

AEDIFICA
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT
LOUIZALAAN 331 - 333
1050 BRUSSEL

R.P.R. BRUSSEL
BTW BE 0877.248.501

FUSIE DOOR OVERNEMING VAN DE GEWONE COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAP KASTEELHOF-FUTURO DOOR DE NAAMLOZE
VENNOOTSCHAP AEDIFICA

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN
AEDIFICA AAN DE AANDEELHOUDERS OPGESTELD IN
TOEPASSING VAN ARTIKEL 694 VAN HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen hebben wij de eer u hieronder omstandig verslag uit te brengen over de voorgenomen fusie door overneming van de gewone commanditaire KASTEELHOF-FUTURO (hierna "KASTEELHOF" of "de over te nemen vennootschap") door de naamloze vennootschap AEDIFICA (hierna "AEDIFICA" of "de overnemende vennootschap"). In dit omstandig schriftelijk verslag wordt de stand van het vermogen van de te fuseren vennootschappen uiteengezet en wordt tevens uit een juridisch en economisch oogpunt toegelicht en verantwoord: de wenselijkheid van de fusie, de voorwaarden en wijze waarop ze zal geschieden en de gevolgen ervan, de methoden volgens welke de ruilverhouding van de aandelen is vastgesteld, het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht, de waardering waartoe elke methode komt, de moeilijkheden die zich eventueel hebben voorgedaan en de voorgestelde ruilverhouding.

Voor verdere details over de voorgenomen verrichting verwijzen wij eveneens naar het fusievoorstel opgesteld overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van vennootschappen door de raad van bestuur van AEDIFICA samen met de enige zaakvoerder van KASTEELHOF en neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel en ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Dendermonde op 25 april 2013.

I. Voorgenomen verrichting.

De voorgenomen verrichting strekt ertoe over te gaan tot een fusie door overneming van KASTEELHOF door AEDIFICA conform artikel 671 van het Wetboek van vennootschappen waardoor het gehele vermogen van KASTEELHOF, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening van KASTEELHOF overgaat op AEDIFICA tegen de uitreiking van nieuwe aandelen in AEDIFICA aan de aandeelhouder van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA, zonder opleg in geld.

AEDIFICA heeft sinds 17 april 2013 de controle over KASTEELHOF. AEDIFICA is eigenaar van 306 van de 340 aandelen van KASTEELHOF.

De geplande fusie door overneming zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van beide vennootschappen.

De raad van bestuur van AEDIFICA overweegt op de dag van de overneming van KASTEELHOF tevens de volgende verrichtingen te verwezenlijken: i) de (geruisloze) fusie door overneming van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht IMMO CHEVEUX D'ARGENT en ii) de fusie door overneming van de naamloze vennootschap naar Belgisch recht TERINVEST.

II. De stand van het vermogen van de vennootschappen

1. AEDIFICA

1.1. Het maatschappelijk kapitaal van AEDIFICA bedraagt 254.278.949,91 EUR en is vertegenwoordigd door 9.891.853 aandelen zonder nominale waarde.

1.2. Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar het halfjaarlijks financieel verslag van AEDIFICA over de periode van 1 juli 2012 tot en met 31 december 2012, gepubliceerd op de website van AEDIFICA op 19 februari 2013.

Er wordt eveneens verwezen naar de tussentijdse verklaring van AEDIFICA over de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 maart 2013, die op 14 mei 2013 zal gepubliceerd worden.

1.3. De reële waarde van het door AEDIFICA en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed, werd gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 31 december 2012 (gepubliceerd op 19 februari 2013) respectievelijk op 31 maart 2013 (die zal gepubliceerd worden op 14 mei 2013) in het kader van de trimestriële (actualisering van de) waarderingen van het vastgoed van Aedifica en haar dochtervennootschappen. Gezien het fusievoorstel werd ingediend binnen de vier maanden na de laatste (gepubliceerde) actualisering van de waardering en op voorwaarde dat de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zullen bevestigen dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, is er geen nieuwe waardering van het door AEDIFICA en haar dochtervennootschappen aangehouden vastgoed nodig (artikelen 30, al. 3 en 31, § 4 van het Vastgoedbevak-KB).

2. KASTEELHOF

2.1. Het maatschappelijk kapitaal van KASTEELHOF bedraagt 31.827,97 EUR en is vertegenwoordigd door 340 aandelen zonder nominale waarde, waarvan :

- 306 aandelen eigendom zijn van AEDIFICA,
- 9 aandelen eigendom zijn van NV CORDIA HOLDING, met maatschappelijke zetel te Satenrozen 1B, 2550 Kontich, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0889.072.801; en
- 25 aandelen eigendom zijn van Comm. V. WIELANT-FUTURO, met maatschappelijke zetel te Schellebellestraat 8, 8570 Anzegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0456.908.206.

2.2. KASTEELHOF is eigenaar van een rustoordgebouw en villa, met grond, gelegen te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 322-322A, ten kadaster gekend als Melle, 1^{ste} Afdeling, sectie D, nummers 225/M en 225/N, met een totale oppervlakte van 61a 92ca. (hierna ook aangeduid als het "Rustoord"). KASTEELHOF heeft dit vastgoed alsmede de nog op deze grond te realiseren assistentiewoningen in toekomstige staat van afwerking in erfpacht gegeven aan de VZW HELIANTHUS op 17 april 2013.

Daarnaast is KASTEELHOF eigenaar van de grond gelegen te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 322 B, ten kadaster gekend als Melle, 1^{ste} Afdeling, sectie D, nummer 225/P, met een oppervlakte van 32a 50ca (hierna ook aangeduid als de "Grond"). Op deze grond werd een opstal gevestigd op grond waarvan een serviceflatgebouw werd opgericht. Sinds 17 april 2013 is AEDIFICA opstalhouder van de Grond en eigenaar van het serviceflatgebouw. Dit serviceflatgebouw en de Grond werden eveneens in erfpacht gegeven aan de VZW HELIANTHUS op 17 april 2013.

De reële waarde van het Rustoord en de Grond werd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige gewaardeerd op 5 maart 2013. Gezien het fusievoorstel werd ingediend binnen de vier maanden na deze waardering en gezien aan de onafhankelijke vastgoeddeskundige zal gevraagd worden om te bevestigen dat er geen nieuwe waardering nodig is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed, voor de algemene vergadering van aandeelhouders van AEDIFICA die zal beslissen over de geplande fusie door overneming, is er geen nieuwe waardering van het betrokken vastgoed nodig (artikel 31, § 4 van het Vastgoedbevak -KB).

KASTEELHOF bezit geen ander vastgoed en zal op datum van de verwezenlijking van de fusie door overneming geen houder zijn van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot ander vastgoed dan het Rustoord en de Grond.

2.3. De boekhoudkundige staat per 31 december 2012 van KASTEELHOF is als volgt:

		31/12/2012
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiele vaste activa		1.672.292,24
	Terreinen	399.960,00
	Gebouwen	1.252.730,24
	Activa in aanbouw	19.602,00
Vlottende activa		
Overige voderingen		514.023,40
Geldbeleggingen en liquide middelen		
Total activa		2.186.315,64
PASSIVA		
Eigen vermogen		120.424,04
	Kapitaal	31.827,97
	Herwaaring meerw	
	Wettelijke reserves	2.266,74
	Belastingvrije reserv	12.414,46
	Beschikbare reserv	59.916,27
	Overgedr winst	13.998,60
	winst	
Voorzienningen en uitg belast		6.392,47
Schulden		1.981.711,69
	Handelsschulden	2.813,49
	Andere schulden	1.978.898,20
Overlopende rekeningen		77.787,44
Total passiva		2.186.315,64

III. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch oogpunt

1. De wenselijkheid van de fusie

AEDIFICA is een residentiële vastgoedbevak waarvan de investeringsstrategie is toegespitst op vier strategische marktsegmenten: (i) residentiële of gemengde gebouwen in Belgische steden, (ii) gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel, (iii) rustoorden en serviceflats en (iv) hotels en andere.

Het voornaamste vermogensbestanddeel van KASTEELHOF bestaat uit het Rustoord en de Grond die beide in erfpacht zijn gegeven aan een exploitant die deel uitmaakt van de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) (cf. het persbericht dat AEDIFICA verspreidde op 17 april 2013 en dat consulteerbaar is op de website van AEDIFICA).

De voorgenomen fusie door overneming past derhalve volledig in de investeringsstrategie van AEDIFICA: de bevak versterkt haar portefeuille in het segment rustoorden en serviceflats.

De voorgestelde fusie door opslorping is trouwens de beste manier om de juridische integratie van het vastgoedpatrimonium van AEDIFICA te realiseren en te genieten van de van rechtswege tegenwerpelijkeit aan derden.

2. De gevolgen van de fusie door overneming

2.1. De fusie door opslorping zal als gevolg hebben dat het opgeslorpte vermogen beheerd zal worden samen met de andere onroerende goederen van AEDIFICA overeenkomstig een door AEDIFICA gedefinieerde investeringspolitiek die een optimaal rendement voor de aandeelhouders nastreeft.

2.2. De voltrekking van de fusie door opslorping zal een wijziging met zich mee brengen van de artikelen 6.1 en 7 van de statuten van AEDIFICA met betrekking tot het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen.

2.3. De fusie door opslorping zal van rechtswege en gelijktijdig ook de volgende gevolgen hebben:

- * KASTEELHOF houdt op te bestaan,
- * de aandeelhouders van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA, met name NV Cordia Holding en Comm. V. Wielant-Futuro, zullen aandeelhouder worden van AEDIFICA,
- * de aandelen van KASTEELHOF worden geannuleerd, en
- * het gehele vermogen, zowel de activa als de passiva, van KASTEELHOF zal worden overgedragen aan AEDIFICA.

3. De voorwaarden en de wijze waarop de fusie door overnemering zal geschieden

3.1. Het voorstel tot fusie door overnemering zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd. De statutenwijziging van AEDIFICA die uit de voorgenenomen fusie zal voortvloeien, moet nog voorafgaand goedgekeurd worden door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

3.2. Het opgeslorpte vermogen van KASTEELHOF zal opgenomen worden in de rekeningen van AEDIFICA op datum van 17 april 2013, overeenkomstig de IFRS-normen (IAS 40 en IFRS 3, punt 2, b). Het betrokken vastgoed zal opgenomen worden in de rekeningen van AEDIFICA aan zijn reële waarde, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in zijn (actualisering van de) waardering.

De vooropgestelde fusie door opslorping zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1°, artikel 211, par. 1, al. 6 en artikel 217, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en zal dus niet gerealiseerd worden met vrijstelling van de vennootschapsbelasting voorzien onder artikel 211, par. 1, al. 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

De vooropgestelde fusie door opslorping zal gerealiseerd worden met vrijstelling van registratierechten overeenkomstig artikelen 117 en 120, al. 3 van het Wetboek van de registratierechten.

De vooropgestelde fusie door opslorping is niet onderworpen aan de BTW.

3.3. De nieuwe aandelen die worden uitgegeven door AEDIFICA zullen volledig volgestorte aandelen op naam, zonder aanduiding van nominale waarde, zijn. Zij zullen nominatief moeten blijven tot aan de couponbetaling die gebeurt op basis van de resultaten van het boekjaar dat wordt afgesloten op 30 juni 2013 (thans voorzien op 4 november 2013). Vanaf deze couponbetaling worden de aandelen AEDIFICA omzetbaar en worden zij, nadat zij het voorwerp hebben uitgemaakt van een vraag tot notering, beursgenoteerd. De nieuw uit te geven AEDIFICA-aandelen zullen, onder voorbehoud van toelating tot de gereguleerde markt, van hetzelfde type zijn en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, behoudens een verminderd genot voor wat betreft het recht op het dividend voor het boekjaar 2012/2013. Inderdaad, deze nieuwe aandelen nemen deel in de resultaten en geven recht op dividenden vanaf de datum dat de voorgenomen fusie effectief verwezenlijkt is. Derhalve zullen deze aandelen voor wat betreft de periode tussen de datum dat de voorgenomen fusie effectief verwezenlijkt is en het einde van het lopende boekjaar, slechts recht geven op een dividend pro rata temporis.

Alle aandelen van de over te nemen vennootschap en van de overnemende vennootschap zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, zonder bijzondere rechten en zonder onderscheid in categorieën. De over te nemen vennootschap en de overnemende vennootschap hebben bovendien geen andere effecten uitgegeven dan gewone aandelen. Er worden dus geen rechten toegekend aan of maatregelen voorgesteld aan de aandeelhouders van KASTEELHOF. Er zal in het kader van de fusie ook geen enkel bijzonder voordeel toegekend worden, noch aan de bestuurders van KASTEELHOF, noch aan de bestuurders van AEDIFICA.

4. De voorgestelde ruilverhouding

4.1. De ruilverhouding van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de hierna beschreven principes:

a) Alle activa en passiva van KASTEELHOF zullen overgedragen worden aan AEDIFICA. Deze overdracht zal enkel gepaard gaan met de uitreiking van nieuw uit te geven aandelen van AEDIFICA aan de aandeelhouders van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA, zijnde NV Cordia Holding en Comm. V. Wielant-Futuro, zonder opleg in geld.

Om het aantal aandelen AEDIFICA te bepalen die uitgegeven zullen worden, zal de waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF bepaald worden op basis van de (pro forma) balans van KASTEELHOF per 17 april 2013 (zijnde de datum waarop AEDIFICA de controle verwierf over KASTEELHOF). Deze (pro forma) balans per 17 april 2013 moet op het ogenblik van de redactie van onderhavig verslag nog opgesteld worden. Deze waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF zal berekend worden in functie van het eigen vermogen van KASTEELHOF dat enerzijds verminderd zal worden met de boekwaarde van de onroerende goederen die deel uitmaken van het vermogen van KASTEELHOF, en anderzijds vermeerderd zal worden met de conventioneel overeengekomen waarde van deze onroerende goederen verminderd met de fiscale latenties, zoals die in aanmerking werden genomen door AEDIFICA bij de verwerving op 17 april 2013 van de 306 aandelen KASTEELHOF die thans in haar bezit zijn.

Op basis van de aldus bekomen waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF, zal de waarde van 1 aandeel KASTEELHOF bepaald worden.

Op basis van de jaarrekening van KASTEELHOF per 31 december 2012 wordt de waarde van 100% van de aandelen KASTEELHOF geschat op 1.582.970,52 €. Derhalve wordt de waarde van één aandeel KASTEELHOF geschat op 1.582.970,52 euro : 340 = 4.655.796 €.

b) De waarde van één aandeel AEDIFICA is gelijk aan de gemiddelde slotkoers (slotkoers op NYSE EURONEXT Brussels) van het aandeel AEDIFICA gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de neerlegging van het fusievoorstel (ttz. de periode van 26 maart tot en met 24 april 2013), zijnde 49,665 € (de Uitgifteprijs).

Overeenkomstig artikel 13, § 2, 2° en §3 van het Vastgoedbevakbesluit mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de neerlegging van het fusievoorstel of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Gezien de Uitgifteprijs (49,665 EUR) hoger is dan de netto-inventariswaarde van een Aedifica-aandeel op 31 december 2012, zijnde 36,95 EUR (NAV geconsolideerd), zoals gepubliceerd op 19 februari 2013, is voldaan aan artikel 13, § 2, 2° van het Vastgoedbevakbesluit.

c) In toepassing van artikel 703, par.2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen zullen er geen aandelen AEDIFICA worden uitgegeven in ruil voor de aandelen die AEDIFICA in de vennootschap KASTEELHOF bezit op het ogenblik van de fusie door overneming. De aandelen KASTEELHOF die gehouden worden door AEDIFICA op het ogenblik van de fusie door overneming zullen vernietigd worden (art. 78, §6 van het KB/Wetb. Venn.). Op heden bezit AEDIFICA 306 van de 340 aandelen KASTEELHOF.

d) Het uiteindelijke aantal AEDIFICA aandelen die zullen worden uitgegeven, zal afgerond worden op de lagere eenheid, met een minimum van een aandeel per aandeelhouder van KASTEELHOF andere dan AEDIFICA.

4.2. De uiteindelijke definitieve ruilverhouding zal bepaald worden op het ogenblik dat de (pro forma) balans per 17 april 2013 van KASTEELHOF definitief zal zijn (hetgeen verwacht wordt rond 31 mei 2013) en zal het voorwerp uitmaken van een bijkomend verslag van de raad van bestuur en van de commissaris van AEDIFICA.

Ten informatieve titel wordt meegegeven dat op basis van de jaarrekening van KASTEELHOF per 31 december 2012 de ruilverhouding 1 aandeel KASTEELHOF tegen 93,7439 nieuw aandelen AEDIFICA bedraagt.

Op basis van deze ruilverhouding zouden er 3.187 nieuwe aandelen AEDIFICA uitgegeven worden in ruil voor de 34 aandelen KASTEELHOF die niet in het bezit zijn van AEDIFICA.

5. Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode moet worden toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt.

In casu werd slechts één waarderingmethode weerhouden om de uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in punt III.4 hierboven. Immers, deze waarderingmethode is de meest aangewezen methode, gelet op het maatschappelijk doel van de betrokken vennootschappen en de samenstelling van hun patrimonium. De andere waarderingmethodes zijn ofwel niet toepasbaar ofwel niet ter zake dienend.

Bovendien is de raad van bestuur van oordeel dat door de ruilverhouding zoals beschreven in punt III.4 hierboven de rechten en belangen van zowel de aandeelhouders van AEDIFICA als van KASTEELHOF evenwichtig zijn behandeld.

6. Eventuele moeilijkheden

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

IV. Weerslag van de voorgestelde fusie door overneming op de toestand van de vroegere aandeelhouders

1. Gezien de waarde van het aantal nieuw uit te geven aandelen AEDIFICA vastgesteld werd op 49,665 EUR, hetgeen boven de netto-inventariswaarde van een aandeel AEDIFICA is, worden de aandeelhouders van AEDIFICA reeds beschermd tegen een mogelijke verwatering op het niveau van de intrinsieke waarde van de aandelen AEDIFICA.

2. Zodra de uiteindelijke definitieve ruilverhouding zal bepaald zijn, zal het bijkomend verslag van de raad van bestuur en van de commissaris van AEDIFICA waarvan sprake in punt III.4.2. hierboven, tevens de gevolgen toelichten van de voorgestelde fusie door overneming op de toestand van de vroegere aandeelhouders, met name de weerslag op de netto-inventariswaarde per aandeel AEDIFICA, op de stemrechten en op het aandeel in de winst.

Ten informatieve titel en rekening houdende met 3.187 nieuw uit te geven aandelen AEDIFICA op basis van de jaarrekening van KASTEELHOF per 31 december 2012, zal de netto-inventariswaarde per aandeel, met name 36,95 EUR op 31 december 2012, identiek blijven na de voorgenomen fusie door overneming van KASTEELHOF.

Tevens uitgaande van 3.187 nieuw nieuwe aandelen AEDIFICA en 9.891.853 bestaande aandelen AEDIFICA kunnen de gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die voor de inbreng 1% van het maatschappelijk kapitaal van AEDIFICA in handen heeft, cq. op zijn stemrechten cq. op zijn aandeel in de winst als volgt, ten informatieve titel, voorgesteld worden:

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

Voor de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de inbreng en uitgifte van de nieuwe aandelen	0,9997%

* *

*

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de raad van bestuur van AEDIFICA van oordeel dat de voorgestelde fusie door overneming in het belang van AEDIFICA is, en verzoekt zij de aandeelhouders derhalve de voorgestelde fusie door overneming goed te keuren.

Gedaan te Brussel op 6 mei 2013,

IN NAAM VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
AEDIFICA

Naam : Jean Kotarakos
Functie : bestuurder

Naam : Stefaan Gielens
Functie : gedelegeerd bestuurder