

## 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

17 mei 2022

## Inhoudstafel

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

### 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 (EUR).

## 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 31 augustus 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 8 september 2021 bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 september onder het nummers 21111710 en 21111711.

Aedifica heeft het statuut van openbare gereglementeerde 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

Vulpia Real Estate NV, met zetel te Ruiterschool 6, 2930 Brasschaat en met ondernemingsnummer 0473.395.830. Vulpia Real Estate NV werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap.

### 2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap ontvangen op datum van 17 mei 2022, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met een bedrag van EUR 1.957.234,71 door een inbreng in natura.

Krachtens overeenkomst van 17 mei 2022 (de "Inbrengovereenkomst") werd overeengekomen dat Vulpia Real Estate NV, met zetel te Ruiterschool 6, 2930 Brasschaat en met ondernemingsnummer 0473.395.830 (de "Inbrenger") overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst, al haar aandelen in Melot BV (de "Aandelen"), met zetel te Route de France, 2A, 5377 Somme-Leuze en met ondernemingsnummer 0431.837.466 ("Melot") zal overdragen aan Aedifica door middel van de inbreng in natura van deze Aandelen in Aedifica (de "Inbreng"). Ten gevolge van de Inbreng zal Aedifica alle aandelen in Melot verwerven.

Het huidige kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 958.091.797,21 en is vertegenwoordigd door 36.308.157 aandelen zonder nominale waarde.

Het bestuursorgaan van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van het volgende:

*Aedifica is een openbare gereglementeerde 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.*

*Melot, waarvan de Aandelen door de Inbrenger worden ingebracht in de Vennootschap, is eigenaar van een woonzorgcentrum bestaande uit 65 kamers en 8 assistentiewoningen.*

*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 senioren.*

*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.*

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verantwoord in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:

*De "Uitgifteprijs" van de Nieuwe Aandelen wordt conventioneel vastgesteld op (afgerond) EUR 100,70. 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 30 (en volgende) voor de periode die loopt vanaf 1 januari 2022 tot en met de datum van de inbreng in natura (te bepalen op basis van de dividendvooruitzichten die Aedifica heeft bekendgemaakt op 23 februari 2022 in haar persbericht over de jaarresultaten 2021, i.e. EUR 3,70 bruto per aandeel voor het lopende boekjaar 2022 eindigend op 31 december 2022); ten einde rekening te houden met het feit dat het verwachte (netto)dividend voor het lopende boekjaar met betrekking tot de periode van 1 januari 2022 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) %.*

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan 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.

Het bestuursorgaan geeft aan dat:

*Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de vennootschap EUR 958.091.797,21 en is het vertegenwoordigd door 36.308.157 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.*

*Rekening houdende met de Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 100,70, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 74.172 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal worden verhoogd tot EUR 960.049.031,92, vertegenwoordigd door 36.382.329 aandelen.*

*De uitgifte van 74.172 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,00204 % 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 31 maart 2022 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 79,56, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2022.*

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

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden voor een bedrag van EUR 1.957.234,71 (in kapitaal) door uitgifte van 74.172 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 delen in de resultaten vanaf 1 januari 2022 tot en met het einde van het lopend boekjaar, en geven dus recht op de couponbetaling (verbonden aan coupon nummer 30) die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (coupon 30 (en volgende), voor de periode van 1 januari 2022 - 31 december 2022).

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 de buitengewone algemene vergadering 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 31 augustus 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 17 mei 2022 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 werkelijke vergoeding bestaat uit de uitsluitende toekenning aan de Inbrenger van 74.172 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 1 januari 2022.

##### **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 waarderingsmethodes;
- 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, 17 mei 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

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

22JK0338