

AEDIFICA
Naamloze Vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
("Aedifica")

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 GERELEMENTEERDE 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"). Het heeft tot doel om, in het kader van de geplande kapitaalverhoging door een inbreng in natura van de Gebouwen (zoals hierna gedefinieerd) in Aedifica, het belang voor Aedifica van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging en eventueel ook de reden waarom wordt afgeweken 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 7 mei 2019.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 648.837.816,39 EUR en is vertegenwoordigd door 24.588.568 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

2 Identiteit van de inbrenger - beschrijving van de verrichting

Hof van Bremdael NV, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62 en ondernemingsnummer 0446.513.269 (RPR Antwerpen), is residuaire (mede¹-)eigenaar van een perceel grond gelegen te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62/64, ten kadaster gekend onder Herentals, 2^e afdeling, sectie D, perceelnummer 687K (partitienummer P0067) (de "**Grond**"). Hof van Bremdael NV heeft een opstalrecht toegekend aan Bremdael VZW, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62 en ondernemingsnummer 0435.234.149 (RPR Antwerpen), op basis waarvan Bremdael VZW eigenaar is van de gebouwen opgericht op de Grond (de "**Gebouwen**").

De Bremdael VZW (hierna de "**Inbrenger**") en Aedifica hebben een akkoord krachtens hetwelk de Inbrenger – mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder dit akkoord gesloten werd – de Gebouwen zal inbrengen via een inbreng in natura in het kapitaal van Aedifica (de "**Inbreng**").

Hof van Bremdael NV is volle (mede-)eigenaar van de onroerende goederen gelegen te 2200 Herentals, Ernest Claesstraat 62/64, ten kadaster gekend onder Herentals, 2^e afdeling, sectie D, perceelnummer

¹ De Grond, de Gebouwen en de Rest Eigendomspositie (zoals hierna beschreven) maken deel uit van een groter gebouwencomplex dat het voorwerp uitmaakt van een basisakte dd. 20 januari 1993 verleden voor notaris Vanhencxthoven.

687K (partitienummer P0063 – beheerdersflat nr. 302, assistentiewoning nr. 304 (partitienummer ongekend) en partitienummer P0068 – personeelsruimte/dakterras) en een perceel grond (tuin) ter plaatse gekend onder “Stadsveld”, ten kadaster gekend onder Herentals, 2^e afdeling, sectie D, perceelnummer 687L (partitienummer P0000) (de “**Rest Eigendomspositie**”). De Gebouwen vormen samen met de Rest Eigendomspositie (m.u.v. beheerdersflat nr. 302 en assistentiewoning nr. 304) een woonzorgcentrum met een capaciteit van 66 erkende bedden (waarvan 55 RVT-bedden) dat door Bremdael VZW wordt uitgebaat.

In het kader van deze Inbreng zal de Inbrenger de Gebouwen inbrengen in Aedifica, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen, zonder opleg in geld, door Aedifica. De overdracht van eigendom van de Gebouwen zal plaatsvinden op de dag van de Inbreng, met uitwerking op de dag van de Inbreng.

Op datum van de Inbreng zal Aedifica eveneens de Rest Eigendomspositie en residuaire eigendomsrechten op de Grond verwerven (door middel van verwerving van 100% van de aandelen van Bremdael Invest Comm VA, houder van alle aandelen in Hof van Bremdael NV), als gevolg waarvan Aedifica de gebouwen waarin het woonzorgcentrum wordt uitgebaat, verwerft. Op datum van de Inbreng zal tevens een nieuwe erfpachtovereenkomst worden gesloten met Bremdael VZW, exploitant van het woonzorgcentrum.

3 Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Gebouwen gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten van Aedifica.

De huidige tekst van dit artikel 6.4 luidt letterlijk:

“Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van

1°) € 374.000.000 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2°) € 74.800.000 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van € 374.000.000

op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016.”

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd bij de machtiging die werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 28 oktober 2016. Deze machtiging voorziet dat de Raad van Bestuur gebruik kan maken van het toegestaan kapitaal *“telkens als het*

vennootschapsbelang het vraagt en in het bijzonder om alle opportuniteiten te baat te nemen die het vastgoedbezit van de vennootschap kunnen uitbreiden, en dit op een efficiënte en kostenvriendelijke manier. Het toegestane kapitaal kan eveneens gebruikt worden in alle omstandigheden waarin het op korte termijn aanbeveling verdient om zo adequaat mogelijk voordeel te halen uit de gunstige evolutie en voorwaarden van de markt, in te gaan op de uiting van interesse van beleggers en over het algemeen om alle opportuniteiten te benutten om het eigen vermogen van de vennootschap te versterken, de financiële structuur aan de ontwikkelingsbehoeften van de zaken en de wettelijke en reglementaire bepalingen aan te passen, de actiemiddelen te doen toenemen en de ontwikkeling van de activiteiten te bevorderen.”

De Raad van Bestuur is van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van de Inbreng kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van Aedifica.

De Raad van Bestuur heeft sinds 22 november 2016 (d.i. de datum van publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016) driemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen zonder dat in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht wordt voorzien (met name (i) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 8 december 2016, ten belope van 1.740.327,12 EUR; (ii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 7 juni 2018, ten belope van 5.937.488,85 EUR en (iii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 20 november 2018, ten belope van 6.348.821,62 EUR). Sinds 20 november 2018 heeft de Raad van Bestuur geen gebruik meer gemaakt van het toegestaan kapitaal zonder dat in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht werd voorzien. Het beschikbare saldo 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 bedraagt aldus nog 60.773.362,41 EUR.

De Raad van Bestuur heeft sinds 22 november 2016 tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap (met name (i) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 28 maart 2017, ten belope van 94.868.410,37 EUR; en (ii) ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, op 7 mei 2019, ten belope van 162.209.454,10 EUR). Het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal ten aanzien van het maximum bedrag van 374.000.000 EUR waartoe het toegestaan kapitaal kan worden gebruikt, bedraagt nog 102.895.497,94 EUR en brengt aldus geen beperking met zich mee aangaande de beschikbare ruimte (60.773.362,41 EUR) tot het gebruik van het toegestaan kapitaal zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

De inbrengwaarde van de Gebouwen, 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 (inbreng)waarde van de Gebouwen conventioneel bepaald op 1.000.000 EUR. Deze waarde sluit aan bij de investeringswaarde van de Gebouwen zoals bepaald door de waarderingsdeskundige aangesteld door de Raad van Bestuur met het oog op de schatting van de Gebouwen.

De Gebouwen werden op 5 juni 2019 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van de Gebouwen, 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.

- (a) Het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng zal worden bepaald door de hierboven vermelde conventionele inbrengwaarde van de Gebouwen (zijnde 1.000.000 EUR) te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de "Uitgifteprijs").

De Uitgifteprijs is gelijk aan (afgerond) 79,43 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met 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 (i) het pro rata dividend van het boekjaar 2018/2019 voor de periode die loopt vanaf 7 mei 2019 tot de datum van de uitgifte van de nieuwe aandelen (dit op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2018/2019 van 2,80 EUR per aandeel, zoals vermeld in het jaarlijks persbericht van 5 september 2018), ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2018 tot en met datum van de Inbreng *pro rata* door de Inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen, en (ii) een (marktconforme) discount van 5%.

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 (met inbegrip van IAS 40, maar met uitsluiting van IAS 39) op 31 maart 2019 bedraagt 57,12 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging bedroeg 82,74 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 perimetervenootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 31 maart 2019. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica bevestigden op 11 juni 2019 dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Aedifica, de waarde van het vastgoed van Aedifica per 31 maart 2019 niet significant afwijkt van de waardering op de datum van de kapitaalverhoging en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 31 maart 2019 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 31 maart 2019, is er geen nieuwe waardering vereist.

4 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 de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. In dat kader legt Aedifica zich toe op het investeren in Europees zorgvastgoed, en in het bijzonder in de huisvesting voor senioren.

De inbreng heeft als voorwerp de Gebouwen die samen met de Rest Eigendomspositie (die gelijktijdig met de inbreng door Aedifica worden verworven) een woonzorgcentrum vormen, met een capaciteit van 66 erkende bedden (waarvan 55 RVT-bedden).

De inbreng van de Gebouwen 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 Inbreng toe om het eigen vermogen van Aedifica te verstevigen en het investeringsbeleid van Aedifica op een gezonde basis verder te zetten.

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

5 Kapitaalverhoging en uitgifte nieuwe aandelen Aedifica

De Gebouwen zullen aan Aedifica worden overgedragen tegen de uitgifte van nieuwe (uit te geven) aandelen Aedifica aan de Inbrenger.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging worden vermeerderd met 332.222,20 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. ongeveer 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 1.000.000 EUR.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal 667.777,80 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 649.170.038,59 EUR bedragen.

De nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zullen op naam zijn en 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 7 mei 2019 en dus recht geven op de pro rata couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 22) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2019 (onder voorbehoud van goedkeuring van de resultaatverwerking door de jaarlijkse algemene vergadering).

In de mate het dividend toegekend aan deze nieuw uit te geven Aedifica-aandelen voor de periode van 7 mei 2019 tot het ogenblik waarop deze nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven (zijnde een bedrag van (afgerond)) 0,42 EUR per aandeel uitgaande van een verwachte dividenduitkering voor het lopende boekjaar van 2,80 EUR) zou moeten worden beschouwd als een onderdeel van de Uitgifteprijs, dan moet nog steeds worden vastgesteld 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 Inbreng.

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 1, 5 a) van de verordening (EU) 2017/1129, voor effecten die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, mits deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

6 Weerslag van de voorgestelde Inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 648.837.816,39 EUR en is het vertegenwoordigd door 24.588.568 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van (afgerond) 79,43 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 12.590 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd tot 649.170.038,59 EUR, vertegenwoordigd door 24.601.158 aandelen.

Gezien conventioneel werd overeengekomen dat het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zal worden vastgesteld 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 (afgerond) 79,43 EUR, zullen de bestaande aandeelhouders een zeer beperkte 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 24.588.568 bestaande aandelen en 12.590 nieuwe aandelen.

	Participatie in het aandeelhouderschap cq.in <u>de stemrechten cq. in het aandeel in de winst.</u>
Voor de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	0,99949 %

7 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.

8 Wijziging van de statuten van Aedifica

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van de artikelen 6.1 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.

9 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 18 juni 2019.

Gedaan te Brussel op 20 juni 2019,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,



Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder



Serge Wibaut
Bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris

