

## Verslag van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap

### **Aedifica NV**

inzake de kapitaalverhoging door middel van de  
inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe  
aandelen in het kader van voormelde inbreng

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens\*  
Partner  
\*Handelend in naam van een BV

8 september 2021

## Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht .....	1
2. Identificatie van de verrichting .....	2
3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng .....	5
4. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica.....	6

### Bijlage:

1. Ontwerp van het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
2. Bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (€).

## 1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), werden wij aangesteld door het bestuursorgaan van de naamloze vennootschap *AEDIFICA NV* (hierna de « Vennootschap») bij opdrachtbrief van 3 mei 2021 teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is («no fairness opinion»).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld conform artikel 7:179 om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

## 2. Identificatie van de 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 30 juli 2021, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 augustus daarna, onder nummers 21097173 en 21097174.

Aedifica heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV) verworven op 17 oktober 2014 en de zetel van de Vennootschap is gevestigd te Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Brussel.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

De aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

### 2.2. Identificatie van de inbrenger

Elwalmar 5 AB, met zetel te Reprovägen 12, 183 77 Täby Sweet (Zweden) en met ondernemingsnummer 559318-4384.

### 2.3. Identificatie van de verrichting

Krachtens overeenkomst van 7 september 2021 (de "**Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst**") heeft Elwalmar 5 AB, met zetel te Reprovägen 12, 183 77 Täby Sweet (Zweden) en met ondernemingsnummer 559318-4384 (de "**Inbrenger**") overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst, op diezelfde datum de Aandelen (zoals hierna omschreven) overgedragen aan Hoivatilat AB met ondernemingsnummer 559169-2461, en zetel te Svärdvägen 21, 18233 Danderyd ("**Hoivatilat AB**"), tegen een prijs van SEK 274.426.000 (de "**Koopsom Aandelen**").

Hoivatilat AB is een 100% dochtervennootschap van Hoivatilat Oy (zelf 100% dochtervennootschap van Aedifica).

De Aandelen betreffen de aandelen in de vennootschap Elwalmar 5 A AB, met ondernemingsnummer 559318-8286, en zetel te Reprovägen 12, 183 77 Täby Sweet (Zweden). De voornaamste activa van Elwalmar 5 A AB betreffen de 100% deelnemingen in 13 vastgoedvennootschappen die gezamenlijk, op individuele basis (1 à 2 activa per vennootschap), eigenaar zijn van 14 gespecialiseerde gebouwen die specifiek werden ontworpen voor de zorg voor personen met een beperking, zoals nader omschreven in Bijlage 1 (de "**Onroerende Goederen**"). De Onroerende Goederen zullen worden uitgebaat op basis van reeds bestaande langetermijnhuurovereenkomsten tussen de vastgoedvennootschappen en de exploitanten.

In de Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst werd voorzien dat de betaling van de Koopsom Aandelen werd uitgesteld, waardoor een schuldvordering van de Inbrenger is ontstaan ten opzichte van Hoivatilat AB ten belope van de Koopsom Aandelen, te weten SEK 274.426.000 (de "**Schuldvordering**").

De Inbrenger zal nu de Schuldvordering inbrengen in Aedifica middels een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal (de "Inbreng").

De Schuldvordering bestaat uit de prijs die door Hoivatilat AB verschuldigd is ten gevolge van de overdracht van de Aandelen, en heeft betrekking op de Aandelen met een totale waarde van SEK 274.426.000. Hoivatilat AB is ten gevolge van de Inbreng- en aandelenovereenkomst betaling verschuldigd van de Koopsom Aandelen. De Schuldvordering wordt vrij en onbelast ingebracht.

De Inbreng zal worden vergoed door de uitgifte door de raad van bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal, van 237.093 nieuwe aandelen van de Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen") aan de Inbrenger, tegen een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 113,89 per aandeel (zoals hierna nader toegelicht).

Het bedrag van de Schuldvordering bedraagt SEK 274.426.000. De Schuldvordering wordt gewaardeerd aan nominale waarde. Deze waarderingsmethode wordt door de raad van bestuur als adequaat beschouwd voor de inbreng van een schuldvordering op Hoivatilat AB, die zij solvabel en liquide acht. Omgerekend op basis van de wisselkoers SEK/EUR van 10,1626 per datum van de overdracht van de Aandelen (meer bepaald per de spotwisselkoers op 7 september 2021 - 17:40 uur (d.i. het tijdstip van afsluiting van de beursdag op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en de vaststelling van de slotkoers van het aandeel Aedifica) bedraagt de waarde van de Schuldvordering (en dus de inbrengwaarde) EUR 27.003.522,72 (de "Inbrengwaarde").

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag te worden opgesteld met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. Aan deze verplichting werd voldaan door het opstellen van een waarderingsverslag per 17 juni 2021. Per 19 augustus 2021 bevestigde de waarderingsdeskundige dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed. Uit het waarderingsverslag blijkt dat de waarde van de Onroerende Goederen die in acht werd genomen voor de berekening van de Koopsom Aandelen, in lijn wordt geschat met de reële waarde van de Onroerende Goederen.

Het verschil tussen enerzijds de Koopsom Aandelen en anderzijds de conventionele waarde van de Onroerende Goederen (met name circa 470 miljoen Zweedse kroon) kan worden verklaard doordat de Schuldvordering betrekking heeft op de Aandelen en niet beperkt is tot de Onroerende Goederen (en dus de overige activa en alle passiva van de vennootschap Elwalmar 5 A AB op datum van de Inbreng bevat).

De partijen hebben bij het bepalen van de conventionele waarde van de Aandelen bijgevolg rekening gehouden met alle activa en passiva van vennootschap Elwalmar 5 A AB en hebben de waarde van de Aandelen vervolgens bepaald op basis van de boekhoudkundige netto-actief waarde van vennootschap Elwalmar 5 A AB, zoals verminderd na het doen van enkele gebruikelijke correcties (onder meer wat betreft fiscale schulden en fiscale latenties en naar aanleiding van kosten en vergoedingen verbonden aan de vervroegde terugbetaling van kredieten).

De door de partijen vastgestelde waarderingsmethoden voor de inbreng in natura worden gerechtvaardigd door de beginselen van bedrijfseconomie. Deze waardering 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, zodat de inbreng in natura niet wordt overgewaardeerd.

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 Onroerende Goederen die in het kader van de Inbreng door Hoivatilat AB worden verworven betreffen 14 gebouwen specifiek ontworpen voor de zorg voor personen met een beperking.

De inbreng van de Onroerende Goederen en de kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de investeringsstrategie van Aedifica: de vastgoedvennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor personen met een beperking.

De kapitaalverhoging draagt bovendien bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

De raad van bestuur is bijgevolg van oordeel dat de verrichting verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

Er worden geen andere voordelen toegekend als tegenprestatie voor de Inbreng.

De Inbreng zal plaatsvinden op 8 september 2021, dit is de dag volgend op de overdracht van de Aandelen.

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de vennootschap EUR 951.835.438,38 en is het vertegenwoordigd door 36.071.064 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verantwoord en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschreven in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van (afgerond) 113,89, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 237.093 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal worden verhoogd tot EUR 958.091.797,21, vertegenwoordigd door 36.308.157 aandelen.

De uitgifte van 237.093 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,653% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap. Er is geen verwatering van het netto-courant resultaat per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 juni 2021 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 72,28, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021.

### **3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng**

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden voor een bedrag van € 6.256.358,83 (in kapitaal) door uitgifte van 237.093 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De nieuwe aandelen die worden uitgegeven hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap en geven recht op dividenden vanaf 15 juni 2021.

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

#### **4. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica**

Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan raad van bestuur van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna « de Vennootschap ») onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 3 mei 2021.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.

##### Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan op datum van 8 september 2021 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- ▶ de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- ▶ de toegepaste waardering
- ▶ de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de door de partijen weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in de ontwerp notariële akte worden vermeld.

De inbreng bestaat in een vordering waarvoor het bestuursorgaan voorstelt om deze in te brengen aan nominale waarde. Deze waardering is in overeenstemming met het advies van de Commissie van Boekhoudkundige Normen 2011/9. Gezien het schuldbevrijdend karakter van de inbreng in natura en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving dienen de schulden gewaardeerd te worden aan hun nominale waarde.

De werkelijke vergoeding bestaat uit de uitsluitende toekenning aan de Inbrenger van 237.093 nieuwe aandelen in Aedifica, zonder vermelding van nominale waarde en hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap en geven recht op dividenden vanaf 15 juni 2021.

##### Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.



### No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is («no fairness opinion»).

### Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- ▶ het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- ▶ de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- ▶ het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

### Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- ▶ de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- ▶ de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

### Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- ▶ het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethodes;
- ▶ de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- ▶ het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

### Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

### Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.



Brussel, 8 september 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens\*  
Partner  
\*Handelend in naam van een BV

22JK0060

**AEDIFICA**  
**Naamloze Vennootschap**  
**Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht**  
**Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel**  
**Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)**  
**("Aedifica" of de "Vennootschap")**

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 7:179,§1, EERSTE LID EN 7:197, §1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN EN ARTIKEL 26, §2 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

De raad van bestuur legt hierbij zijn bijzonder verslag voor dat werd opgesteld overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV") met betrekking tot de voorgestelde kapitaalverhoging ten bedrage van EUR 6.256.358,83 door middel van een inbreng in natura van de Schuldvordering (zoals hierna gedefinieerd) door de Zweedse vennootschap Elwalmar 5 AB (zoals hierna in meer detail omschreven), tegen een uitgifte van 237.093 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 113,89 per aandeel.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur in dit verslag waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft hij in dit verslag aan welke vergoeding als tegenpresatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura van een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de vroegere aandeelhouders toe te lichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, ter beoordeling in een verslag of (i) de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn en (ii) de waardebeoordelingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (zie verder in dit verslag onder titel 6 "*Verslag van de commissaris*"). Het verslag van de commissaris wordt als bijlage aan dit verslag gehecht.

## 1. **BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING**

### 1.1 **Beschrijving van de inbreng**

Krachtens overeenkomst van 7 september 2021 (de “**Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst**”) heeft Elwalmar 5 AB, met zetel te Reprovägen 12, 183 77 Täby Sweet (Zweden) en met ondernemingsnummer 559318-4384 (de “**Inbrenger**”) overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst, op diezelfde datum de Aandelen (zoals hierna omschreven) overgedragen aan Hoivatilat AB met ondernemingsnummer 559169-2461, en zetel te Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (“**Hoivatilat AB**”), tegen een prijs van SEK 274.426.000 (de “**Koopsom Aandelen**”).

Hoivatilat AB is een 100% dochtervennootschap van Hoivatilat Oy (zelf 100% dochtervennootschap van Aedifica).

De Aandelen betreffen de aandelen in de vennootschap Elwalmar 5 A AB, met ondernemingsnummer 559318-8286, en zetel te Reprovägen 12, 183 77 Täby Sweet (Zweden). De voornaamste activa van Elwalmar 5 A AB betreffen de 100% deelnemingen in 13 vastgoedvennootschappen die gezamenlijk, op individuele basis (1 à 2 activa per vennootschap), eigenaar zijn van 14 gespecialiseerde gebouwen die specifiek werden ontworpen voor de zorg voor personen met een beperking, zoals nader omschreven in Bijlage 1 (de “**Onroerende Goederen**”). De Onroerende Goederen zullen worden uitgebaat op basis van reeds bestaande langetermijnhuurovereenkomsten tussen de vastgoedvennootschappen en de exploitanten.

In de Inbreng- en aandelenoverdrachtovereenkomst werd voorzien dat de betaling van de Koopsom Aandelen werd uitgesteld, waardoor een schuldvordering van de Inbrenger is ontstaan ten opzichte van Hoivatilat AB ten belope van de Koopsom Aandelen, te weten SEK 274.426.000 (de “**Schuldvordering**”).

De Inbrenger zal nu de Schuldvordering inbrengen in Aedifica middels een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal (de “**Inbreng**”).

De Schuldvordering bestaat uit de prijs die door Hoivatilat AB verschuldigd is ten gevolge van de overdracht van de Aandelen, en heeft betrekking op de Aandelen met een totale waarde van SEK 274.426.000. Hoivatilat AB is ten gevolge van de Inbreng- en aandelenovereenkomst betaling verschuldigd van de Koopsom Aandelen.

De Schuldvordering wordt vrij en onbelast ingebracht.

De Inbreng zal worden vergoed door de uitgifte door de raad van bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal, van 237.093 nieuwe aandelen van de Vennootschap (de “**Nieuwe Aandelen**”) aan de Inbrenger, tegen een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 113,89 per aandeel (zoals hierna nader toegelicht).

Er worden geen andere voordelen toegekend als tegenprestatie voor de Inbreng.

De Inbreng zal plaatsvinden op 8 september 2021, dit is de dag volgend op de overdracht van de Aandelen.

### 1.2 **Inbrengwaarde**

Het bedrag van de Schuldvordering bedraagt SEK 274.426.000 (zie 1.1 hierboven). De Schuldvordering wordt gewaardeerd aan nominale waarde. Deze waarderingsmethode wordt door de raad van bestuur

als adequaat beschouwd voor de inbreng van een schuldvordering op Hoivatilat AB, die zij solvabel en liquide acht. Omgerekend op basis van de wisselkoers SEK/EUR van 10,1626 per datum van de overdracht van de Aandelen (meer bepaald per de spotwisselkoers op 7 september 2021 – 17:40 uur (d.i. het tijdstip van afsluiting van de beursdag op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en de vaststelling van de slotkoers van het aandeel Aedifica) bedraagt de waarde van de Schuldvordering (en dus de inbrengwaarde) EUR 27.003.522,72 (de “Inbrengwaarde”).

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag te worden opgesteld met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. Aan deze verplichting werd voldaan door het opstellen van een waarderingsverslag per 17 juni 2021. Per 19 augustus 2021 bevestigde de waarderingsdeskundige dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed. Uit het waarderingsverslag blijkt dat de waarde van de Onroerende Goederen die in acht werd genomen voor de berekening van de Koopsom Aandelen, in lijn wordt geschat met de reële waarde van de Onroerende Goederen.

Het verschil tussen enerzijds de Koopsom Aandelen en anderzijds de conventionele waarde van de Onroerende Goederen (met name circa 470 miljoen Zweedse kroon) kan worden verklaard doordat de Schuldvordering betrekking heeft op de Aandelen en niet beperkt is tot de Onroerende Goederen (en dus de overige activa en alle passiva van de vennootschap Elwalmar 5 A AB op datum van de Inbreng bevat).

De partijen hebben bij het bepalen van de conventionele waarde van de Aandelen bijgevolg rekening gehouden met alle activa en passiva van vennootschap Elwalmar 5 A AB en hebben de waarde van de Aandelen vervolgens bepaald op basis van de boekhoudkundige netto-actief waarde van vennootschap Elwalmar 5 A AB, zoals verminderd na het doen van enkele gebruikelijke correcties (onder meer wat betreft fiscale schulden en fiscale latenties en naar aanleiding van kosten en vergoedingen verbonden aan de vervroegde terugbetaling van kredieten).

### 1.3 **Vergoeding van de Inbreng**

De Inbreng zal uitsluitend worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuwe aandelen in Aedifica.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 27.003.522,72 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid (op basis waarvan dan de exacte Uitgifteprijs kan worden vastgesteld). In het kader van de inbreng in natura van de Schuldvordering zullen dus 237.093 nieuwe Aedifica aandelen worden uitgegeven die aan de Inbrenger zullen worden toegekend, waardoor de finale en exacte Uitgifteprijs (afgerond) 113,89 EUR bedraagt.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbreng- en aandelenovereenkomst of, naar keuze van de OGVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De "**Uitgifteprijs**" van de Nieuwe Aandelen wordt conventioneel vastgesteld op (afgerond) EUR 113,89. Deze Uitgifteprijs werd bepaald rekening houdende met (i) het gemiddelde van de slotkoersen op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam 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 verbonden aan coupon 29 (en volgende) voor de periode die loopt vanaf 15 juni 2021 tot en met de datum van de inbreng in natura (te bepalen op basis van de dividendvooruitzichten die Aedifica heeft bekendgemaakt op 24 februari 2021 in haar persbericht over de jaarresultaten 2019/2020, i.e. EUR 3,30 bruto per aandeel voor het lopende boekjaar 2021 eindigend op 31 december 2021); ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte (netto)dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 15 juni 2021 tot en met datum van de Inbreng pro rata door de Inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen (aangezien de inkomsten gegenereerd door de Onroerende Goederen slechts beperkt kunnen bijdragen aan de winsten van Aedifica voor het lopende boekjaar waarin de kapitaalverhoging plaatsvindt), en verminderd met (iii) een marktconforme discount van zes komma vijf procent (6,5) %.

De raad van bestuur stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van (afgerond) EUR 113,89 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per Aedifica-aandeel (in de zin van artikel 2, 23° van de GVV-wet) op 30 juni 2021 zijnde EUR 72,28 per aandeel, zoals gepubliceerd in het Halfjaarlijks Financieel Verslag per 30 juni 2021 van de Vennootschap van 11 augustus 2021 (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de datum van de Inbreng- en aandelenovereenkomst) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum (EUR 122,74) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-wet nageleefd.

In het kader van de geplande Inbreng worden dus 237.093 Nieuwe Aandelen uitgegeven aan de Inbrenger.

#### 1.4 **Waardering vastgoeddeskundigen**

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet dienen de onroerende goederen van de Vennootschap en haar perimtervennootschappen door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille en voorzover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica hebben de reële waarde van het door Aedifica en haar perimtervennootschappen gehouden vastgoed gewaardeerd op 30 juni 2021. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Aedifica bevestigden op 31 augustus 2021 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 2021 niet significant afwijkt van de waardering op de datum van de kapitaalverhoging, is er geen nieuwe waardering vereist.

## 2. **KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN**

De raad van bestuur zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal op 8 september 2021 overgaan tot de uitgifte van 237.093 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger.

### 2.1 **Beschrijving van de Nieuwe Aandelen**

De nieuw uit te geven Aedifica-aandelen zullen gedematerialiseerd zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande genoteerde aandelen. Zij zullen volledig fungibel zijn met de bestaande genoteerde aandelen en delen in de resultaten vanaf 15 juni 2021 tot en met het einde van het boekjaar dat zal aflopen op 31 december 2021, en dus recht geven op een pro rata couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 29 en volgende) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar dat zal aflopen op 31 december 2021 (onder voorbehoud van goedkeuring van de resultaatverwerking door de gewone algemene vergadering van 2022).

In de mate dat het dividend toegekend aan deze nieuw uit te geven Aedifica-aandelen voor de periode van 15 juni 2021 tot het ogenblik waarop deze nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven (zijnde een bedrag van (afgerond) 0,77 per aandeel uitgaande van een verwachte dividenduitkering van 2,805 euro netto per aandeel voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021) zou moeten worden beschouwd als een onderdeel van de Uitgifteprijs, dan moet nog steeds worden vastgesteld dat de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming is met artikel 26, §2, 2° van de GVV-wet.

Aedifica zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Inbreng.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 1, 5 a) van de verordening (EU) 2017/1129, voor effecten die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, mits deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

## 2.2 **Bedrag kapitaalverhoging**

De raad van bestuur stelt voor het kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 237.093 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, zijnde (ongeveer) EUR 26,39 per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg EUR 6.256.358,83. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgesteld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde in totaal EUR 20.747.163,89) zal worden vermeld als een beschikbare reserve op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

### 3. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de vennootschap EUR 951.835.438,38 en is het vertegenwoordigd door 36.071.064 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdende met de hierboven vermelde Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 113,89, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 237.093 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal worden verhoogd tot EUR 958.091.797,21, vertegenwoordigd door 36.308.157 aandelen.

De uitgifte van 237.093 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,653% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap. Er is geen verwatering van het netto-courant resultaat per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 juni 2021 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 72,28, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021.

### 4. TOEGESTANE KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 30 juli 2021 een machtiging verleend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door deze buitengewone algemene vergadering van 30 juli 2021, om het kapitaal te verhogen overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten.

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

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de raad van bestuur het toegestane kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd bij de machtiging die werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 30 juli 2021. Deze machtiging voorziet dat de raad van bestuur gebruik kan maken van het toegestane kapitaal *“telkens als het vennootschapsbelang het vraagt en in het bijzonder om alle opportuniteiten te baat te nemen die het vastgoedbezit van de vennootschap kunnen uitbreiden, en dit op een efficiënte en kostenvriendelijke manier. Het toegestane kapitaal kan eveneens gebruikt worden in alle omstandigheden waarin het op korte termijn aanbeveling verdient om zo adequaat mogelijk voordeel te halen uit de gunstige evolutie en voorwaarden van de markt, in te gaan op de uiting van interesse van beleggers en over het algemeen om alle opportuniteiten te benutten om het eigen vermogen van de vennootschap te versterken, de financiële structuur aan de ontwikkelingsbehoeften van de zaken en de wettelijke en reglementaire bepalingen aan te passen, de actiemiddelen te doen toenemen en de ontwikkeling van de activiteiten te bevorderen.”*

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

De raad van bestuur heeft op datum van dit verslag nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal wat betreft de machtiging voorzien in artikel 6.4. sub 3) op heden EUR 95.183.543,83.



5. **BELANG VAN DE INBRENG EN DE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP**

Aedifica is een openbare geregementeerde 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 Onroerende Goederen die in het kader van de Inbreng door Hoivaitlat AB worden verworven betreffen 14 gebouwen specifiek ontworpen voor de zorg voor personen met een beperking.

De inbreng van de Onroerende Goederen en de kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de investeringsstrategie van Aedifica: de vastgoedvennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor personen met een beperking.

De kapitaalverhoging draagt bovendien bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

De raad van bestuur is bijgevolg van oordeel dat de verrichting verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

6. **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

Overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de commissaris van Aedifica, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, een verslag opgesteld over de verrichting. Huidig verslag wijkt niet af van de conclusies zoals vermeld in het verslag van de commissaris.

Gedaan te Brussel op 8 september 2021,

In naam van de raad van bestuur van Aedifica,

---

Sven Bogaerts

Bestuurder

---

Stefaan Gielens

Gedelegeerd Bestuurder

Bijlagen:

Bijlage 1: omschrijving Onroerende Goederen

Bijlage 2: verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV

## Bijlage 1: omschrijving Onroerende Goederen

1. MH Lövsta Löt AB owns the property Uppsala Bälinge Lövsta 10:140;
2. Valene 3 AB owns the property Uppsala Bälinge Lövsta 9:19;
3. SB Sunnersta AB owns the properties Uppsala Sunnersta 120:2 and 120:4;
4. Mitman 2 A AB owns the property Enköping Hässlinge 2:3;
5. Mitman 3 A AB owns the property Uppsala Almungeberg 1:22;
6. Mitman 3 C AB owns the property Nyköping Anderbäck 1:60;
7. Mitman 5 A AB owns the properties Växjö Steglitsan 2 and Saga 2;
8. Mitmansahl 1 A AB owns the property Laholm Nyby 3:68;
9. Mitmansahl 1 B AB owns the property Vallentuna Västlunda 2:12
10. Mitmansahl 1 C AB owns the property Örebro Hovsta Gryt 7:2;
11. Frehelsah AB owns the property Oskarshamn Emmekalv 4:325;
12. Mitman 2 Almunge AB owns the property Uppsala Almungeberg 1:21; and
13. Helsah i Oskarshamn AB owns the property Örebro Törsjö 3:204.