

# **AEDIFICA**

## **NAAMLOZE VENNOOTSCHAP OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT LOUIZALAAN 331 - 333 1050 BRUSSEL**

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

---

### **BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN ARTIKEL 26, §2 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

---

Dit verslag is opgesteld overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”). Het heeft tot doel om, in het kader van de geplande kapitaalverhoging door een inbreng in natura van (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te Koersel (Beringen), Heerbaan 375, heden ten kadaster gekend onder de stad Beringen, 4<sup>de</sup> Afdeling / Koersel 2<sup>de</sup> Afdeling, sectie D, nummer 0044/C P0000 alsook het op dit perceel opgerichte en operationeel woonzorgcentrum en (ii) de residuaire eigendomsrechten op het perceel grond, belast met een recht van opstal, gekend onder de benaming “Aan de Heide” gelegen te Koersel (Beringen), heden ten kadaster gekend onder de stad Beringen, 4<sup>de</sup> Afdeling / Koersel 2<sup>de</sup> Afdeling, sectie D, nummer 0044/D P0000, 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 14 december 2015, neergelegd ter publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

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

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt 371.164.946,34 EUR en is vertegenwoordigd door 14.065.787 aandelen zonder nominale waarde.

De aandelen zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels.

## 2. Identiteit van de inbrenger - beschrijving van de verrichting

2.1. De inbrenger is W.Z.C. Prinsenhof NV, een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Heerbaan 375, 3582 Koersel (Beringen) en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Hasselt, onder ondernemingsnummer 0439.442.761 (hierna de "**Inbrenger**"). De statuten van de Inbrenger werden laatst gewijzigd op 4 mei 2012 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 mei 2012 onder nummer 12092617.

2.2. De Inbrenger en Aedifica hebben een akkoord krachtens hetwelk de Inbrenger (i) de volle eigendomsrechten op het perceel grond gelegen te Koersel (Beringen), Heerbaan 375, heden ten kadaster gekend onder de stad Beringen, 4de Afdeling / Koersel 2de Afdeling, sectie D, nummer 0044/C P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 1.703 m<sup>2</sup> alsook het op dit perceel opgerichte en operationeel woonzorgcentrum en (ii) de eigendomsrechten op het perceel grond, belast met een recht van opstal, gekend onder de benaming "Aan de Heide" gelegen te Koersel (Beringen), heden ten kadaster gekend onder de stad Beringen, 4de Afdeling / Koersel 2de Afdeling, sectie D, nummer 0044/D P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 10.384 m<sup>2</sup>, hetzij met een gezamenlijke oppervlakte volgens kadaster van 12.087 m<sup>2</sup>, zal 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**"). Voormelde percelen die het voorwerp van de inbreng vormen, werden in 1989 onder grotere oppervlakte (27.731 m<sup>2</sup>) door de Inbrenger verworven. Bij akte van 1 augustus 2013 verkocht de Inbrenger hiervan een gedeelte (welk gedeelte aldus niet het voorwerp uitmaakt van deze inbreng). De percelen, voorwerp van de inbreng, staan afgebeeld onder loten I en II op een plan dd. 25 april 2013 opgemaakt door "DIVATEC", beëdigd landmeter-expert te Halen, voor respectievelijke oppervlakten van 12.272 m<sup>2</sup> en 1.564 m<sup>2</sup>, hetzij een gezamenlijke oppervlakte van 13.836 m<sup>2</sup> (hetgeen afwijkt van de voormelde op het kadaster gekende gezamenlijke oppervlakte). Dit plan is gehecht aan de voornoemde akte dd. 1 augustus 2013 verleden voor notaris Eric Gilissen te Hasselt en notaris Michel Vroninks te Ham, overgeschreven op het hypotheekkantoor II te Hasselt.

Ter verduidelijking: het voormeld perceel grond gekend onder de benaming "Aan de Heide" gelegen te Koersel (Beringen), heden ten kadaster gekend onder de stad Beringen, 4de Afdeling / Koersel 2de Afdeling, sectie D, nummer 0044/D P0000, werd belast met een recht van opstal ten gunste van All In Construct NV met maatschappelijke zetel te Langheidestraat 39, 3740 Bilzen, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Tongeren met ondernemingsnummer 0444.970.771 (hierna "**All In Construct**") in het kader van de uitbreiding van het reeds opgerichte woonzorgcentrum. De gebouwen in oprichting op voormeld perceel 0044/D P0000 zijn aldus eigendom van All In Construct op basis van dit opstalrecht en maken aldus niet het voorwerp uit van deze Operatie.

Aedifica en All In Construct hebben een overeenkomst afgesloten waarbij All In Construct zich ertoe verbindt de uitbreiding, na uitvoering en voorlopige oplevering van de werken, te verkopen aan Aedifica en waarbij Aedifica zich ertoe verbindt deze uitbreiding te kopen tegen een vaste prijs. Op het ogenblik van betaling van deze prijs door Aedifica, neemt het voornoemd recht van opstal ten gunste van All In Construct een einde.

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 zal de Inbrenger 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 proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, opgemaakt door notaris Gillardin op 14 december 2015, neergelegd ter publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, heeft de raad van bestuur een nieuwe machtiging gekregen om het onderschreven kapitaal van Aedifica in één of meerdere keren te verhogen ten bedrage van maximum € 74.230.000 EUR op de data en volgens de modaliteiten vast te leggen door de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 603 van het wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd toegestaan voor een hernieuwbare periode van vijf jaar, te rekenen vanaf 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 nog geen gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal sinds de nieuwe machtiging die haar werd verleend op 14 december 2015, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

De vergadering van de raad van bestuur zal voor notaris Catherine Gillardin, met tussenkomst van notaris Tim Carnewal, gehouden worden op 17 december 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 71.571.659,54 EUR bedragen.

3.3. De inbrengwaarde van de Goederen, de uitgifteprijs en het aantal nieuw uit te geven aandelen door Aedifica aan de Inbrenger naar aanleiding van de inbreng in het kader van de kapitaalverhoging, zijn bepaald in functie van de basisprincipes beschreven hieronder:

a) Om het aantal aandelen Aedifica te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de waarde van de Goederen conventioneel bepaald op 5.726.496 EUR.

De Goederen werden op 12 december 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 5.726.496 EUR) te delen door de conventioneel bepaalde uitgifteprijs van een aandeel Aedifica (de "**Uitgifteprijs**").

De Uitgifteprijs is gelijk aan 54,9816 EUR. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met (i) het gemiddelde van de slotkoersen op Euronext Brussels van het Aedifica-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de akte van de kapitaalverhoging, verminderd met (ii) 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), ten einde rekening te houden

met het feit dat het verwachte dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 tot datum van de Inbreng *pro rata* door de Inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen, en verminderd met (iii) een markconforme discount.

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 september 2015, zoals gepubliceerd op 17 november 2015 bedraagt 43,48 EUR en de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 17 december 2015 bedroeg 59,897 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 september 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 september 2015 niet significant zal afwijken van de waardering per 17 december 2015 en dat dit tevens geldt voor de waardering van de goederen die na 30 september 2015 verworven werden en die nog niet opgenomen werden in de portefeuillewaarde per 30 september 2015, is er geen nieuwe waardering vereist.

### **3. Belang van de inbreng in natura en van de kapitaalverhoging**

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de investeringsstrategie gestoeld is op de demografische grondstroom van de vergrijzing en die zich in deze context toelegt op het investeren in zorgvastgoed, in het bijzonder in de huisvesting voor senioren.

Een woonzorgcentrum is gebouwd en een uitbreiding van het woonzorgcentrum is in aanbouw op de Goederen.

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

Bovendien laat de Operatie toe om het eigen vermogen van de vennootschap te verstevigen en het investeringsbeleid van de vennootschap op een gezonde basis verder te zetten.

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

#### **4. Kapitaalverhoging en uitgifte nieuwe aandelen Aedifica**

4.1 De Goederen zullen aan Aedifica overgedragen worden tegen de uitreiking van nieuwe (uit te geven) aandelen Aedifica aan de Inbrenger.

Het kapitaal van Aedifica zal op het ogenblik van de kapitaalverhoging vermeerderd worden met 2.748.340,46 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 5.726.496 EUR.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal 2.978.155,54 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 373.913.286,80 EUR bedragen.

4.2 De nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande genoteerde aandelen. Zij zullen volledig fungibel zijn met de bestaande genoteerde aandelen en delen in de resultaten vanaf het begin van het lopende boekjaar (dat aanvangt op 1 juli 2015) en dus recht geven op de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016 (thans voorzien op 2 november 2016).

In de mate het dividend toegekend aan deze nieuw uit te geven Aedifica-aandelen voor de periode van 1 juli 2015 tot het ogenblik waarop deze nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven (zijnde een bedrag van 0,9466 EUR per aandeel uitgaande van een verwachte dividenuitkering voor het lopende boekjaar van 2,05 EUR) beschouwd zou moeten worden als een onderdeel van de Uitgifteprijs, dan moet nog steeds vastgesteld worden dat de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming is met artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet.

Aedifica zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Operatie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "Prospectuswet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, § 2 (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat in casu het geval is.

## 5. Weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 371.164.946,34 EUR en is het vertegenwoordigd door 14.065.787 aandelen zonder nominale waarde.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van 54,9816 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 104.152 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden tot 373.913.286,80 EUR, vertegenwoordigd door 14.169.939 aandelen.

Gezien conventioneel werd overeengekomen dat het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zal vastgesteld worden op basis van een Uitgifteprijs die in ieder geval hoger is dan de netto-waarde van een Aedifica-aandeel is, worden de aandeelhouders van Aedifica aldus reeds beschermd tegen een mogelijke verwatering op het niveau van de intrinsieke waarde van de Aedifica aandelen.

Uitgaande van een Uitgifteprijs van 54,9816 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 14.065.787 bestaande aandelen en 104.152 nieuwe aandelen.

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

Voor de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	0,99265 %

## 6. Verslag van de commissaris

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen heeft de commissaris van Aedifica, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, een verslag opgesteld over de beschrijving van de inbreng en de gebruikte waarderingmethodes, waarvan de tekst is aangehecht aan dit verslag. Huidig verslag wijkt niet af van de conclusies zoals vermeld in het verslag van de commissaris.

## 7. Wijziging van de statuten van Aedifica

De verwezenlijking van de geplande inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van de artikelen 6 en 7 van de statuten van Aedifica betreffende het bedrag van het maatschappelijk kapitaal, het aantal uitgegeven aandelen en de samenstelling van het kapitaal met zich meebrengen.

## **8. Goedkeuring door de FSMA**

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door Aedifica gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 15 december 2015.

Gedaan te Brussel op 17 december 2015,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,

---

Stefaan Gielens  
Gedelegeerd bestuurder

---

Jean Kotarakos  
Bestuurder

Bijlage: verslag van de commissaris