

Verslag van de commissaris
inzake de kapitaalverhoging
door inbreng in natura in

Aedifica NV

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA (B160)
Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin*
Vennoot
*Handelend in naam van een BVBA

8 december 2016

Inhoudstafel

1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	2
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	5
4. Beschrijving en waardering van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding	7
5. Controle van de inbreng.....	8
6. Besluiten	10

Bijlage:

1. Ontwerp van het Bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging in Aedifica NV door inbreng in natura, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 2 mei 2016 brengen wij verslag uit als commissaris over de kapitaalverhoging in Aedifica NV (hierna "de Vennootschap"), door middel van een inbreng in natura voorzien op 8 december 2016. Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan, waarin deze zowel de inbreng en de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoorden voor de Vennootschap.

De controlewerkzaamheden met betrekking tot het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en de inlichtingen die ons werden overhandigd door het bestuursorgaan van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng, en (ii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

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 gereguleerde 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 Euronext Brussels.

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gevestigd te Louizalaan 331-333, 1050 Brussel.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

2.2. Identificatie van de inbrengers

De inbrenger is Les Jardins de la Mémoire VZW, een vereniging zonder winstoogmerk 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.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld op datum van 8 december 2016, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met 1.740.327,12 EUR door een inbreng in natura.

De Inbrenger en Aedifica hebben een akkoord krachtens dewelke de Inbrenger (i) het recht van erfpacht op percelen grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7^{de} Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en nummer 0073RP0000, met een respectievelijke oppervlakte van 27 aren 65 centiarens en 5 aren 99 centiarens, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 33 aren 64 centiarens 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 leningen¹ gesloten tussen de Inbrenger en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016 (hierna de "Lening") (hierna samen de "Inbrengovereenkomst"). 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^{de} Afdeling, sectie E nummer 0073MP0000 (perceelsidentificatie 73T) voor een oppervlakte volgens meting van 13 aren 57 centiarens, zoals dit perceel grond staat beschreven onder Lot 1 op het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door landmeter Jordan Cornet op 27 juni 2016.

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, zonder opleg in geld, door Aedifica.

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.

¹ 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.

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 2016 daarna onder de nummers 2016-11-25 / 0161730 en 2016-11-25 / 0161729, heeft de raad van bestuur een nieuwe machtiging gekregen om 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 voorkeursrecht 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.

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 uitgebaat 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: de vastgoedvennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor senioren. De Lening is verbonden aan de financiering van het gebouw en het bedrag van de Lening vermindert de waarde van de inbreng ten belope van het passende bedrag.

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.

In ruil voor de inbreng in natura zal de Vennootschap in totaal 65.952 nieuwe aandelen uitgeven zonder de vermelding van een nominale waarde.

3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

De Inbrenger en Aedifica hebben een akkoord krachtens dewelke de Inbrenger (i) het recht van erfpacht op percelen grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7de Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en 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 gesloten tussen de Inbrenger en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016 (hierna de "Lening") (hierna samen de "Inbrengovereenkomst"). 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, 7de 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. 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.

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 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 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 uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de huidige dividendprognose over 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 het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2016 tot en met datum van de inbreng *pro rata* door de Inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2^o 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 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 steeds 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.

4. Beschrijving en waardering van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden door uitgifte van 65.952 nieuwe aandelen Aedifica zonder vermelding van nominale waarde.

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 die aan Aedifica wordt overgedragen, i.e. 6.777.081,19 EUR per 8 december 2016; 4.138.600,81 EUR.

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.

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 afgesloten op 30 juni 2017 (thans voorzien op 3 november 2017) en op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2017.

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

5. Controle van de inbreng

Wij hebben de inbreng gecontroleerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van de inbreng in natura. De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

We wensen specifiek de aandacht te vestigen op het feit dat de opdracht van de commissaris in het kader van een inbreng in natura erin bestaat de waardering van het ingebrachte bestanddeel te beoordelen met als objectief elke overwaardering van de inbreng te identificeren en te vermelden in zijn verslag, zodanig dat het bestuursorgaan, aandeelhouders, en derden voldoende zijn ingelicht en met kennis van zaken beslissingen kunnen nemen. Vervolgens dient de commissaris te controleren of de waardering van de ingebrachte bestanddelen leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie. De commissaris kan geen uitspraak doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

We hebben gecontroleerd dat de inbreng van het recht van erfpacht op percelen grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7^{de} Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en 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 de volle eigendomsrechten op de constructies die op de voormelde percelen werden opgericht, evenals de overname door Aedifica van de leningen² gesloten tussen de Inbrenger en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016 niet overgewaardeerd zijn en bedrijfseconomisch verantwoord zijn. We hebben in dit kader de waardering van de percelen grond en de gebouwen op deze percelen laten verifiëren door onze vastgoedexperten en tevens de waardering van de lening geverifieerd en we kunnen stellen dat de bovenvermelde percelen grond en de gebouwen op deze percelen evenals de lening, niet overgewaardeerd zijn en bedrijfseconomisch verantwoord zijn.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na datum van opstelling van het waarderingsverslag van de inbreng en:

- Die van die aard zijn om de beschrijving of de waardering van de inbreng te beïnvloeden.
- Of die van die aard zijn om op significante wijze de financiële situatie en toekomstige resultaten van het bedrijf te beïnvloeden.

² 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.

Op basis van de gedane werkzaamheden besluiten we dat de beschrijving van de inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid, dat de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat de in te brengen bestanddelen, mits toepassing van deze waarderingmethode, niet overgewaardeerd zijn.

6. Besluiten

De inbreng in natura door Les Jardins de la Mémoire VZW, tot kapitaalverhoging van Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat uit de inbreng van het recht van erfpacht op percelen grond gelegen te Anderlecht, Lenniksebaan 792, ten kadaster gekend onder de gemeente Anderlecht, 7^{de} Afdeling, sectie E nummer 0073NP0001 en 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 de volle eigendomsrechten op de constructies die op de voormelde percelen werden opgericht ten bedrage van 10.915.682 EUR, evenals de overname door Aedifica van de leningen³ gesloten tussen de Inbrenger en Belfius Bank ten belope van 6.777.081,19 EUR in hoofdsom per 8 december 2016.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn wij van oordeel dat:

1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 65.952 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.

³ 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.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 8 december 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Jean-François Hubin*
Vennoot
*Handelend in naam van een bvba

17JFH0054