

Verslag van de Commissaris met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht en de uitgifte van nieuwe aandelen door de naamloze vennootschap Aedifica

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
*Handelend in naam van een BV

8 juni 2021

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	3
3. Financiële gevolgen voor de aandeelhouders van de vennootschap en uitgifte van nieuwe aandelen	7
4. Besluiten	9

Bijlage:

1. Bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikel 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, door de naamloze vennootschap Aedifica conform artikelen 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (€).

1. Opdracht

1.1. Juridische verwijzingen

Overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”), brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris, een beoordelingsverslag uit gericht aan het bestuursorgaan van Aedifica NV (“de **Vennootschap**”) over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan. Zo maakt onze opdracht deel uit van de voorgestelde besluitvorming in verband met de kapitaalverhoging beschreven in punt 2.

Wij hebben de boekhoudkundige en financiële gegevens in het hierbij gevoegde bijzonder verslag van het bestuursorgaan beoordeeld.

1.2. Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling van een bijzonder verslag overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV met betrekking tot de in dit verslag beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de “**Kapitaalverhoging**”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in zijn verslag, voor het vaststellen van de uitgifteprijs en voor het vaststellen en de beschrijving van de impact van de voorgestelde verrichting (inclusief de opheffing van het voorkeurrecht) op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het voldoende zijn van de verstrekte informatie, zodat de raad van bestuur - optredend in het kader van het toegestane kapitaal - een beslissing kan nemen met alle kennis van zaken en *per ultimo* de aandeelhouders voldoende worden voorgelicht.

1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie tot uitdrukking te brengen over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan uit hoofde van artikel 7:179 en 7:191 WVV, op basis van onze beoordeling.

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit” en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden.

In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens als geheel - opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs, de redenen voor de opheffing van het voorkeurrecht en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders onderbouwt - niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn om de raad van bestuur, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders voor te lichten. Wij hebben ons gehouden aan de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht.

De beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsook het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

Wij spreken ons niet uit over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de vraag of de verrichting rechtmatig en billijk is ("*no fairness opinion*").

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Beschrijving van de geplande kapitaalverhoging

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van (1) een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("*accelerated bookbuilding*") (a) buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de "**US Securities Act**"), in (i) de lidstaten van de EER, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd en met inbegrip van enige omzettingsmaatregelen in elke lidstaat (de "**Prospectusverordening**") in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) Prospectusverordening, (ii) het Verenigd Koninkrijk, aan (w) "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de "*European Union (Withdrawal) Act 2018*" en de "*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*" (de "**UK Prospectusverordening**"), (x) personen die professionele ervaring hebben in investeringsaangelegenheden die onder de definitie vallen van "*investment professionals*" van artikel 19(5) van de "*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*", zoals gewijzigd (de "**Order**"), (y) "*high net worth companies, unincorporated associations, etc.*" zoals bepaald in artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order, en (z) enige andere persoon aan wie de private plaatsing rechtmatig kan worden gericht (al deze personen "**Relevante UK Personen**"), (iii) Zwitserland, aan beleggers die kwalificeren als "*professional clients*" in overeenstemming met artikel 4 *in*uncto 36 van de "*Swiss Financial Services Act*" ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**Finsa**"); alsook (iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen, en (b) in de Verenigde Staten van Amerika aan "*qualified institutional buyers*", zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A onder de US Securities Act ("**Rule 144A**"), of een andere beschikbare vrijstelling van, of een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act (de "**ABB**"), en (2) de toelating tot de verhandeling van deze nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) Prospectusverordening (de "**Aanbieding**").

De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Fortis SA/NV, Van Lanschot Kempen Wealth Management N.V., Belfius Bank NV, ING Belgium SA/NV, KBC Securities NV en Société Générale SA (samen, de "**Managers**").

De raad van bestuur heeft sinds 27 mei 2021 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad) nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap).

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal aldus:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 436.540.654,36, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

- 2) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 436.540.654,36, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 87.308.130,87, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 873.081.308,72.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 873.081.308,72 beschikbaar onder het globale toegestane kapitaal, waarvan nog EUR 87.308.130,87 kan worden aangewend binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet.

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet. 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.

Indien het maximale aantal aandelen van 2.800.000 zou worden uitgegeven, zou EUR 73.892.000 van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van (afgerond) EUR 26,39 (waarbij het resultaat van deze berekening globaal wordt afgerond tot op de hogere eurocent), zodat na de verrichting nog EUR 799.189.308 onder de globale machtiging van het toegestane kapitaal beschikbaar zou zijn, waarvan nog maximaal EUR 13.416.130,87 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet.

2.2. Structuur van de aanbieding

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 2.800.000 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Managers (a) buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in (w) de lidstaten van de EER, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) Prospectusverordening, (ii) het Verenigd Koninkrijk, aan Relevante UK Personen, (iii) Zwitserland, aan beleggers die kwalificeren als "*professional clients*" in overeenstemming met artikel 4 *iuncto* 36 van Finsa; alsook (iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen, en (b) in de Verenigde Staten van Amerika aan "*qualified institutional buyers*", zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A of een andere beschikbare vrijstelling van, of een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act.

Voormelde in aanmerking komende categorieën beleggers (samen “**Gekwalificeerde Investeerders**”) zullen op basis van een op voorhand door de Managers met de raad van bestuur besproken en overeengekomen “*joint allocation objectives*”, worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De raad van bestuur wijst er in haar bijzonder verslag op dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WVV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 9 juni 2021 omstreeks 15u en eindigt in principe op 10 juni 2021. De raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

2.3. Uitgifteprijs - rechtvaardiging

De raad van bestuur rechtvaardigt de finale uitgifteprijs in haar bijzonder verslag als volgt:

“De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal worden vastgesteld door de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) in overleg met de Managers, onder meer rekening houdend met de resultaten van de hierboven vermelde ABB, de beurskoers van het Aedifica-aandeel en de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (incl. haar perimetervennootschappen) in toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet (in casu per 31 maart 2021).

De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (afgerond) EUR 26,39.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen Gekwalificeerde Investeerders aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de raad van bestuur is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben".

2.4. Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders - verantwoording

De raad van bestuur is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

De raad van bestuur motiveert de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht in haar bijzonder verslag als volgt:

"Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om tegen gunstigere voorwaarden tegenover dergelijke klassieke rights issue nieuwe eigen middelen op te halen, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

Om de hierboven vermelde redenen, is de raad van bestuur van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders."

3. Financiële gevolgen voor de aandeelhouders van de vennootschap en uitgifte van nieuwe aandelen

In haar bijzonder verslag heeft de raad van bestuur haar intentie uitgedrukt om maximaal 2.800.000 nieuwe aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in geld van een (maximaal) bedrag van EUR 73.892.000 (exclusief uitgiftepremie).

De raad van bestuur rechtvaardigt de uitgifte van nieuwe aandelen en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders in haar bijzonder verslag als volgt:

“De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- ▶ *een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en*
- ▶ *worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.*

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de raad van bestuur in samenspraak met de Managers op basis van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in de op voorhand door de Managers met de raad van bestuur besproken en overeengekomen “joint allocation objectives”, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met het bovenstaande, zijn de volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat er 2.800.000 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de nettowaarde per Aandeel (IFRS) pro forma wijzigen van EUR 67,95 op 31 maart 2021 naar EUR 70,91 met inbegrip van de Aanbieding. De nettowaarde per Aandeel (EPRA) zou op pro forma basis wijzigen van EUR 72,90 op 31 maart 2021 naar EUR 75,48 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de nettowaarde per Aandeel (IFRS) wijzigen van EUR 67,95 op 31 maart 2021 naar EUR 70,83 met inbegrip van de Aanbieding en zou de nettowaarde per Aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 72,90 op 31 maart 2021 naar EUR 75,39 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: per procent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de nettowaarde per Aandeel (IFRS) vermindert met EUR 0,08 per Aandeel en de nettowaarde per Aandeel (EPRA) vermindert met EUR 0,09 per Aandeel.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had:

	Participatie in het aandeelhouderschap
<i>Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen</i>	1%
<i>Na de uitgifte van de nieuwe aandelen</i>	0,92%

4. Besluiten

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het bijzonder verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap van 8 juni 2021, dat inzonderheid (i) het voorstel toelicht om in het kader van de Kapitaalverhoging (a) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WVV en (b) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet, (ii) overeenkomstig artikel 7:179 WVV, de aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen verantwoordt in het belang van de Vennootschap, en (iii) overeenkomstig artikel 7:179 jo 7:191 WVV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders uit hoofde van de Kapitaalverhoging beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zouden zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 7:179 en 7:191 WVV in het kader van de bovenvermelde kapitaalverhoging, en het mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 8 juni 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
*Handelend in naam van een BV

21JK0397

Aedifica

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

Ondernemingsnummer 0877.248.501 – RPR Brussel (Franstalig)

(de “**Vennootschap**”)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR
OPGESTELD OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:179 EN 7:191 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (“WVV”) EN ARTIKEL 26, § 1, 3^{DE} LID VAN
DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GEREGLIMENTEERDE
VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN (“GVV-WET”) MET BETREKKING TOT EEN
KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTANE KAPITAAL MET
OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT EN ZONDER TOEKENNING
VAN EEN ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT**

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV en artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn bijzonder verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beoogde kapitaalverhoging in geld voor een maximaal bedrag (excl. uitgiftepremies) van EUR 73.892.000 en door uitgifte van maximaal 2.800.000 nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de “**Kapitaalverhoging**”).

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van (1) een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“*accelerated bookbuilding*”) (a) buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de “**US Securities Act**”), in (i) de lidstaten van de EER, aan “gekwalificeerde beleggers” zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd en met inbegrip van enige omzettingsmaatregelen in elke lidstaat (de “**Prospectusverordening**”) in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) Prospectusverordening, (ii) het Verenigd Koninkrijk, aan (w) “*qualified investors*” zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de “*European Union (Withdrawal) Act 2018*” en de “*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*” (de “**UK Prospectusverordening**”), (x) personen die professionele ervaring hebben in investeringsaangelegenheden die onder de definitie vallen van “*investment professionals*” van artikel 19(5) van de “*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*”, zoals gewijzigd (de “**Order**”), (y) “*high net worth companies, unincorporated associations, etc.*” zoals bepaald in artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order, en (z) enige andere persoon aan wie de private plaatsing rechtmatig kan worden gericht (al deze personen “**Relevante UK Personen**”), (iii) Zwitserland, aan beleggers die

kwalificeren als “*professional clients*” in overeenstemming met artikel 4 *iuncto* 36 van de “*Swiss Financial Services Act*” (“*Finanzdienstleistungsgesetz*”) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (“**Finsa**”); alsook (iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen, en (b) in de Verenigde Staten van Amerika aan “*qualified institutional buyers*”, zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A onder de US Securities Act (“**Rule 144A**”), of een andere beschikbare vrijstelling van, of een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act (de “**ABB**”), en (2) en de toelating tot de verhandeling van deze nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) Prospectusverordening (de “**Aanbieding**”).

De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Fortis SA/NV, Van Lanschot Kempen Wealth Management N.V., Belfius Bank NV, ING Belgium SA/NV, KBC Securities NV en Société Générale SA (samen, de “**Managers**”).

In dit verslag licht de raad van bestuur zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WVV en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet.

Dit verslag (i) verantwoordt tevens, overeenkomstig artikel 7:179 WVV, de Aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen in het vennootschapsbelang, en (ii) beschrijft, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders ingevolge de Kapitaalverhoging.

Dit bijzonder verslag dient te worden gelezen in samenhang met het door de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV opgestelde verslag, waarin deze verklaart dat de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn om de raad van bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

1. TOEGESTANE KAPITAAL

1.1. BESCHRIJVING VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

De raad van bestuur wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal, zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen.

De huidige tekst van artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

“Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,
met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).”

Deze machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, werd op 27 mei 2021 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering op 27 mei 2021 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De techniek van het toegestane kapitaal laat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

1.2. BESCHIKBAAR BEDRAG ONDER HET TOEGESTANE KAPITAAL

De raad van bestuur heeft sinds 27 mei 2021 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad) nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal aldus:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 436.540.654,36, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 436.540.654,36, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en

3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, hetzij EUR 87.308.130,87, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 873.081.308,72.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 873.081.308,72 beschikbaar onder het globale toegestane kapitaal, waarvan nog EUR 87.308.130,87 kan worden aangewend binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet.

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet. 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.

Indien het maximale aantal aandelen van 2.800.000 zou worden uitgegeven, zou EUR 73.892.000 van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van (afgerond) EUR 26,39 (waarbij het resultaat van deze berekening globaal wordt afgerond tot op de hogere eurocent), zodat na de verrichting nog EUR 799.189.308 onder de globale machtiging van het toegestane kapitaal beschikbaar zou zijn, waarvan nog maximaal EUR 13.416.130,87 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging hierboven uiteengezet.

2. BESCHIKBARE RUIMTE ONDER ARTIKEL 26, §1, 3^{de} LID GVV-WET

Overeenkomstig artikel 26, § 1, 1^{ste} en 2^{de} lid GVV-Wet kan een OGVV het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, § 1, 2^{de} lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

1. de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze uitzondering, en op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal

van de Vennootschap EUR 873.081.308,72. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestane kapitaal en (ii) de raad van bestuur het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 73.892.000 (*i.e.*, niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging over een periode van 12 maanden), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

3. MODALITEITEN VAN DE AANBIEDING

3.1. STRUCTUUR VAN DE AANBIEDING

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 2.800.000 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Managers (a) buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in (w) de lidstaten van de EER, aan “gekwalificeerde beleggers” zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) Prospectusverordening, (ii) het Verenigd Koninkrijk, aan Relevante UK Personen, (iii) Zwitserland, aan beleggers die kwalificeren als “*professional clients*” in overeenstemming met artikel 4 *in*cto 36 van Finsa; alsook (iv) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen, en (b) in de Verenigde Staten van Amerika aan “*qualified institutional buyers*”, zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A of een andere beschikbare vrijstelling van, of een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act.

Voormelde in aanmerking komende categorieën beleggers (samen “**Gekwalificeerde Investeerdere**”) zullen op basis van een op voorhand door de Managers met de raad van bestuur besproken en overeengekomen “*joint allocation objectives*”, worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De raad van bestuur wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181

WVV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 9 juni 2021 omstreeks 15u en eindigt in principe op 10 juni 2021. De raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

3.2. UITGIFTEPRIJS – RECHTVAARDIGING

De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal worden vastgesteld door de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend comité) in overleg met de Managers, onder meer rekening houdend met de resultaten van de hierboven vermelde ABB, de beurskoers van het Aedifica-aandeel en de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (incl. haar perimetervennootschappen) in toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet (*in casu* per 31 maart 2021).

De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (afgerond) EUR 26,39.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen Gekwalificeerde Investeerders aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de raad van bestuur is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies",

onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

3.3. OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS – VERANTWOORDING

De raad van bestuur is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om tegen gunstigere voorwaarden tegenover dergelijke klassieke rights issue nieuwe eigen middelen op te halen, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

Om de hierboven vermelde redenen, is de raad van bestuur van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

3.4. RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande

aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis* zullen delen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 15 juni 2021.

Coupon nummer 28 verbonden aan de bestaande aandelen zal worden onthecht op 10 juni 2021 (na beurs). Coupon nummer 28 zal recht geven op het *pro rata temporis* dividend voor het lopende boekjaar van 1 januari 2021 tot en met 14 juni 2021, met een geschatte (bruto) waarde van EUR 1,4918 op basis van de dividendverwachting voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 zoals opgenomen in het persbericht dat de Vennootschap heeft bekendgemaakt op 24 februari 2021 over de jaarresultaten 2019/2020. De volgende dividendcoupon (met name coupon nr. 29) zal het recht vertegenwoordigen op het dividend voor het lopende boekjaar vanaf 15 juni 2021 tot het einde van het lopende boekjaar.

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 29 en volgende aangehecht. De bestaande aandelen zullen verder worden verhandeld met coupon nr. 28 tot en met 10 juni 2021. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de nieuwe aandelen (verwacht op 15 juni 2021) zullen zowel de bestaande aandelen als de nieuwe aandelen worden verhandeld met coupon nr. 29 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

3.5. TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKTEN VAN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT AMSTERDAM

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zullen worden toegelaten.

3.6. AANWENDING NETTO-OPBRENGSTEN AANBIEDING

De voornaamste doelstellingen van de Aanbieding zijn de volgende:

- de financiering van de uitvoering van het gecommiteerde investeringsprogramma;¹ en
- de versterking van de balans om de groeistrategie van de Vennootschap te kunnen nastreven door middel van nieuwe ontwikkelingen en acquisities in de Europese zorgvastgoedmarkt.

Ter herinnering: de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 44,5% op 31 maart 2021. Ingevolge de uitvoering van het gecommiteerde investeringsprogramma, zal de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap naar verwachting stijgen tot 50% tegen het einde van het huidige boekjaar. Bij een succesvolle verrichting zal de schuldgraad naar verwachting dalen tot of onder 45% tegen het einde van 2021, hetgeen de Vennootschap zal toelaten om haar groeistrategie na te streven.

¹ Zoals vermeld in het Q1 resultaat persbericht en de persberichten dd. 17 mei 2021, 28 mei 2021 en 31 mei 2021.

De Aanbieding is dus in het belang van de Vennootschap.

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.3 van dit verslag, is de raad van bestuur van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders in het kader van de Aanbieding verantwoord en in het belang van de Vennootschap is.

4. FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de raad van bestuur in samenspraak met de Managers op basis van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in de op voorhand door de Managers met de raad van bestuur besproken en overeengekomen “*joint allocation objectives*”, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met het bovenstaande, zijn de volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat er 2.800.000 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de nettowaarde

per Aandeel (IFRS) pro forma wijzigen van EUR 67,95 op 31 maart 2021 naar EUR 70,91 met inbegrip van de Aanbieding. De nettowaarde per Aandeel (EPRA) zou op pro forma basis wijzigen van EUR 72,90 op 31 maart 2021 naar EUR 75,48 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de nettowaarde per Aandeel (IFRS) wijzigen van EUR 67,95 op 31 maart 2021 naar EUR 70,83 met inbegrip van de Aanbieding en zou de nettowaarde per Aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 72,90 op 31 maart 2021 naar EUR 75,39 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: per procent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 107,60 van 8 juni 2021, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de nettowaarde per Aandeel (IFRS) vermindert met EUR 0,08 per Aandeel en de nettowaarde per Aandeel (EPRA) vermindert met EUR 0,09 per Aandeel.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,92%

Getekend te Brussel op 8 juni 2021

Voor de raad van bestuur van Aedifica NV,

Stefaan Gielens
Gedelegeerd Bestuurder

Sven Bogaerts
Bestuurder