



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

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

24 maart 2016

Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen
RPM Bruxelles – RPR Brussel – T.V.A. – B.T.W. BE 0446.334.711
Banque BNP Paribas Fortis Bank 210-0905900-69

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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	8
5.	Controle van de inbreng	9
6.	Besluiten	10

Bijlage:

1. 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 28 januari 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 24 maart 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 21 december 2015, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2016, onder nummer 2016-01-12/0005170.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 373.913.286,80 EUR en is vertegenwoordigd door 14.169.939 aandelen zonder nominale waarde.

Alle aandelen met uitzondering van de 19.856 aandelen die werden uitgegeven op 2 oktober 2015 en die pas toegelaten zullen worden tot de notering op Euronext Brussels vanaf de onthechting van de coupon van het boekjaar 2015/2016, zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels.

2.2. Identificatie van de inbrengers

De inbrenger is De Vrucht VZW (tevens 'Serviceresidentie De Vrucht' genaamd), een vereniging zonder winstoogmerk met maatschappelijke zetel te Rode Kruislaan 24B, 3200 Aarschot en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven onder ondernemingsnummer 0431.046.818 (hierna de "Inbrenger"). De statuten van de Inbrenger werden laatst gewijzigd op 14 juni 2011 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 juni 2011 onder nummer 2011-06-27 / 0095594.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld op datum van 24 maart 2016, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met 582.985,3100 EUR door een inbreng in natura.

De Inbrenger en Aedifica hebben een overeenkomst gesloten krachtens dewelke de Inbrenger de percelen grond belast met een recht van opstal gelegen onder de stad Aarschot, eerste afdeling, ter plaatse "Poortvelden", gekadastriseerd volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 393LP0000, delen van nummer 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000, 394LP0000 en 394KP0000) en deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), met een respectievelijke oppervlakte van 11 aren 40 centiare, 51 aren 92 centiare 93 decimilliare en 4 aren 65 centiare en 83 decimilliare, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 67 aren 98 centiare en 76 decimilliare (het "Goed"), zal overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder deze overeenkomst werd gesloten (hierna 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 constructies opgericht (of in aanbouw) op het Goed, zijnde een woonzorgcentrum, een groep van assistentiewoningen en een groep van sociale assistentiewoningen zijn eigendom van derde partijen.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Woon & Zorg Vg Poortvelde" met maatschappelijke zetel te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 460, BTW BE 0840.009.013 RPR Turnhout, is eigenaar van het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen, en dit op basis van een recht van opstal op delen van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000 en 394LP0000) en een deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. De naamloze vennootschap "Hooyberghs" met maatschappelijke zetel te Hoge Mauw 460, BTW BE 0424.877.618 RPR Turnhout is eigenaar van de groep van sociale assistentiewoningen, op basis van een recht van opstal op een deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. Op of omstreeks de datum van de geplande Operatie, zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA en zodoende indirect de eigendom verwerven over het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen.

Op basis van een overeenkomst afgesloten tussen Aedifica en Hooyberghs NV, heeft Aedifica het recht (en op eenvoudig verzoek van Hooyberghs NV tevens de verplichting) om het deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000) waarop de groep van sociale assistentiewoningen in aanbouw zijn te verkopen aan Hooyberghs NV vanaf het moment waarop de betreffende groep van sociale assistentiewoningen in wind- en waterdichte staat zijn opgericht.

De overdracht van eigendom van het Goed 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 het Goed in Aedifica inbrengen, 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. Overeenkomstig dit artikel 6.4, zoals ingevoegd ingevolge akte van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, verleden voor notaris Gillardin op 14 december 2015, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28 december daarna onder de nummers 2015-12-28/0180128 en 2015-12-28/0180129, 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 74.230.000 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 van vijf jaar die afloopt na de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het voornoemde proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2015 gehouden voor notaris Gillardin.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft ingevolge akte verleden voor notaris Catherine Gillardin, op 17 december 2015 gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 2.748.340,46 EUR. Sinds 17 december 2015 heeft de raad van bestuur van de vennootschap geen gebruik meer gemaakt van het toegestane kapitaal. Bijgevolg kan het kapitaal van de vennootschap in het kader van de techniek van het toegestane kapitaal nog met een maximum bedrag van 71.481.659,54 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin gehouden worden op 24 maart 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 70.898.674,2300 EUR bedragen.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van het feit dat Aedifica een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is 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.

Een nieuw woonzorgcentrum en een groep van assistentiewoningen zijn opgericht of in aanbouw op het Goed.

De inbreng van het Goed en de kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de investeringsstrategie van Aedifica: de vastgoedvennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor senioren.

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 22.093 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 overeenkomst gesloten krachtens dewelke de Inbrenger de percelen grond belast met een recht van opstal gelegen onder de stad Aarschot, eerste afdeling, ter plaatse "Poortvelden", gekadastréerd volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 393LP0000, delen van nummer 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000, 394LP0000 en 394KP0000) en deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), met een respectievelijke oppervlakte van 11 aren 40 centiaren, 51 aren 92 centiaren 93 decimilliare en 4 aren 65 centiaren en 83 decimilliare, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 67 aren 98 centiaren en 76 decimilliare (het "Goed"), zal overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder deze overeenkomst werd gesloten (hierna 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 constructies opgericht (of in aanbouw) op het Goed, zijnde een woonzorgcentrum, een groep van assistentiewoningen en een groep van sociale assistentiewoningen zijn eigendom van derde partijen. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Woon & Zorg Vg Poortvelde" met maatschappelijke zetel te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 460, BTW BE 0840.009.013 RPR Turnhout, is eigenaar van het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen, en dit op basis van een recht van opstal op delen van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000 en 394LP0000) en een deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. De naamloze vennootschap "Hooyberghs" met maatschappelijke zetel te Hoge Mauw 460, BTW BE 0424.877.618 RPR Turnhout is eigenaar van de groep van sociale assistentiewoningen, op basis van een recht van opstal op een deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. Op of omstreeks de datum van de geplande Operatie, zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA en zodoende indirect de eigendom verwerven over het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen.

Op basis van een overeenkomst afgesloten tussen Aedifica en Hooyberghs NV, heeft Aedifica het recht (en op eenvoudig verzoek van Hooyberghs NV tevens de verplichting) om het deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000) waarop de groep van sociale assistentiewoningen in aanbouw zijn te verkopen aan Hooyberghs NV vanaf het moment waarop de betreffende groep van sociale assistentiewoningen in wind- en waterdichte staat zijn opgericht.

De overdracht van eigendom van het Goed 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 het Goed in Aedifica inbrengen, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen, zonder opleg in geld, door Aedifica.

De inbrengwaarde van het Goed, de uitgifteprijs en het aantal nieuw uit te geven aandelen door Aedifica aan de Inbrengers 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 inbrengwaarde van de Goederen conventioneel bepaald op 1.250.000 EUR.

Het Goed werd op 29 februari 2016 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van het Goed, 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 (zijnde 1.250.000 EUR) te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de Uitgifteprijs).

De Uitgifteprijs is gelijk aan 56,5787 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) een markconforme discount, en verminderd met (iii) het pro rata dividend van het boekjaar 2015/2016 voor de periode die loopt vanaf de aanvang van het boekjaar 2015/2016 tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2015/2016 van 2,05 EUR per aandeel, zoals toegelicht in het halfjaarlijks persbericht van 23 februari 2016), ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 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° 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 31 december 2015 zoals gepubliceerd op 23 februari 2016 bedraagt 42,75 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 24 maart 2016 bedroeg 60,3768 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 31 december 2015. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica op 26 februari 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 31 december 2015 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 31 december 2015 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 31 december 2015, is er geen nieuwe waardering vereist. De beschrijving van de ingebrachte activa voldoen aan de normale regels van duidelijkheid en nauwkeurigheid.

4. Beschrijving en waardering van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden door uitgifte van 22.093 nieuwe aandelen Aedifica zonder vermelding van nominale waarde.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 582.985,3100 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 26,387783 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 1.250.000 EUR.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal 667.014,69 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 374.496.272,11 EUR bedragen.

In het licht van bovenstaande, bedraagt de fractiewaarde van een aandeel 26,39 EUR, terwijl de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen 56,5787 EUR bedraagt. De uitgifteprijs zoals bepaald door het bestuursorgaan is hoger dan de fractiewaarde.

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 lopende boekjaar (dat aanving op 1 juli 2015) en dus recht geven op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016 (thans voorzien op 2 november 2016).

In de mate het dividend toegekend aan deze nieuw uit te geven Aedifica-aandelen voor de periode van 1 juli 2015 tot het ogenblik waarop deze nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven (zijnde een bedrag van 1,4955 EUR per aandeel uitgaande van een verwachte dividenuitkering voor het lopende boekjaar van 2,05 EUR) beschouwd zou moeten worden als een onderdeel van de Uitgifteprijs, dan moet nog steeds vastgesteld worden dat de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming is met artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet.

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 de percelen grond belast met een recht van opstal gelegen onder de stad Aarschot, eerste afdeling, ter plaatse "Poortvelden", gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 393LP0000, delen van nummer 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000, 394LP0000 en 394KP0000) en deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), met een respectievelijke oppervlakte van 11 aren 40 centiare, 51 aren 92 centiare 93 decimilliare en 4 aren 65 centiare en 83 decimilliare, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 67 aren 98 centiare en 76 decimilliare, niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is. We hebben in dit kader de waardering van de percelen grond laten verifiëren door onze vastgoedexperten en we kunnen stellen dat de bovenvermelde percelen grond, 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.

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 waarderingsmethode, niet overgewaardeerd zijn.

6. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag tot kapitaalverhoging van 582.985,3100 EUR door De Vrucht VZW, in Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat uit de inbreng van de percelen grond belast met een recht van opstal gelegen onder de stad Aarschot, eerste afdeling, ter plaatse "Poortvelden", gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 393LP0000, delen van nummer 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000, 394LP0000 en 394KP0000) en deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), met een respectievelijke oppervlakte van 11 aren 40 centiaren, 51 aren 92 centiaren 93 decimilliare en 4 aren 65 centiaren en 83 decimilliare, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 67 aren 98 centiaren en 76 decimilliare.

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 22.093 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.

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, 24 maart 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



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

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 percelen grond belast met een opstalrecht gelegen te Aarschot, ter plaatse “Poortvelden”, het belang voor de vennootschap van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging en eventueel ook de redenen waarom afgeweken wordt van de conclusies van het commissarisverslag uiteen te zetten en te verantwoorden, overeenkomstig bovenvermelde artikelen.

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 21 december 2015, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2016, onder nummer 2016-01-12/0005170.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 373.913.286,80 EUR en is vertegenwoordigd door 14.169.939 aandelen zonder nominale waarde.

Alle aandelen, met uitzondering van de 19.856 aandelen die werden uitgegeven op 2 oktober 2015 en die pas toegelaten zullen worden tot de notering op Euronext Brussels vanaf de onthechting van de coupon van het boekjaar 2015/2016, zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels.

2. Identiteit van de inbrenger - beschrijving van de verrichting

2.1 De inbrenger is De Vrucht VZW (tevens 'Serviceresidentie De Vrucht' genaamd), een vereniging zonder winstoogmerk met maatschappelijke zetel te Rode Kruislaan 24B, 3200 Aarschot en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven onder ondernemingsnummer 0431.046.818 (hierna de "**Inbrenger**"). De statuten van de Inbrenger werden laatst gewijzigd op 14 juni 2011 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 juni 2011 onder nummer 2011-06-27 / 0095594.

2.2 De Inbrenger en Aedifica hebben een overeenkomst gesloten krachtens dewelke de Inbrenger de percelen grond belast met een recht van opstal gelegen onder de stad Aarschot, eerste afdeling, ter plaatse "Poortvelden", gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie A nummer 393LP0000, delen van nummer 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000, 394LP0000 en 394KP0000) en deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000) , met een respectievelijke oppervlakte van 11 aren 40 centiaren, 51 aren 92 centiaren 93 decimilliare en 4 aren 65 centiaren en 83 decimilliare, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 67aren 98 centiaren en 76 decimilliare(het "**Goed**"), zal overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder deze overeenkomst werd gesloten (hierna 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 constructies opgericht (of in aanbouw) op het Goed, zijnde een woonzorgcentrum, een groep van assistentiewoningen en een groep van sociale assistentiewoningen zijn eigendom van derde partijen. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Woon & Zorg Vg Poortvelde" met maatschappelijke zetel te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 460, BTW BE 0840.009.013 RPR Turnhout, is eigenaar van het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen, en dit op basis van een recht van opstal op delen van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummers 394NP0000 en 394LP0000) en een deel van nummer 395FP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 395HP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. De naamloze vennootschap "Hooyberghs" met maatschappelijke zetel te Hoge Mauw 460, BTW BE 0424.877.618 RPR Turnhout is eigenaar van de groep van sociale assistentiewoningen, op basis van een recht van opstal op een deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000), haar verleend voor een duur van 4 jaar. Op of omstreeks de datum van de geplande Operatie, zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA en zodoende indirect de eigendom verwerven over het woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen.

Op basis van een overeenkomst afgesloten tussen Aedifica en Hooyberghs NV, heeft Aedifica het recht (en op eenvoudig verzoek van Hooyberghs NV tevens de verplichting) om het deel van perceel 394EP0000 (met voorbehouden perceelsidentificatienummer 394KP0000) waarop de groep van sociale assistentiewoningen in aanbouw zijn, te verkopen aan Hooyberghs NV vanaf het moment waarop de betreffende groep van sociale assistentiewoningen in wind- en waterdichte staat zijn opgericht.

2.3. De overdracht van eigendom van het Goed 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 het Goed in Aedifica inbrengen, 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. Overeenkomstig dit artikel 6.4, zoals ingevoegd ingevolge akte van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, verleden voor notaris Gillardin op 14 december 2015, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28 december daarna onder de nummers 2015-12-28/0180128 en 2015-12-28/0180129, 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 74.230.000 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 14 december 2015 gehouden voor notaris Gillardin.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft ingevolge akte verleden voor notaris Catherine Gillardin, op 17 december 2015 gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 2.748.340,46 EUR. Sinds 17 december 2015 heeft de raad van bestuur van de vennootschap geen gebruik meer gemaakt van het toegestane kapitaal. Bijgevolg kan het kapitaal van de vennootschap in het kader van de techniek van het toegestane kapitaal nog met een maximum bedrag van 71.481.659,54 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin gehouden worden op 24 maart 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 70.898.674,2300 EUR bedragen.

2.4. De inbrengwaarde van het Goed, 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 het Goed conventioneel bepaald op 1.250.000 EUR.

Het Goed werd op 29 februari 2016 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van het Goed, 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 het Goed (zijnde 1.250.000 EUR) te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de "**Uitgifteprijs**").

De Uitgifteprijs is gelijk aan 56,5787 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) een markconforme discount, en verminderd met (iii) het pro rata dividend van het boekjaar 2015/2016 voor de periode die loopt vanaf de aanvang van het boekjaar 2015/2016

tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2015/2016 van 2,05 EUR per aandeel, zoals toegelicht in het halfjaarlijks persbericht van 23 februari 2016), ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 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° 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 31 december 2015 zoals gepubliceerd op 23 februari 2016 bedraagt 42,75 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 24 maart 2016 bedroeg 60,3768 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 31 december 2015. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica op 26 februari 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 31 december 2015 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 31 december 2015 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 31 december 2015, 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.

Een nieuw woonzorgcentrum en een groep van assistentiewoningen zijn opgericht of in aanbouw op het Goed.

De inbreng van het Goed en de kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de investeringsstrategie van Aedifica: de vastgoedvennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor senioren.

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 Het Goed zal 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 582.985,3100 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 26,387783 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 1.250.000 EUR.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal 667.014,69 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 374.496.272,11 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 lopende boekjaar (dat aanvangt op 1 juli 2015) en dus recht geven op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016 (thans voorzien op 2 november 2016).

In de mate het dividend toegekend aan deze nieuw uit te geven Aedifica-aandelen voor de periode van 1 juli 2015 tot het ogenblik waarop deze nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven (zijnde een bedrag van 1,4955 EUR per aandeel uitgaande van een verwachte dividenduitkering voor het lopende boekjaar van 2,05 EUR) beschouwd zou moeten worden als een onderdeel van de Uitgifteprijs, dan moet nog steeds vastgesteld worden dat de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming is met artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet.

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 aanbieder 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 373.913.286,80 EUR en is het vertegenwoordigd door 14.169.939 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van 56,5787 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 22.093 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden tot 374.496.272,11 EUR, vertegenwoordigd door 14.192.032 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 56,5787 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 14.169.939 bestaande aandelen en 22.093 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	0,99844 %

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 8 maart 2016.

Gedaan te Brussel op 24 maart 2016,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,

Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder

Jean Kotarakos
Bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris