

AEDIFICA

**NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP
NAAR BELGISCH RECHT
BELLIARDSTRAAT 40
1040 BRUSSEL**

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

(“Aedifica” of de “Vennootschap”)

**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 de Schuldvordering (zoals hierna gedefinieerd), 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 16 april 2018, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2018, onder nummers 18074227 en 18074228.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 474.342.051,82 EUR en is vertegenwoordigd door 17.975.820 aandelen zonder nominale waarde.

Alle aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

2. Identiteit van de inbrengers - beschrijving van de verrichting

2.1 De inbrengers zijn Eeckenrhode Participaties B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Waalre, adres Koningin Wilhelminalaan 66, 5583 AN Waalre (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68004834 en Bumaye B.V., een besloten

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Breda, adres Waterwereld 10, 5658 RK Eindhoven (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34259427 (hierna de "Inbrengers").

2.2 De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RW Capital I B.V. met zetel te Eindhoven, adres Koningin Wilhelminalaan 66, 5583 AN Waalre en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34259427 (hierna de "Verkoper") en Aedifica hebben een akkoord (hierna de "Inbrengovereenkomst") gesloten op 6 juni 2018 krachtens dewelke de Verkoper de volle eigendomsrechten op (i) een perceel grond met bestaand woon-/zorg complex, gelegen St. Jozeflaan 56, 5817 AD Smakt in Nederland, bekend in het Nederlandse kadaster als gemeente Venray, sectie A, nummer 2636, met een oppervlakte van 4.500 m², nummer 2828, met een oppervlakte van 5.030 m² en nummer 2829, met een oppervlakte van 2.335 m² ("Zorghuis Smakt") en (ii) een perceel grond met bestaand woon-/zorg complex, gelegen Tolschestraat 2, 5363 TC Velp in Nederland, bekend in het Nederlandse kadaster als gemeente Grave, sectie K, nummer 652, met een oppervlakte van 32.385 m² ("Zorgresidentie Velp") (Zorghuis Smakt en Zorgresidentie Velp hierna gezamenlijk aangeduid als de "Goederen"), zal overdragen aan Aedifica Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Amsterdam, adres Herengracht 466, 1017 CA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65422082 ("Aedifica Nederland"), een 100% dochtervennootschap van de Vennootschap, tegen een prijs van 3.300.000 EUR (de "Koopsom Smakt") respectievelijk 13.200.000 EUR (de "Koopsom Velp") (de Koopsom Smakt en de Koopsom Velp samen, de "Totale Koopsom", te weten 16.500.000 EUR). Het is de bedoeling dat de verkoop en levering van Zorghuis Smakt respectievelijk Zorgresidentie Velp door de Verkoper aan Aedifica Nederland gepaard gaat met een uitstel van betaling van de Totale Koopsom. Ten gevolge van het uitstel van de betaling van de Totale Koopsom ontstaat een schuldvordering van de Verkoper ten opzichte van Aedifica Nederland ten belope van de Totale Koopsom verminderd met (a) alle belastingen (omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz.) en (b) alle andere kosten verbonden aan de verkoop/levering van Zorghuis Smakt respectievelijk Zorgresidentie Velp (notariskosten, kosten handlichting zekerheden, enz.), te weten 16.313.207,55 EUR (de "Schuldvordering"). Onmiddellijk na het moment van het passeren van de leveringsakte van Zorghuis Smakt respectievelijk Zorgresidentie Velp (al dan niet in één leveringsakte) zal de Verkoper de Schuldvordering cederen aan de Inbrengers en vervolgens zullen de Inbrengers de Schuldvordering inbrengen in Aedifica middels een inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal (hierna de "Operatie").

De Schuldvordering bestaat uit de prijs die door Aedifica Nederland verschuldigd is op de datum van levering van de Goederen verminderd met alle belastingen (omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz.), en heeft betrekking op de eigendomsrechten van de Goederen met een totale waarde van 16.500.000 EUR. Aedifica Nederland is ten gevolge van de Inbrengovereenkomst betaling verschuldigd van de Totale Koopsom verminderd met de kosten zoals hierboven vermeld.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag te worden opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Aedifica, met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaats vindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds 2.500.000 EUR. Per 25 mei 2018 werd een waardering uitgevoerd van de Goederen door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de totale waarde van de Goederen, dat in acht werd genomen voor de berekening van de Totale Koopsom, in lijn ligt met de geschatte reële waarde.

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

In het kader van deze Operatie zullen de Inbrengers de Schuldvordering in Aedifica inbrengen, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen 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 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 kapitaalverhoging 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 reeds eenmaal gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van een kapitaalverhoging waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht. 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 73.059.672,88 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin gehouden worden op 7 juni 2018. 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 in het kader van een kapitaalverhoging waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, 63.885.141,81 EUR bedragen.

2.4. De inbrengwaarde van de Schuldvordering, de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen 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) De inbrengwaarde van de Schuldvordering bedraagt 16.313.207,55 EUR (zie 2.2 hierboven). De Schuldvordering wordt gewaardeerd aan nominale waarde. Deze waarderingsmethode wordt door de raad van bestuur als adequaat beschouwd voor de inbreng van een schuldvordering op Aedifica Nederland, die zij solvabel en liquide acht.

b) Het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng zal worden bepaald door de hierboven vermelde inbrengwaarde van de Schuldvordering te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de "Uitgifteprijs").

De Uitgifteprijs is gelijk aan 72,50 EUR (afgerond). 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 kapitaalverhoging, verminderd met (ii) het *pro rata* dividend van het boekjaar 2017/2018 voor de periode die loopt vanaf de aanvang van het boekjaar 2017/2018 (1 juli 2017) tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de recentste dividendvooruitzichten die Aedifica heeft bekendgemaakt op dat ogenblik (zie tussentijdse verklaring van 16 mei 2018: brutodividendverwachting voor boekjaar 2017/2018 is 2,50 EUR/aandeel)), en verminderd met (iii) een markconforme discount van 8%.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel 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. *In casu* is de datum van de Inbrengovereenkomst dezelfde als de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging.

Ter informatie, de netto-waarde van een Aedifica-aandeel op 31 maart 2018 zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van 16 mei 2018 bedraagt 50,59 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 7 juni 2018, de dag waarop de inbreng van de Schuldvordering tot stand komt, bedroeg 78,31 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 (op basis waarvan dan de exacte Uitgifteprijs kan worden vastgesteld). In het kader van de inbreng in natura van de Schuldvordering zullen dus 225.009 nieuwe Aedifica aandelen worden uitgegeven die aan de Inbrengers zullen worden toegekend, waardoor de finale en exacte Uitgifteprijs (afgerond) 72,50 EUR bedraagt.

2.5 Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervenootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is echter geen waardering vereist wanneer de verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar perimetervenootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 31 maart 2018. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica op 23 mei 2018 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 maart 2018 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 31 maart 2018 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 31 maart 2018, 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.

Aedifica verwerft middels de inbreng van de Schuldvordering (indirect, via haar 100% dochtervennootschap Aedifica Nederland) de volle eigendomsrechten op twee gebouwen in Nederland waarin op heden een woon-/zorg complex wordt uitgebaat.

De inbreng van de Schuldvordering, de verwerving 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.

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.

4. Kapitaalverhoging en uitgifte nieuwe aandelen Aedifica

4.1 De Schuldvordering zal in Aedifica worden ingebracht tegen de uitreiking van nieuwe (uit te geven) aandelen Aedifica aan de Inbrengers.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 5.937.488,85EUR. 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 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 16.313.207,55 EUR.

Het verschil tussen de totale fractiewaarde en de totale uitgifteprijs (zijnde in totaal 10.375.718,70 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 480.279.540,67 EUR bedragen.

4.2 De nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zullen gedematerialiseerd zijn en zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande aandelen. Zij zullen volledig fungibel zijn met de bestaande aandelen en delen in de resultaten vanaf het begin van het boekjaar waarin de kapitaalverhoging plaatsvindt en zullen dus recht geven op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar waarin de kapitaalverhoging plaatsvindt (2017/2018).

Aangezien de inbreng van de Schuldvordering evenwel niet tot stand is gekomen op 1 juli 2017, zullen de inkomsten gegenereerd door de Goederen slechts voor een beperkt deel kunnen bijdragen aan de winsten van Aedifica voor het lopende boekjaar waarin de kapitaalverhoging plaatsvindt (het lopend boekjaar eindigt op 30 juni 2018). Daarom zal door de Verkoper aan Aedifica een netto-vergoeding betaald moeten worden ten bedrage van het *pro rata* dividend bedoeld in de prijsformule van de Uitgifteprijs onder 2.4 hierboven (ingevolge de 'mismatch' in de tijd tussen de toegekende dividendrechten en de ontvangen huurgelden onder de huurovereenkomst m.b.t. Zorghuis Smakt en de huurovereenkomst m.b.t. Zorgresidentie Velp, met name voor de periode die loopt vanaf 1 juli 2017 tot en met de dag van uitgifte van de nieuwe aandelen Aedifica (d.i. de dag waarop de inbreng van de Schuldvordering tot stand komt)).

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 gereglementeerde markt een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de "Prospectusverordening") en de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de "Prospectuswet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 1, 5., a) van de Prospectusverordening, voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, mits deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is 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 474.342.051,82 EUR en is het vertegenwoordigd door 17.975.820 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van 72,50 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 225.009 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden tot 480.279.540,67 EUR, vertegenwoordigd door 18.200.829 aandelen.

Gezien de Uitgifteprijs in ieder geval hoger is dan de netto-waarde van een Aedifica-aandeel, 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 72,50 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 vóór de inbreng 1% van het maatschappelijk kapitaal van Aedifica in handen heeft op zijn stemrechten cq. zijn aandeel in de winst, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van 17.975.820 bestaande aandelen en 225.009 nieuwe aandelen.

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

Vóór de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	1 %
Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	0,98764%

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 Joeri Klaykens, een verslag opgesteld over de beschrijving van de inbreng en de gebruikte waarderingsmethodes, 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

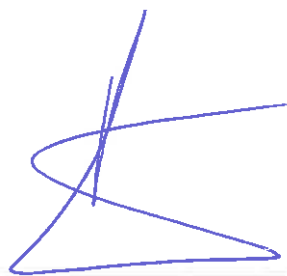
De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door Aedifica gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 6 juni 2018.

Gedaan te Brussel op 7 juni 2018,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,



Adeline Simont
Bestuurder



Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris