauschverhältnis

1.1 Es wird vorgeschlagen, die Teilsplaltung auf der Grundlage des Eigenkapitals vorzunehmen, das sich aus dem Entwurf des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der teilweise zu spaltenden Gesellschaft ergibt, sowie auf der Grundlage des Eigenkapitals, das sich aus dem Entwurf des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der übernehmenden Gesellschaft ergibt.

Im Zuge der Teilsplaltung werden Vermögenswerte, sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite, die den Geschäftsbereich „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von

Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings.

1.2 bilden, auf die übernehmende Gesellschaft übertragen, wobei den Aktionären der teilweise gespaltenen Gesellschaft neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft zugeteilt werden.

1.3 Die Aufstellung über die Aufteilung der Aktiva und Passiva (auf die übernehmende Gesellschaft übertragene Aktiva und Passiva der teilweise gespaltenen Gesellschaft sowie die in dieser verbleibenden) ist im Anhang enthalten.

1.4 Das Umtauschverhältnis im Anschluss an die Übertragung des Geschäftsbereichs „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“ der teilweise gespaltenen Gesellschaft, der SRL HOMESTORYS, auf die übernehmende Gesellschaft, die SA VILLA ROMANA PROJECTS, wird vertraglich wie folgt festgelegt:

1.5 Das Umtauschverhältnis wurde auf der Grundlage des Eigenkapitals der teilweise gespaltenen Gesellschaft, wie es sich aus dem Entwurf des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der teilweise gespaltenen Gesellschaft ergibt, sowie auf der Grundlage des Eigenkapitals der übernehmenden Gesellschaft, wie es sich aus dem Entwurf des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der übernehmenden Gesellschaft ergibt, festgelegt.

Da das Eigenkapital der übernehmenden Gesellschaft zum 31.12.2025 negativ ist (-277.143,93 €), wird der Wert einer Aktie pauschal auf einen Euro geschätzt.

Das Eigenkapital zum 31.12.2025, das von der teilweise gespaltenen Gesellschaft auf die übernehmende Gesellschaft übertragen wird, beläuft sich auf 288.741,67 Euro (gerundet auf 288.742 €).

Daher wird die Anzahl der von der übernehmenden Gesellschaft auszugebenden Aktien vereinbarungsgemäß auf 288.742 Aktien festgesetzt (1 Aktie pro übertragenem Euro).

Als Gegenleistung für die aus dem Vermögen der teilweise gespaltenen Gesellschaft, nämlich der SRL HOMESTORYS, auf die übernehmende Gesellschaft, nämlich die SA VILLA ROMANA PROJECTS, übertragenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden 288.742 neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft geschaffen, die dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft zugeteilt werden.

Dementsprechend haben das Verwaltungsorgan der teilweise zu spaltenden Gesellschaft und das der übernehmenden Gesellschaft die Aufgabe, dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft 288.742 neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft für die 6.527 Aktien der teilweise gespaltenen Gesellschaft, die er hält, zuzuteilen.

Es ist keine Ausgleichszahlung zu leisten.

III. Modalitäten der Aktienübergabe

Spätestens innerhalb eines Monats nach dem Beschluss über die Teilsplaltung nimmt das Verwaltungsorgan der übernehmenden Gesellschaft unter der Aufsicht des Verwaltungsorgans der teilweise gespaltenen Gesellschaft die Eintragung der 288.742 neuen Aktien, die anlässlich der Teilsplaltung ausgegeben und dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft zugeteilt wurden, in das Namensaktienregister der übernehmenden Gesellschaft vor.

IV. Zeitpunkt, ab dem die infolge der Teilsplaltung in der übernehmenden Gesellschaft neu geschaffenen Aktien einen Anspruch auf Gewinnbeteiligung begründen.

Die 288.742 neuen Aktien der übernehmenden Gesellschaft, die im Zuge der Teilaufspaltung der SRL HOMESTORYS geschaffen und dem Aktionär der teilweise aufgespaltenen Gesellschaft zugeteilt wurden,

gewähren ab dem 01.01.2026 denselben Anspruch auf Gewinnbeteiligung wie die vor der Teilaufspaltung bestehenden Aktien der übernehmenden Gesellschaft.

V. Datum, ab dem die teilweise von der teilweise gespaltenen Gesellschaft durchgeführten Transaktionen, die sich auf die auf die aufnehmende Gesellschaft übertragenen Aktiva und Passiva beziehen, buchhalterisch als für Rechnung der aufnehmenden Gesellschaft durchgeführt gelten.

Alle Geschäfte, die teilweise von der teilweise gespaltenen Gesellschaft getätigt wurden und sich auf die in die aufnehmende Gesellschaft übertragenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen, gelten buchhalterisch ab dem 01.01.2026, 0 Uhr, als für Rechnung der aufnehmenden Gesellschaft getätigt.

VI. Besondere Rechte, die den Aktionären der teilweise gespaltenen Gesellschaft, die über Sonderrechte verfügen, sowie den Inhabern von anderen Wertpapieren als Aktien zuzuerkennen sind, oder ihnen gegenüber vorgeschlagene Maßnahmen

Es gibt in der teilweise gespaltenen Gesellschaft weder Aktien, die den Aktionären Sonderrechte einräumen, noch andere Wertpapiere als Aktien.

Daher sind dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft keine Sonderrechte durch die übernehmende Gesellschaft zuzuteilen und es sind keine Maßnahmen für ihn vorzuschlagen.

VII. Sonderhonorare des Kommissars oder eines Wirtschaftsprüfers oder eines externen Buchprüfers, der mit der Erstellung des in Artikel 12:62 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzbuches vorgesehenen Berichts beauftragt ist

Gemäß den Artikeln 12:62 und 12:65 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzbuches sind alle Aktionäre der teilweise zu spaltenden Gesellschaft und der übernehmenden Gesellschaft bei der Hauptversammlung ihrer jeweiligen Gesellschaft anwesend oder vertreten, die über die geplante Teilsplit-Transaktion zu entscheiden hat, und verzichten einstimmig auf die Anwendung der Artikel 12:62 und 12:65 des Gesellschafts- und Vereinsgesetzbuches), soweit sie sich auf die Berichte (vereinfachte Spaltung) beziehen.

Folglich ist der in Artikel 12:62 des Gesetzes über Gesellschaften und Vereinigungen vorgesehene Bericht nicht erforderlich, und entsprechende Vergütungen werden daher nicht gewährt.

VIII. Besondere Vergütungen für die Mitglieder der Verwaltungsorgane der an der Teilsplaltung beteiligten Gesellschaften

Den Mitgliedern der Verwaltungsorgane der an dieser Teilsplaltung beteiligten Gesellschaften werden keine besonderen Vorteile gewährt.

IX. Beschreibung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der teilweise gespaltenen Gesellschaft, die auf die neu zu gründende Gesellschaft zu übertragen sind, sowie Aufteilung zwischen der teilweise zu spaltenden Gesellschaft und der neuen Gesellschaft.

1. Zu übertragende Vermögenswerte

Im Zuge der Teilsplaltung wurden Vermögenswerte, sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite, die den Geschäftsbereich „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“ auf die übernehmende Gesellschaft übertragen, wobei den Aktionären der teilweise gespaltenen Gesellschaft neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft zugeteilt werden.

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die sich auf den Geschäftsbereich „kommerzieller Betrieb“ der teilweise gespaltenen Gesellschaft beziehen, verbleiben nach der vorliegenden Teilsplaltung in deren Eigentum.

Die Aufstellung über die Aufteilung der Aktiva und Passiva (auf die übernehmende Gesellschaft übertragene Aktiva und Passiva der teilweise gespaltenen Gesellschaft sowie die bei dieser verbleibenden) ist im Anhang enthalten.

2. Restklausel

Sollte ein Vermögenswert oben nicht ausdrücklich zugeordnet worden sein und die Auslegung des vorliegenden Entwurfs zur Teilsplaltung keine Entscheidung über die Aufteilung dieses Vermögenswerts zulassen, verbleibt dieser oder sein Gegenwert im Eigentum der teilweise gespaltenen Gesellschaft.

Falls ein Passivposten oben nicht ausdrücklich zugeordnet wurde und die Auslegung des vorliegenden Entwurfs zur Teilaufspaltung keine Entscheidung über die Aufteilung dieses Postens zulässt, haften die teilweise aufgesplante Gesellschaft und die aufnehmende Gesellschaft dafür gesamtschuldnerisch.

X. Zuteilung der Aktien der übernehmenden Gesellschaft an die Aktionäre der teilweise zu spaltenden Gesellschaft sowie das Kriterium, auf dem diese Zuteilung beruht

Als Gegenleistung für die aus dem Vermögen der teilweise gespaltenen Gesellschaft, nämlich der SRL HOMESTORYS, auf die übernehmende Gesellschaft, nämlich die SA VILLA ROMANA PROJECTS, übertragenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden 288.742 neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft geschaffen, die dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft zugeteilt werden.

Dementsprechend obliegt es dem Verwaltungsorgan der teilweise zu spaltenden Gesellschaft und dem der übernehmenden Gesellschaft, dem Aktionär der teilweise gespaltenen Gesellschaft 288.742 neue Aktien der übernehmenden Gesellschaft für die 6.527 Aktien der teilweise gespaltenen Gesellschaft, die er hält, zuzuteilen.

Es ist keine Ausgleichszahlung zu leisten.

XI. Gründe für die Teilsplaltung

Der Beschluss der Verwaltungsorgane jeder der an dieser Teilsplaltung beteiligten Gesellschaften, der Hauptversammlung ihrer jeweiligen Gesellschaft diese Teilsplaltung vorzuschlagen, indem die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die den Geschäftsbereich „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“, wird durch folgende Gründe motiviert:

Bitte auf der letzten Seite des Teils B angeben: Auf der Vorderseite: Name und Eigenschaft des beurkundenden Notars oder der Personen, die dazu ermächtigt sind, die juristische Person Dritten gegenüber zu vertreten

Auf der Rückseite: Name und Unterschrift (die gilt nicht für Urkunden vom Typ Mitteilung).

Die Gesellschaft, die teilweise ausgegliedert werden soll, die SRL HOMESTORYS, verfügt im Wesentlichen über zwei getrennte Geschäftsbereiche: den Geschäftsbereich „kommerzieller Betrieb“ und den Geschäftsbereich „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“.

Diese Geschäftsbereiche bilden Einheiten, die aus technischer und organisatorischer Sicht eigenständige Aktivitäten darstellen, die aus eigener Kraft funktionieren können.

Diese Aktivitäten erfordern eine spezifische organisatorische Verwaltung.

Die Ausgliederung des Geschäftsbereichs „Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb hochwertiger touristischer Unterkünfte, der Organisation von Veranstaltungen sowie der Vermietung von Veranstaltungsflächen, möblierten Ausstellungs- und Präsentationsräumen sowie von Kulissen für Präsentationen und Fotoshootings“, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit steht, ermöglicht es der übernehmenden Gesellschaft, sich auf neue Aktivitäten zu konzentrieren, nämlich den Betrieb von Ferienwohnungen und einem Veranstaltungszentrum mit möbliertem Ausstellungskonzept (Ausstellungen, Seminare, Feste, Clubtreffen usw.)

Sie ermöglicht es der teilweise ausgegliederten Gesellschaft, sich auf die Führung des Geschäftsbetriebs im Hinblick auf maximale Rentabilität zu konzentrieren.

Die geplante Transaktion ermöglicht es sowohl der teilweise ausgegliederten Gesellschaft als auch der übernehmenden Gesellschaft:

- ihre Entwicklung in völliger Autonomie fortzusetzen;
- ihre operative Struktur zu verschlanken;
- damit die Kontinuität und den Fortbestand der Aktivitäten zu fördern.

Schließlich ist anzumerken, dass die geplanten Maßnahmen weder den beteiligten Gesellschaften noch ihren Aktionären besondere steuerliche Vorteile verschaffen.

XII Besondere Bestimmungen

Die Verwaltungsorgane jeder der an dieser Teilspaltung beteiligten Gesellschaften teilen mit, dass keine besonderen Klauseln anzugeben sind.

XIII Abschließende Erklärungen

Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt, um die Teilspaltung in den Anwendungsbereich von Artikel 211 des Einkommensteuergesetzes (Steuernutralität), 11 und 18 § 3 des Mehrwertsteuergesetzes (Kontinuitätsregelung) sowie 117 § 2 und 120 § 3 des Registrierungsgebühren-Gesetzes (Befreiung von der Einlageabgabe) fallen.

Alle Informationen, die im Rahmen dieses Teilspaltungsvorhabens zwischen den verschiedenen Gesellschaften ausgetauscht werden, sind vertraulich.

Diese Vertraulichkeit ist zu wahren. Sollte diese Teilaufspaltung nicht genehmigt werden, sind alle diese Daten an die betroffene Gesellschaft zurückzugeben.

Sollte dieser Teilspaltungsplan nicht genehmigt werden, werden alle Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Transaktion zur Hälfte von der teilweise gespaltenen Gesellschaft und zur Hälfte von der übernehmenden Gesellschaft getragen.

Der vorliegende Entwurf wird vom Unterzeichner dieses Entwurfs bei der Geschäftsstelle des für diese Gesellschaft zuständigen Unternehmensgerichts hinterlegt. Diese Hinterlegung muss mindestens sechs Wochen vor der Hauptversammlung erfolgen, die über die Teilspaltung zu entscheiden hat.

Das vorliegende Dokument umfasst 13 Seiten und 7 Seiten Anhang.

So erstellt und unterzeichnet am Sitz der teilweise gespaltenen Gesellschaft am 11.06.2026 in zwei Originalausfertigungen.

Für die teilweise gespaltene Gesellschaft,

die SRL HOMESTORYS

Frau Caroline ROM.

Alleinige Geschäftsführerint

Gleichzeitig bei der Geschäftsstelle eingereicht: der vollständige und unterzeichnete Entwurf der Teilaufspaltung

Frau Caroline ROM.

Alleinige Geschäftsführerin