

# **AEDIFICA**

## **NAAMLOZE VENNOOTSCHAP OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT LOUIZALAAN 331 - 333 1050 BRUSSEL**

**R.P.R. BRUSSEL  
BTW BE 0877.248.501**

---

### **BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN ARTIKEL 26, §2 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

---

Dit verslag is opgesteld overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"). Het heeft tot doel om, in het kader van de geplande kapitaalverhoging door een inbreng in natura van (i) het recht van erfpacht (a) op het perceel grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7<sup>de</sup> Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en (b) op de onverdeelde helft van het perceel grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7<sup>de</sup> Afdeling, sectie E nummer 0073RP0000, en (ii) de volle eigendomsrechten op de constructies die op de voormelde percelen werden opgericht, rekening houdende met de overname door Aedifica van de leningen gesloten tussen de Inbrenger (zoals hierna gedefinieerd) en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016, het belang voor de vennootschap van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging en eventueel ook de reden waarom afgeweken wordt van de conclusies van het commissarisverslag uiteen te zetten en te verantwoorden.

#### **1. Beschrijving van Aedifica**

Aedifica werd op 7 november 2005 opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap. De statuten van Aedifica zijn verscheidene keren gewijzigd en voor de laatste keer bij akte verleden voor Meester Catherine Gillardin, notaris te Brussel, op 2 december 2016, neergelegd ter publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Aedifica heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV) verworven op 17 oktober 2014.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 377.733.314,33 EUR en is vertegenwoordigd door 14.314.704 aandelen zonder nominale waarde.

Alle aandelen zijn beursgenoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

## 2. Identiteit van de inbrenger - beschrijving van de verrichting

2.1 De inbrenger is Les Jardins de la Mémoire VZW, een vereniging zonder winsttoegmerk met maatschappelijke zetel te Lenniksebaan 792, 1070 Brussel en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel onder ondernemingsnummer 0468.817.826 (hierna de **"Inbrenger"**). De statuten van de Inbrenger werden laatst gewijzigd op 28 oktober 2016 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 november 2016 onder nummer 2016-11-23 / 0160838.

2.2 De Inbrenger en Aedifica hebben een akkoord (hierna de **"Inbrengovereenkomst"**) krachtens dewelke de Inbrenger (i) het recht van erfpacht (a) op het perceel grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7<sup>de</sup> Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en (b) op de onverdeelde helft van het perceel grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7<sup>de</sup> Afdeling, sectie E nummer 0073RP0000, met een respectievelijke oppervlakte van 27 aren 65 centiaren en 5 aren 99 centiaren, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 33 aren 64 centiaren, evenals (ii) de volle eigendomsrechten op de constructies die op de voormelde percelen werden opgericht (gezamenlijk aangeduid als de **"Goederen"**), zal overdragen aan Aedifica, rekening houdende met de overname door Aedifica van de leningen<sup>1</sup> gesloten tussen de Inbrenger en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016 (hierna de **"Lening"**). Het is de bedoeling om deze overdracht aan Aedifica te laten plaatsvinden via een inbreng in natura in het kapitaal van Aedifica (hierna de **"Operatie"**).

Ter verduidelijking: De Universit  Libre de Bruxelles heeft het voormelde recht van erfpacht aan de Inbrenger toegekend ingevolge authentieke aktes dd. 8 oktober 2003 en dd. 13 juli 2004. Na de inbreng van de Goederen in Aedifica wordt het recht van erfpacht tussen de Universit  Libre de Bruxelles en Aedifica nog uitgebreid tot een deel van het perceel grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7<sup>de</sup> Afdeling, sectie E nummer 0073MP0000 (perceelsidentificatie 73T) voor een oppervlakte volgens meting van 13 aren 57 centiaren, zoals dit perceel grond staat beschreven onder Lot 1 op het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door landmeter Jordan Cornet op 27 juni 2016.

2.3. De overdracht van de Goederen en van de Lening zal plaatsvinden op de dag van de inbreng, met uitwerking op de dag van de inbreng.

In het kader van deze Operatie zal de Inbrenger de Goederen in Aedifica inbrengen en de Lening aan Aedifica overdragen, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen door Aedifica.

---

<sup>1</sup> Het gaat meer bepaald om de hiernavolgende drie leningen genummerd 2, 4 en 5, die door Belfius Bank aan de Inbrenger werden toegestaan in het kader van een kredietovereenkomst dd. 23 december 2005:

- 1) Lening nr. 2 ten belope van 4.994.724,70 EUR in hoofdsom per 8 december 2016, waarvan de modaliteiten worden beschreven in de kredietovereenkomst dd. 23 december 2005, het addendum dd. 24 december 2012 aan de kredietovereenkomst en het addendum dd. 15 december 2015 aan de kredietovereenkomst;
- 2) Lening nr. 4 ten belope van 1.701.677,40 EUR in hoofdsom per 8 december 2016, waarvan de modaliteiten worden beschreven in de kredietovereenkomst dd. 23 december 2005 en de overeenkomst dd. 23 maart 2006; en
- 3) Lening nr. 5 ten belope van 80.679,09 EUR in hoofdsom per 8 december 2016, waarvan de modaliteiten worden beschreven in het addendum dd. 15 juni 2007 aan de kredietovereenkomst.

Enkel de voormelde drie leningen die door Belfius Bank aan de Inbrenger werden toegestaan in het kader van de kredietovereenkomst dd. 23 december 2005, worden door Aedifica overgenomen.

De geplande inbreng in natura en de hiermee gepaard gaande kapitaalverhoging zullen door de raad van bestuur van Aedifica beslist worden in het kader van het toegestaan kapitaal overeenkomstig de machtiging verleend in artikel 6.4. van de statuten van Aedifica. Overeenkomstig dit artikel 6.4, zoals ingevoegd ingevolge akte van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, verleden voor notaris Gillardin op 28 oktober 2016, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 25 november daarna onder de nummers 2016-11-25 / 0161730 en 2016-11-25 / 0161729, heeft de raad van bestuur een nieuwe machtiging gekregen om, in het kader van een kapitaalsverhoging waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, het onderschreven kapitaal van Aedifica in één of meerdere keren te verhogen ten bedrage van maximum 74.800.000 EUR op de data en volgens de modaliteiten vast te leggen door de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd toegestaan voor een hernieuwbare periode die afloopt vijf jaar na de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het voornoemde proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 gehouden voor notaris Gillardin.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft op heden nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging. Bijgevolg kan het kapitaal van de vennootschap in het kader van de techniek van het toegestane kapitaal waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, nog met het maximum bedrag van 74.800.000 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin gehouden worden op 8 december 2016. De algemene vergadering der aandeelhouders zal dus niet opgeroepen moeten worden en zal over de inbreng niet dienen te beraadslagen. Na de realisatie van deze geplande inbreng in natura en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal 73.059.672,88 EUR bedragen.

2.4. De inbrengwaarde van de Goederen, rekening houdende met de overname van de Lening, de uitgifteprijs en het aantal nieuw uit te geven aandelen door Aedifica aan de Inbrenger naar aanleiding van de inbreng in het kader van de kapitaalverhoging, zijn bepaald in functie van de basisprincipes beschreven hieronder:

a) Om het aantal aandelen Aedifica te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de waarde van de Goederen conventioneel bepaald op 10.915.682 EUR. Deze conventionele waarde van de Goederen wordt evenwel verminderd met het openstaande saldo in hoofdsom van de Lening op datum van de inbreng die aan Aedifica wordt overgedragen, i.e. 6.777.081,19 EUR per 8 december 2016.

De Goederen werden op 25 november 2016 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van de Goederen, in rekening genomen door Aedifica in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde en voldoet derhalve aan de eisen van artikel 49, §1 van de GVV-Wet.

b) Het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng zal worden bepaald door de hierboven vermelde conventionele inbrengwaarde van de Goederen verminderd met het bedrag van de Lening te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de "**Uitgifteprijs**").

De Uitgifteprijs is gelijk aan 62,7510 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met (i) het gemiddelde van de slotkoersen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van het Aedifica-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met (ii) het pro rata dividend van het boekjaar 2016/2017 voor de periode die loopt vanaf de aanvang van het boekjaar 2016/2017 tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de huidige dividendprognose voor boekjaar 2016/2017 van 2,25 EUR per aandeel, zoals toegelicht in het jaarlijks persbericht van 5 september 2016), en verminderd met (iii) een markconforme discount van 5%, ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte dividend voor de periode van 1 juli 2016 tot en met datum van de inbreng *pro rata* door de Inbrenger ten laste wordt genomen ten gunste van Aedifica.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Ter informatie, de netto-waarde van een Aedifica-aandeel op 30 september 2016 zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van 16 november 2016 bedraagt 44,33 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 8 december 2016 bedroeg 68,93 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 30 september 2016. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica op 25 november 2016 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Aedifica, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van het vastgoed van Aedifica per datum van inbreng significant zal afwijken van de waardering per 30 september 2016 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 30 september 2016 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 30 september 2016, is er geen nieuwe waardering vereist.

### **3. Belang van de inbreng in natura en van de kapitaalverhoging**

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de investeringsstrategie gestoeld is op de demografische grondstroom van de vergrijzing en die zich in deze context toelegt op het investeren in zorgvastgoed, in het bijzonder in de huisvesting voor senioren.

De inbreng omvat de volle eigendomsrechten op een gebouw waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgebaut alsmede het recht van erfpacht op de grond waarop dit woonzorgcentrum werd opgericht, met dien verstaande dat de Lening in het kader van de Operatie mee aan Aedifica overgedragen zal worden.

De inbreng van de Goederen en de kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de investeringsstrategie van Aedifica: Aedifica versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor senioren. De Lening is verbonden aan de financiering van de Goederen en het bedrag van de Lening vermindert de waarde van de inbreng.

Bovendien laat de Operatie toe om het eigen vermogen van de vennootschap te verstevigen en het investeringsbeleid van de vennootschap op een gezonde basis verder te zetten.

De Operatie zal evenwel slechts plaatsvinden indien er een onvoorwaardelijk akkoord tot vrijgave van alle zekerheden die op de Goederen rusten, wordt bekomen ten laatste op de dag van de vergadering van de raad van bestuur die over deze inbreng in natura zal beraadslagen en beslissen.

#### **4. Kapitaalverhoging en uitgifte nieuwe aandelen Aedifica**

4.1 De Goederen zullen aan Aedifica overgedragen worden tegen de uitreiking van nieuwe (uit te geven) aandelen Aedifica aan de Inbrenger.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 1.740.327,12 EUR. Het bedrag van de kapitaalverhoging is gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen Aedifica vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen Aedifica (d.i. afgerond 26,39 EUR per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van de aandelen van Aedifica zal derhalve onveranderd blijven en voor alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen gelijk zijn.

De totale uitgifteprijs (cf. de hoger vermelde inbrengwaarde) van de nieuw (uit te geven) aandelen Aedifica bedraagt 10.915.682 EUR, verminderd met het openstaande saldo in hoofdsom van de Lening op datum van inbreng, i.e. 6.777.081,19 EUR per 8 december 2016;

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal 2.398.273,69 EUR) zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Na de kapitaalverhoging zal het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 379.473.641,45 EUR bedragen.

4.2 De nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande genoteerde aandelen. Zij zullen volledig fungibel zijn met de bestaande genoteerde aandelen en delen in de resultaten vanaf het begin van het boekjaar 2016/2017 (dat aanving op 1 juli 2016) en dus recht geven op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar dat wordt afgesloten op 30 juni 2017 (thans voorzien op 3 november 2017).

Aedifica zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Operatie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van

beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "Prospectuswet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, § 2 (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

## 5. Weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 377.733.314,33 EUR en is vertegenwoordigd door 14.314.704 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van 62,7510 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 65.952 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden tot 379.473.641,45 EUR, vertegenwoordigd door 14.380.656 aandelen.

Gezien conventioneel werd overeengekomen dat het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zal vastgesteld worden op basis van een Uitgifteprijs die in ieder geval hoger is dan de netto-waarde van een Aedifica-aandeel is, worden de aandeelhouders van Aedifica aldus reeds beschermd tegen een mogelijke verwatering op het niveau van de intrinsieke waarde van de Aedifica aandelen.

Uitgaande van een Uitgifteprijs van 62,7510 EUR, zullen de bestaande aandeelhouders een verwatering van stemrecht ondergaan (zie volgende paragrafen).

De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die voor de inbreng 1% van het maatschappelijk kapitaal van Aedifica in handen heeft cq. op zijn stemrechten cq. op zijn aandeel in de winst, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van 14.314.704 bestaande aandelen en 65.952 nieuwe aandelen.

Participatie in het aandeelhouderschap cq. in de stemrechten cq. in het aandeel in de winst.

|  |           |
|--|-----------|
| Voor de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen | 1 %       |
| Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen   | 0,99541 % |

## 6. Verslag van de commissaris

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen heeft de commissaris van Aedifica, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, een verslag opgesteld over de beschrijving van de inbreng en de gebruikte waarderingmethodes, waarvan de tekst is aangehecht aan dit verslag. Huidig verslag wijkt niet af van de conclusies zoals vermeld in het verslag van de commissaris.

## **7. Wijziging van de statuten van Aedifica**

De verwezenlijking van de geplande inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van de artikelen 6 en 7 van de statuten van Aedifica betreffende het bedrag van het maatschappelijk kapitaal, het aantal uitgegeven aandelen en de samenstelling van het kapitaal met zich meebrengen.

## **8. Goedkeuring door de FSMA**

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door Aedifica gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 29 november 2016.

Gedaan te Brussel op 8 december 2016,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,

---

Jean Kotarakos  
Bestuurder

---

Stefaan Gielens  
Gedelegeerd bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris