



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 cvba
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

*Handelend in naam van een BVBA

20 juni 2019

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	2
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	4
4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding	5
5. Controle van de inbreng.....	6
6. Besluiten	7

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 middel van inbreng in natura van de onroerende goederen door Bremdael vzw, 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 20 mei 2019 brengen wij verslag uit als commissaris over de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal in Aedifica NV (hierna "de Vennootschap"), door middel van een inbreng in natura van onroerende goederen door Bremdael vzw, die zal worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal op 20 juni 2019. Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur, waarin deze zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoordt voor de Vennootschap.

De controlewerkzaamheden met betrekking tot het ontwerp van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur en de inlichtingen die ons werden overhandigd door de Raad van Bestuur 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 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.

2.2. Identiteit van de inbrengers - beschrijving van de verrichting

De inbrenger is Bremdael VZW, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Ernst Claesstraat 62 en ondernemingsnummer 0435.234.149 (RPR Antwerpen) (de "Inbrenger").

2.3. Identificatie van de verrichting

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").

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, Ernst Claesstraat 62/64, ten kadaster gekend onder Herentals, 2^e afdeling, sectie D, perceelnummer 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. De inbreng is vrij en onbelast.

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.



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 uitgbaat, verwerft. Op datum van de Inbreng zal tevens een nieuwe erfpachtovereenkomst worden gesloten met Bremdael VZW, exploitant van het woonzorgcentrum.

3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

In het kader van de 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.

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 hierna en onder titel 4. van dit verslag:

- (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.

De beschrijving van de ingebrachte activa voldoen aan de normale regels van duidelijkheid en nauwkeurigheid.

Belang van de voorgenomen transactie

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.

4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

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.

Waardering van de aandelen van Aedifica NV

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^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 (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 perimetervennootschappen 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.

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 onroerende goederen door Bremdael vzw, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen van Aedifica NV, niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is. We hebben in dit kader de waardering van de ingebrachte onroerende goederen geanalyseerd met behulp van onze waarderingsspecialisten en we kunnen stellen dat de bovenvermelde waarde van de ingebrachte onroerende goederen, niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden sinds 31 december 2018 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 waarderingmethode, niet overgewaardeerd zijn.

6. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van EUR 1.000.000 door de aandeelhouders van Bremdael vzw tot kapitaalverhoging van Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat erin de onroerende goederen door Bremdael vzw, gewaardeerd aan de conventionele waarde, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

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 inbreng in natura leidt tot de uitgifte van 12.590 nieuwe aandelen zonder 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, 20 juni 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
*Handelend in naam van een BVBA

19JK0360



Serge Wibants.



Stefaan Yelous.



ANNE MARIE
VAN DESSEL



ALAIN HENDRICKX

