

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

Aedifica NV

2 oktober 2015

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA (B160)
Vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin
Venoot*

*Handelend in naam van een BVBA

Inhoudstafel

1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting.....	2
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura.....	5
4. Beschrijving en waardering van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.....	7
5. Controle van de inbreng	8
6. Besluiten	9

Bijlage:

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

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

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 1 september 2015 brengen wij verslag uit als commissaris over de kapitaalverhoging in Aedifica NV (hierna “de Vennootschap”), door middel van een inbreng in natura voorzien op 2 oktober 2015. 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 ontwerp 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 29 juni 2015, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2015, onder nummer 15099720.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 370.640.990,50 EUR en is vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels.

2.2. Identificatie van de inbrengers

De inbrengers zijn

- mevrouw Marie Karen Carla Melanie Van Stichel, geboren te Asse op 7 mei 1971, echtgenote van de heer Pottie Wim, wonende te Faluintjesstraat 30, 9310 Aalst (Meldert), gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge haar huwelijkscontract verleden voor notaris Ignace Demeulemeester, te Anzegem, op 29 mei 2012
- en Podeco NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Faluintjesstraat 30, 9310 Aalst (Meldert) en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent (afdeling Dendermonde) onder ondernemingsnummer 0462.863.808

(hierna de “Inbrengers”), die elk 50% van de eigendomsrechten aanhouden.

De statuten van Podeco NV werden laatst gewijzigd op 23 juni 2014 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 juli 2014 onder nummer 14142304.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld op datum van 1 oktober 2015, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met 523.955,84 EUR door een inbreng in natura.

De Inbrengers en Aedifica hebben een akkoord krachtens dewelke de Inbrengers (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30, gekadastraerd volgens de laatst overgeschreven titel eerste afdeling, sectie B nummer 220/H met een oppervlakte van vijfenveertig aren vierenzestig centiareen (45a64ca) en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B nummer 220/S, met een oppervlakte van 43 aren 12 centiareen, evenals (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht (gezamenlijk aangeduid als de "Goederen"), zullen overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder dit akkoord 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 gebouwen die op het perceel grond werden opgericht en waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgebaut, werden in 2007 voor een periode van 20 jaar in vruchtgebruik gegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Heydeveld" met maatschappelijke zetel te 9310 Aalst (Meldert), Faluintjesstraat 30, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent (afdeling Dendermonde) onder het nummer 0860.484.327. Op of omstreeks de datum van geplande inbreng in natura zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Heydeveld BVBA en zodoende indirect de controle verwerven over het voormelde vruchtgebruik.

De overdracht van eigendom 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 Goederen 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 29 juni 2011, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus daarna onder de nummers 2011-08-18/0126801 en 2011-08-18/0126802, 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 180.000.000,00 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, te rekenen vanaf 18 augustus 2011, zijnde de datum van publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het voornoemde proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Gillardin.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft:

- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris De Wulf op 5 oktober 2011 gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 3.382.709,00 EUR;
- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 7 december 2012, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 69.348.785,78 EUR.
- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris Frédéric de Grave op 12 juni 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 12.158.952 EUR.

- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris Frédéric de Grave op 30 juni 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 4.000.000,00 EUR.
- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 24 november 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 5.763.329,48 EUR.
- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 29 juni 2015, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 82.364.664,56 EUR.

Sinds 29 juni 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 2.981.559,18 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin, met tussenkomst van notaris Steven Podevyn, gehouden worden op 2 oktober 2015. 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 2.457.603,34 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.

De inbreng omvat de naakte eigendomsrechten op een gebouw waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgebaut alsmede de volle eigendomsrechten op de grond waarop dit woonzorgcentrum werd opgericht.

De inbreng van de Goederen en de kapitaalverhoging past 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 19.856 nieuwe aandelen uitgeven zonder de vermelding van een nominale waarde.

3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

De Inbrengers en Aedifica hebben een akkoord krachtens dewelke de Inbrengers (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30, gekadastraerd volgens de laatst overgeschreven titel eerste afdeling, sectie B nummer 220/H met een oppervlakte van vijfenveertig aren vierenzestig centiareen (45a64ca) en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B nummer 220/S, met een oppervlakte van 43 aren 12 centiareen, evenals (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht (gezamenlijk aangeduid als de "Goederen"), zullen overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder dit akkoord 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 gebouwen die op het perceel grond werden opgericht en waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgebaut, werden in 2007 voor een periode van 20 jaar in vruchtgebruik gegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Heydeveld" met maatschappelijke zetel te 9310 Aalst (Meldert), Faluintjesstraat 30, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent (afdeling Dendermonde) onder het nummer 0860.484.327. Op of omstreeks de datum van geplande inbreng in natura zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Heydeveld BVBA en zodoende indirect de controle verwerven over het voormelde vruchtgebruik. De inbrengwaarde van de Goederen, 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 1.000.000 EUR.

De Goederen werden op 18 september 2015 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van de Goederen, in rekening genomen door Aedifica in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde en voldoet derhalve aan de eisen van artikel 49, §1 van de GVV-Wet.

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

De Uitgifteprijs is gelijk aan 50,3611 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald uitgaande van (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 marktconforme 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 jaarlijks persbericht van 3 september 2015).

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 30 juni 2015, zoals gepubliceerd op 3 september 2015 bedraagt 42,59 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 2 oktober 2015 bedroeg 52,76 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen steeds in overeenstemming met de GVV-Wet.

Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 30 juni 2015. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica bevestigen dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Aedifica, de waarde van het vastgoed van Aedifica per 30 juni 2015 niet significant zal afwijken van de waardering per 30 september 2015 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 30 juni 2015 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 30 juni 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 19.856 nieuwe aandelen Aedifica zonder vermelding van nominale waarde.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 523.955,84 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. 26,3877838 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 476.044,16) 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 371.164.946,34 EUR bedragen.

In het licht van bovenstaande, bedraagt de fractiewaarde van een aandeel 26,3877838 EUR, terwijl de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen 50,3611 EUR bedraagt. De uitgifteprijs zoals bepaald door het bestuursorgaan is hoger dan de fractiewaarde.

De nieuwe aandelen die worden uitgegeven hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap.

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 bij het bepalen en het uitvoeren van onze controlewerkzaamheden eveneens rekening gehouden met de bestaande interne controle van de vennootschap Aedifica NV.

We hebben gecontroleerd dat de inbreng van (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30, gekadastraald volgens de laatst overgeschreven titel eerste afdeling, sectie B nummer 220/H met een oppervlakte van vijfenveertig aren vierenzestig centiareen (45a64ca) en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B nummer 220/S, met een oppervlakte van 43 aren 12 centiareen, evenals (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht niet overgewaardeerd is. In dit kader kunnen we stellen dat de bovenvermelde volle en naakte eigendomsrechten niet overgewaardeerd is.

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 van 1.000.000 EUR door Marie Karen Van Stichel en Podeco NV, tot kapitaalverhoging van Aedifica NV ("de Vennootschap"), bestaat uit (i) de inbreng van de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30, gekadastreerd volgens de laatst overgeschreven titel eerste afdeling, sectie B nummer 220/H met een oppervlakte van vijfenveertig aren vierenzestig centiareen (45a64ca) en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B nummer 220/S, met een oppervlakte van 43 aren 12 centiareen, evenals (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht.

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 19.856 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, 2 oktober 2015

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Jean-François Hubin
Vennoot*

*Handelend in naam van een bvba

16JFH0081

AEDIFICA

NAAMLOZE VENNOOTSCHAP OPENBARE GEREGLLEMENTEERDE 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 GEREGLLEMENTEERDE 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 (i) de volle eigendomsrechten op een perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30 en (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht, 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, 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 29 juni 2015, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2015, onder nummer 15099720.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 370.640.990,50 EUR en is vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels.

2. Identiteit van de inbrengers - beschrijving van de verrichting

2.1 De inbrengers zijn mevrouw Marie Karen Van Stichel en Podeco NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Faluintjesstraat 30, 9310 Aalst (Meldert) en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent (afdeling Dendermonde) onder ondernemingsnummer 0462.863.808 (hierna de "**Inbrengers**"), die elk 50% van de eigendomsrechten aanhouden. De statuten van Podeco NV werden laatst gewijzigd op 23 juni 2014 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 juli 2014 onder nummer 14142304.

2.2 De Inbrengers en Aedifica hebben een akkoord krachtens dewelke de Inbrengers (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te 1745 Opwijk, Ringlaan 28-30, gekadastraerd volgens de laatst overgeschreven titel eerste afdeling, sectie B nummer 220/H met een oppervlakte van vijfenveertig aren vierenzestig centiaren (45a64ca) en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B nummer 220/S, met een oppervlakte van 43 aren 12 centiaren, evenals (ii) de naakte eigendomsrechten op de gebouwen die op dit perceel werden opgericht (gezamenlijk aangeduid als de "**Goederen**"), zullen overdragen aan Aedifica, mits vervulling van de opschortende voorwaarden waaronder dit akkoord 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 gebouwen die op het perceel grond werden opgericht en waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgebaat, werden in 2007 voor een periode van 20 jaar in vruchtgebruik gegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Heydeveld" met maatschappelijke zetel te 9310 Aalst (Meldert), Faluintjesstraat 30, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent (afdeling Dendermonde) onder het nummer 0860.484.327. Op of omstreeks de datum van geplande inbreng in natura zal Aedifica eveneens alle aandelen verwerven in het kapitaal van Heydeveld BVBA en zodoende indirect de controle verwerven over het voormelde vruchtgebruik.

2.3. De overdracht van eigendom 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 Goederen 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 29 juni 2011, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus daarna onder de nummers 2011-08-18/0126801 en 2011-08-18/0126802, 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 180.000.000,00 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, te rekenen vanaf 18 augustus 2011, zijnde de datum van publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het voornoemde proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Gillardin.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft:

- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris De Wulf op 5 oktober 2011 gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 3.382.709,00 EUR;
- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 7 december 2012, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 69.348.785,78 EUR.
- ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris Frédéric de Grave op 12 juni 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 12.158.952 EUR.
- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin, met tussenkomst van notaris Frédéric de Grave op 30 juni 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 4.000.000,00 EUR.
- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 24 november 2014, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 5.763.329,48 EUR.
- Ingevolge akte verleden voor notaris Gillardin op 29 juni 2015, gebruik gemaakt van dit toegestane kapitaal ten belope van 82.364.664,56 EUR.

Sinds 29 juni 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 2.981.559,18 EUR worden verhoogd.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin, met tussenkomst van notaris Steven Podevyn, gehouden worden op 2 oktober 2015. 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 2.457.603,34 EUR bedragen.

2.4. De inbrengwaarde van de Goederen, 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 1.000.000 EUR.

De Goederen werden op 18 september 2015 door een onafhankelijk vastgoeddeskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet. De conventionele waarde van de Goederen, in rekening genomen door Aedifica in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde en voldoet derhalve aan de eisen van artikel 49, §1 van de GVV-Wet.

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

De Uitgifteprijs is gelijk aan 50,3611 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald uitgaande van (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 marktconforme 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 jaarlijks persbericht van 3 september 2015).

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 30 juni 2015, zoals gepubliceerd op 3 september 2015 bedraagt 42,59 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 2 oktober 2015 bedroeg 52,76 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen steeds in overeenstemming met de GVV-Wet.

Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de inbreng geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 30 juni 2015. Gezien enerzijds de inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica bevestigen dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van Aedifica, de waarde van het vastgoed van Aedifica per 30 juni 2015 niet significant zal afwijken van de waardering per 30 september 2015 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 30 juni 2015 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 30 juni 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.

De inbreng omvat de naakte eigendomsrechten op een gebouw waarin op heden een woonzorgcentrum wordt uitgbaat alsmede de volle eigendomsrechten op de grond waarop dit woonzorgcentrum werd opgericht.

De inbreng van de Goederen en de kapitaalverhoging past 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 De Goederen zullen aan Aedifica overgedragen worden tegen de uitreiking van nieuwe (uit te geven) aandelen Aedifica aan de Inbrengers. Deze nieuwe (uit te geven) aandelen zullen volledig volstorte aandelen op naam zijn, zonder aanduiding van nominale waarde. Zij zullen *pro rata* deel nemen in de resultaten van Aedifica en rechten geven op dividenden met betrekking tot het lopende boekjaar (dat aanving op 1 juli 2015) vanaf hun uitgiftedatum. Deze nieuwe (uit te geven) aandelen zullen nominatief moeten blijven tot de onthechting van de coupon van het boekjaar 2015/2016 (die verwacht wordt voor 2 november 2016). Voor het overige zullen deze nieuwe (uit te geven) aandelen van hetzelfde type zijn en dezelfde rechten en voordelen hebben als de reeds bestaande aandelen.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 523.955,84 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. 26,3877838 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 476.044,16) 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 371.164.946,34 EUR bedragen.

4.2 Aedifica zal de nodige stappen ondernemen ten einde te bekomen dat de nieuwe aandelen die worden uitgegeven toegelaten worden tot de notering op Euronext Brussels vanaf de onthechting van de coupon van het boekjaar 2015/2016 (die verwacht wordt voor 2 november 2016). Deze nieuwe aandelen Aedifica zijn volledig volstorte aandelen op naam zonder aanduiding van nominale waarde. Deze aandelen zullen nominatief blijven ten minste tot aan de onthechting in 2016 van de coupon van het boekjaar 2015/2016 (die verwacht wordt voor 2 november 2016).

De vertegenwoordigers van Aedifica zullen in het register van aandelen op naam van Aedifica de identiteit opnemen van de nieuwe aandeelhouders, het aantal aandelen en de datum van hun uitgifte.

Deze inschrijving zal ondertekend worden door de personen belast met het dagelijks bestuur van Aedifica.

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. Of deze vrijstelling *in casu* van toepassing zal zijn, zal worden beoordeeld op het ogenblik van de toelating tot de verhandeling.

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 370.640.990,50 EUR en is het vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van 50,3611 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 19.856 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden tot 371.164.946,34 EUR, vertegenwoordigd door 14.065.787 aandelen.

Gezien conventioneel werd overeengekomen dat het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen vastgesteld werd op basis van een Uitgifteprijs die 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 50,3611 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 14.045.931 bestaande aandelen en 19.856 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	1,00 %
Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	0,99859 %

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 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, §1 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 29 september 2015.

Gedaan te Brussel op 1 oktober 2015,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,

Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder

Jean Kotarakos
Bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris