

AEDIFICA
Naamloze vennootschap
Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Louizalaan 331-333
1050 Brussel

Ondernemingsnummer 0877.248.501
RPR Brussel

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 677 *IUNCTO* ARTIKEL 730 VAN
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

Wij hebben de eer u hierbij, met toepassing van artikel 677 *inuncto* artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**"), een omstandig schriftelijk verslag voor te leggen over de voorgenomen met splitsing gelijkgestelde verrichting (hierna, de "**partiële splitsing**").

Voor verdere details van de geplande verrichting verwijzen wij eveneens naar het voorstel tot partiële splitsing door overneming van bepaalde activa van de naamloze vennootschap La Réserve Invest, met zetel te Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brugge) onder het nummer 0472.563.511 (hierna, de "**partieel te splitsen vennootschap**" of "**LRI**"), door de naamloze vennootschap Aedifica (zijnde op datum van dit splitsingsverslag een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort "openbare vastgoedbevak"), met zetel te Louizalaan 331-333, 1050 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0877.248.501 (hierna "**Aedifica**", of de "**begunstigde vennootschap**"), zoals opgemaakt namens de raad van bestuur van LRI en namens de raad van bestuur van Aedifica met toepassing van artikel 677 *inuncto* artikel 728 W.Venn., en neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brugge en van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel te Brussel op 3 oktober 2014 (hierna, het "**partiële splitsingsvoorstel**").

Artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt:

"In elke vennootschap stelt het bestuursorgaan een omstandig schriftelijk verslag op waarin de stand van het vermogen van de vennootschappen die aan de splitsing deelnemen wordt uiteengezet en waarin tevens uit een juridisch en economisch oogpunt worden toegelicht en verantwoord: de wenselijkheid van de splitsing, de voorwaarden en de 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."

Voorafgaandelijk wordt tenslotte opgemerkt dat Aedifica op datum van dit splitsingsverslag beoogt het statuut aan te nemen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("**OGVV**"), zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**"), in plaats van het (huidig) statuut van openbare vastgoedbevak. Op 1 september 2014 heeft de FSMA het vergunningsdossier van Aedifica als OGVV goedgekeurd, onder de opschortende voorwaarden dat (i) de buitengewone algemene vergadering van Aedifica (die op 17 oktober 2014 zal worden gehouden) zou instemmen met de wijziging van de statuten van de vennootschap (inzonderheid de wijziging van het maatschappelijk doel van de vennootschap) om de overgang naar het statuut van OGVV te formaliseren, en (ii) Aedifica in overeenstemming met artikel 77 van de GVV-Wet een uittredingsrecht zou hebben georganiseerd ten voordele van haar aandeelhouders die tegen de verandering van statuut zouden hebben gestemd. Indien deze voorwaarden worden vervuld,

impliceert dit dat Aedifica op datum van de buitengewone algemene vergadering die over de partiële splitsing zal dienen te besluiten (indien de eerste vergadering een carens-vergadering is) het statuut van OGVB zal hebben. Indien er evenwel aandeelhouders zijn die gebruik zouden maken van hun wettelijk uittredingsrecht, dan zal Aedifica pas het statuut van OGVB verwerven op het ogenblik van betaling van de aandeelhouders die hun uittredingsrecht hebben uitgeoefend. Voor meer informatie over deze wijziging van het statuut naar OGVB wordt verwezen naar de informatie hieromtrent beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.aedifica.be). Indien in dit splitsingsverslag wordt verwezen naar de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, zal dit in voorkomend geval moeten worden begrepen als de overeenkomstige toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

I. DE PARTIËLE SPLITSING

De raad van bestuur van Aedifica (de "Raad") heeft besloten een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen op 17 november 2014 teneinde te beraadslagen en te beslissen over de partiële splitsing, zoals nader omschreven in het partiële splitsingsvoorstel. Indien deze buitengewone algemene vergadering van Aedifica niet in quorum is, zal een tweede buitengewone algemene vergadering van Aedifica worden gehouden op 4 december 2014, of op elke andere vastgestelde datum, met dien verstande dat beide algemene vergaderingen in ieder geval zullen plaatsvinden minstens zes weken na de neerlegging van het partiële splitsingsvoorstel.

1. Het Afgesplitste Vermogen

De transactie beoogt een partiële splitsing door te voeren van een gedeelte van het vermogen van LRI. Meer bepaald zal LRI in het kader van de partiële splitsing volgende vermogensbestanddelen vrij en onbelast inbrengen in Aedifica:

- **Activa:** (i) de volle eigendomsrechten op de gebouwen ("Gebouw 1") te Olen, (ii) de volle eigendomsrechten op de gebouwen ("het Gebouw") te Wetteren, (iii) het "Erfpachtrecht LRI" met betrekking tot "Project Olen", en (iv) het "Erfpachtrecht LRI" met betrekking tot "Project Wetteren". De gebouwen zijn bestemd voor huisvesting voor senioren.

Er wordt verduidelijkt dat het "Erfpachtrecht LRI" met betrekking tot "Project Olen" werd gevestigd op 24 augustus 2011, waarbij BVBA Krentzen verscheen in de hoedanigheid van eigenaar en de partieel te splitsen vennootschap in de hoedanigheid van erfpachter.

Er wordt verder verduidelijkt dat het "Erfpachtrecht LRI" met betrekking tot "Project Wetteren" werd gevestigd op 26 augustus 2011, waarbij BVBA Overbeke verscheen in de hoedanigheid van eigenaar en de partieel te splitsen vennootschap in de hoedanigheid van erfpachter.

Voormelde zakelijke rechten hebben betrekking op volgende percelen:

- o Olen: een perceel grond, gelegen te 2250 Olen ter streke gekend als "De Krentzen" en gekend volgens huidig kadaster onder Olen, Sectie D, nummer 359/G (voordien gekadastreerd onder Gemeente Olen, Sectie D, nummer 359/B, 359/C en 359/D en na het verlijden van de akte tot grondruil op 12 juni 2012 gekadastreerd onder Gemeente Olen, Sectie D, nummer 347/C, 359/C en 359/D); en
- o Wetteren: een perceel grond, gelegen te 9230 Wetteren en gekend volgens huidig kadaster onder Wetteren, Afdeling 1, Sectie G, nummers 255/X en 255/Y (voordien gekadastreerd onder nummers 256/X, 181/N en 255/B). De Raad verduidelijkt dat voormeld perceel grond gelegen te 9230 Wetteren tot voor kort kadastraal gekend was onder Afdeling 1, Sectie G, nummers 256/X, 181/N en 255/B, en ingevolge een recente kadastrale hernummering op vandaag kadastraal gekend is onder Wetteren, Afdeling 1, Sectie G, nummer 255/X en

onder Wetteren, Afdeling 1, Sectie G, nummer 255/Y. Verder wijst de Raad erop dat het splitsingsvoorstel inzake de nieuwe kadastrale nummering van het over te dragen perceel enkel verwijst naar perceelnummer 255/X en, niet bijkomend ook naar perceelnummer 255/Y, dat erin besloten ligt.

Voor de goede orde en voor zoveel als nodig, wordt toegelicht dat deze recente kadastrale hernummering en de beperkte verwijzing ernaar in het splitsingsvoorstel geenszins de samenstelling van de over te dragen activa zoals opgenomen in het splitsingsvoorstel wijzigt, aangezien het over te dragen perceel grond in het splitsingsvoorstel tevens volledig omschreven wordt aan de hand van de oude kadastrale nummering, zijnde 256/X, 181/N en 255/B, en deze oude perceelnummers ingevolge de kadastrale hernummering enkel vervangen werden door de nieuwe kadastrale nummering, zijnde 255/X en 255/Y.

- **Passiva:** Geen overdracht van schulden. Alle belastingen verbonden aan de partiële splitsing zijn exclusief ten laste van LRI. Voor het overige zal iedere partij zijn eigen kosten met inbegrip van notariskosten en erelonen dragen.

De hierboven beschreven vermogensbestanddelen zullen hierna gezamenlijk het "**Afgesplitste Vermogen**" worden genoemd.

De "resterende rechten" ("*tréfonds*") met betrekking tot voormelde gronden zijn in handen van (i) BVBA Krentzen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist, en met ondernemingsnummer 0831.847.551 (Olen) en (ii) BVBA Overbeke, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist, en met ondernemingsnummer 0816.956.665 (Wetteren).

2. Juridisch kader

De voorgestelde partiële splitsing wordt door het Wetboek van vennootschappen omschreven als een "*met splitsing gelijkgestelde verrichting*", waarbij (overeenkomstig artikel 677 en – *mutatis mutandis* – de artikelen 728 tot 741 van het Wetboek van vennootschappen),

- het Afgesplitste Vermogen van de partieel te splitsen vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, wordt overgedragen aan de begunstigde vennootschap;
- nieuwe aandelen in de begunstigde vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, in verhouding tot hun aandeelhouderchap in de partieel te splitsen vennootschap; en dit
- zonder dat de partieel te splitsen vennootschap ontbonden wordt.

3. Rechtsvorm, naam, doel en zetel van de vennootschappen die aan de partiële splitsing deelnemen

a. La Réserve Invest, de partieel te splitsen vennootschap

Maatschappelijke benaming: La Réserve Invest

Rechtsvorm: naamloze vennootschap

Maatschappelijke zetel: Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist

Ondernemingsnummer: 0472.563.511 (Rechtspersonenregister Brugge)

BTW-nummer: BE 0472.563.511

Het doel van LRI werd *in extenso* weergegeven in het splitsingsvoorstel.

Het kapitaal van LRI wordt op datum van dit verslag vertegenwoordigd door 5.392 aandelen, die worden gehouden door:

- Soma NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Roderveldlaan 3, 2600 Berchem, en met ondernemingsnummer 0444.541.102 RPR

- Antwerpen (die 5.390 aandelen houdt);
- Edouard Walravens (die 1 aandeel houdt);
- Martine Van Thillo (die 1 aandeel houdt).

b. Aedifica, de begunstigde vennootschap

Maatschappelijke benaming: Aedifica

Rechtsvorm: naamloze vennootschap, die op datum van dit verslag het statuut heeft van een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (Rechtspersonenregister Brussel)

Het doel van Aedifica werd *in extenso* weergegeven in het splitsingsvoorstel.

4. Wenselijkheid van de transactie

Aedifica is een residentiële vastgoedbevak waarvan de strategie gestoeld is op twee demografische grondstromen, met name de vergrijzing en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Het Afgesplitste Vermogen bestaat uit zakelijke rechten op onroerende goederen bestemd voor de huisvesting van senioren.

De inbreng in Aedifica van het Afgesplitste Vermogen middels de partiële splitsing en de voor Aedifica hieruit resulterende kapitaalverhoging passen derhalve volledig in de strategie van Aedifica: de vennootschap versterkt haar portefeuille in het segment van de huisvesting voor senioren.

Bovendien laat de partiële splitsing toe om het eigen vermogen van de vennootschap te verstevigen en de uitbreiding van haar vastgoed op een gezonde basis verder te zetten.

5. Beschrijving van de stand van het vermogen

a. Vermogenssituatie van Aedifica per 30 juni 2014

Aedifica heeft een gebroken boekjaar, waarbij elk boekjaar loopt van 1 juli tot en met 30 juni van het daaropvolgende kalenderjaar.

De hieronder vermelde cijfers, zijn de cijfers bij afsluiting van haar boekjaar 2013/2014 per 30 juni 2014.

BALANS

ACTIVA

Jaar afgesloten op 30 juni (€)	2014
I. Vaste activa	
A. Goodwill	1.856.370
B. Immateriële vaste activa	21.185
C. Vastgoedbeleggingen	736.065.106
D. Andere materiële vaste activa	1.909.432
E. Financiële vaste activa	25.068.324
F. Vorderingen financiële leasing	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	244.374

Totaal vaste activa	765.164.791
----------------------------	--------------------

II. Vlottende activa

A. Activa bestemd voor verkoop	0
B. Financiële vlottende activa	0
C. Vorderingen financiële leasing	0
D. Handelsvorderingen	2.608.049
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.077.961
F. Kas en kasequivalenten	1.120.164
G. Overlopende rekeningen	634.850
Totaal vlottende activa	21.441.024

TOTAAL ACTIVA	786.605.815
----------------------	--------------------

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Jaar afgesloten op 30 juni (€)	2014
---------------------------------------	-------------

EIGEN VERMOGEN

A. Kapitaal	264.230.843
B. Uitgiftepremies	64.729.469
C. Reserves	47.817.753
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	91.798.777
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-16.515.623
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-19.483.902
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-15.729.244
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-55.734
<i>m. Andere reserves</i>	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	7.803.479
D. Nettoresultaat van het boekjaar	18.582.056

TOTAAL EIGEN VERMOGEN	395.360.121
------------------------------	--------------------

VERPLICHTINGEN

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen	0
B. Langlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	269.395.342
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	37.774.435
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0

Totaal langlopende verplichtingen	307.169.777
II. Kortlopende verplichtingen	
A. Voorzieningen	0
B. Kortlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	70.559.184
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	
a. Exit taks	157.818
b. Andere	10.359.738
E. Andere kortlopende verplichtingen	0
F. Overlopende rekeningen	2.999.177
Totaal kortlopende verplichtingen	84.075.917
TOTAAL VERPLICHTINGEN	391.245.694
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	786.605.815

b. Vermogenssituatie van La Réserve Invest per 31 juli 2014

LRI heeft een boekjaar dat samenvalt met het kalenderjaar. Omdat de laatste jaarrekening van LRI betrekking heeft op een boekjaar dat meer dan zes maanden voor de datum van het partiële splitsingsvoorstel is afgesloten, heeft LRI tussentijdse cijfers omtrent de stand van haar vermogen opgemaakt per 31 juli 2014, i.e. cijfers die niet meer dan drie maanden vóór de datum van het partiële splitsingsvoorstel zijn vastgesteld (in uitvoering van art. 677 *iuncto* 733, §2, 5° W.Venn.).

Voornoemde tussentijdse cijfers houdende de stand van het vermogen van LRI per 31 juli 2014 worden hieronder weergegeven.

BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA	50.561.522,61
III. MATERIELE VASTE ACTIVA	50.493.522,61
TERREINEN EN GEBOUWEN	48.382.103,07
INSTALLATIES	153.028,62
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	1.958.390,92
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	68.000,00
VLOTTENDE ACTIVA	14.273.158,68
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	53.902,82
A. VOORRADEN	53.902,82
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	12.969.877,03
A. HANDELSVORDERINGEN	86.358,09
B. OVERIGE VORDERINGEN	12.883.518,94
IX. LIQUIDE MIDDELEN	723.848,48
X. OVERLOPENDE REKENINGEN/ACTIEF	525.530,35
Totaal: ACTIVA	64.834.681,29

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	15.726.304,84
----------------	---------------

I. KAPITAAL	2.912.935,25
A. GEPLAATST KAPITAAL	2.912.935,25
IV. RESERVES	25.392.768,78
WETTELIJKE RESERVES	326,58
BELASTINGVRIJE RESERVES	25.392.442,20
V. OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES	-12.579.399,19
VII. VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	13.075.126,68
UITGEST.BELASTINGEN	13.075.126,68
SCHULDEN	36.033.249,77
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR	1.272.707,74
A. FINANCIËLE SCHULDEN	1.272.707,74
4. KREDIETINSTELLINGEN	1.272.707,74
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	34.625.742,56
SCHULDEN > 1 JAAR DIE VERVALLEN < 1 JAAR	764.647,18
FINANCIËLE SCHULDEN	32.102.734,00
LEVERANCIERS < 1 JAAR	1.381.589,48
BELASTINGSCHULDEN < 1 JAAR	108.761,05
1. BELASTINGEN	105.284,73
2. BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	3.476,32
OVERIGE SCHULDEN	268.010,85
X. OVERLOPENDE REKENINGEN/PASSIEF	134.799,47
Totaal: PASSIVA	64.834.681,29

6. Voorwaarden waaronder en de wijze waarop de partiële splitsing zal plaatsvinden

- Het voorstel tot het verrichten van de partiële splitsing zal tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2014 ter goedkeuring aan de aandeelhouders van de begunstigde vennootschap worden voorgelegd. Indien deze vergadering niet in quorum is, zal een tweede buitengewone algemene vergadering van Aedifica worden gehouden op 4 december 2014. Het voorstel tot het verrichten van de partiële splitsing zal tijdens een buitengewone algemene vergadering van 4 december 2014 eveneens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap.
- De partiële splitsing zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 677 *in* juncto 738 W.Venn. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door LRI m.b.t. het door Aedifica in het kader van de partiële splitsing verworven Afsplitste Vermogen in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de partiële splitsing, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Aedifica.
- De nieuwe aandelen in Aedifica zullen aandelen op naam zijn, zonder vermelding van nominale waarde. Onmiddellijk na de goedkeuring van de partiële splitsing door de algemene vergaderingen van de partieel te splitsen vennootschap en de begunstigde vennootschap, zullen de aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister van de begunstigde vennootschap, op naam van de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de partieel te splitsen vennootschap op datum van de partiële splitsing.
- De nieuwe aandelen van Aedifica die worden uitgegeven naar aanleiding van de partiële splitsing zullen dezelfde fractiewaarde hebben als de bestaande aandelen Aedifica en zullen (behoudens hetgeen volgt) dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen

van Aedifica, met dien verstande dat deze nieuwe aandelen slechts vanaf de dag volgend op de datum van de partiële splitsing, recht geven op een dividend voor het dan lopende boekjaar *pro rata temporis* (en voor de volgende boekjaren).

De aandeelhouders van LRI hebben Aedifica verzocht om onmiddellijk na de realisatie van de partiële splitsing, aan de buitengewone algemene vergadering van Aedifica het voorstel voor te leggen om de rechten verbonden aan de nieuw uit te geven aandelen te wijzigen (indien vereist met toepassing van artikel 560 van het Wetboek van vennootschappen), teneinde de nieuw uitgegeven aandelen om te zetten naar aandelen in gedematerialiseerde vorm waaraan een volledig dividendrecht wordt toegekend voor het boekjaar waarin de partiële splitsing wordt gerealiseerd (boekjaar 2014/2015), en dit ter vervanging van het dividendrecht dat *pro rata temporis* aan de nieuwe aandelen wordt toegekend vanaf de uitgifte ervan naar aanleiding van de partiële splitsing. Ter compensatie voor de toekenning van het volledig dividendrecht aan de nieuwe aandelen, zullen de aandeelhouders van LRI een vergoeding betalen aan Aedifica die overeenstemt met het *pro rata temporis* voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend¹ waarop de nieuwe aandelen bij uitgifte geen recht zullen geven (zie verder in dit verslag, bij de berekening van de uitgifteprijs).

Vervolgens zal Aedifica zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de nieuwe aandelen (met volledig dividendrecht) in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van LRI. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de nieuwe aandelen initieel op naam blijven luiden.

Aedifica zal ook een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van deze nieuwe aandelen die worden uitgegeven in het kader van de partiële splitsing (maar enkel nadat ze middels een bijkomende beslissing van de buitengewone algemene vergadering van Aedifica volledige dividendrechten hebben bekomen). In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

- De statutenwijziging van de begunstigde vennootschap die uit de partiële splitsing zou voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de FSMA te krijgen.

7. Gevolgen van de partiële splitsing

Ten gevolge van de partiële splitsing zal de partieel te splitsen vennootschap LRI het Afgesplitste Vermogen vrij en onbelast inbrengen in de begunstigde vennootschap, zoals nader omschreven in het partiële splitsingsvoorstel.

Geen enkel actiefbestanddeel en geen enkele schuld (met inbegrip van de naar aanleiding van de partiële splitsing door de partieel te splitsen vennootschap verschuldigde exit tax) van de partieel te splitsen vennootschap, andere dan het Afgesplitste Vermogen, zoals op limitatieve wijze opgesomd in het partiële splitsingsvoorstel, zullen ingevolge de partiële splitsing aan de begunstigde vennootschap worden overgedragen. De overdracht van het Afgesplitste Vermogen zal ten algemene titel geschieden.

¹ Het verwachte bruto-dividend over het boekjaar 2014/2015 bedraagt EUR 1,93 (zoals bekendgemaakt in het jaarverslag van Aedifica over het boekjaar 2013/2014, p. 35-36).

De partiële splitsing door inbreng van het Afgesplitste Vermogen van LRI in Aedifica zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de buitengewone algemene vergaderingen van LRI en Aedifica waarop tot de partiële splitsing zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten met betrekking tot de zakelijke rechten die het Afgesplitste Vermogen uitmaken aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de partiële splitsing werd besloten in het bevoegde hypotheekregister te worden overgeschreven.

Aedifica zal vanaf de datum van de partiële splitsingsakten in de rechten en verbintenissen (beperkt tot de rechten en verbintenissen die betrekking hebben op de periode vanaf de datum van de partiële splitsing) treden van LRI tegenover de exploitanten van het Afgesplitste Vermogen.

8. Ruilverhouding van de aandelen

Op basis van het voorgaande, kan het aantal nieuwe aandelen in Aedifica dat zal worden toegekend aan de aandeelhouders van LRI als volgt worden berekend:

a. Inbrengwaarde van het Afgesplitste Vermogen

De conventionele waarde van de actiefbestanddelen die door de partieel te splitsen vennootschap zullen worden overgedragen aan de begunstigde vennootschap, wordt bepaald op EUR 23.321.734 (de "Inbrengwaarde").

De reële waarde van het Afgesplitste Vermogen ligt in lijn met de *fair value* waardering die de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Aedifica overeenkomstig artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("Vastgoedbevak-KB") heeft uitgevoerd op 2 oktober 2014.

b. Uitgifteprijs

De inbreng van het Afgesplitste Vermogen zal exclusief worden vergoed door de toekenning van nieuw uit te geven Aedifica-aandelen. Er zal geen opleg in geld worden toegekend naar aanleiding van de partiële splitsing.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven naar aanleiding van de partiële splitsing wordt bepaald door

- de hierboven vermelde Inbrengwaarde van de overgedragen actiefbestanddelen (zijnde EUR 23.321.734) te delen door de gemiddelde slotkoers van het aandeel Aedifica op Euronext Brussels gedurende de vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de partiële splitsing (met uitsluiting van die dag zelf),
- waarbij deze gemiddelde slotkoers met het oog op de berekening van de breuk
 - o eerst verminderd wordt met het *pro rata temporis* voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend² waarop de nieuwe aandelen geen recht geven, en
 - o dit bedrag vervolgens wordt verminderd met een *décote* van 5%

(samen, de "Uitgifteprijs").

Indien de Uitgifteprijs zoals hierboven bepaald lager zou zijn dan (i) de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de partiële splitsing, en (ii) de gemiddelde slotkoers van het Aedifica-aandeel op Euronext Brussels van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan die datum (verminderd met het *pro rata temporis* bruto-dividend), zal de Uitgifteprijs echter gelijk zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (i) en (ii). Zo is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen steeds in overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB.

² Het verwachte bruto-dividend over het boekjaar 2014/2015 bedraagt EUR 1,93 (zoals bekendgemaakt in het jaarverslag van Aedifica over het boekjaar 2013/2014, p. 35-36).

In het geval dat de uitkomst van de hierboven bepaalde breuk voor de berekening van het aantal nieuw uit te geven Aedifica-aandelen naar aanleiding van de partiële splitsing geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid (met een (kleine) correctie van de exacte uitgifteprijs, in functie van het uiteindelijke totaal aantal aandelen, tot gevolg).

In casu werd slechts één methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals hierboven nader beschreven. Gelet op de aard van de transactie werd dit beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

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

Het definitieve resultaat van de hierboven vermelde ruilverhouding zal worden bepaald op de datum van de partiële splitsing.

Ten informatieve titel, volgt hierna een rekenvoorbeeld in de hypothetische situatie waarin de partiële splitsing op 1 oktober 2014 zou hebben plaatsgevonden en de nieuwe aandelen aldus op 1 oktober 2014 zouden zijn uitgegeven. Rekening houdend met het feit dat de intrinsieke waarde van een Aedifica-aandeel op 30 juni 2014 (d.i. minder dan vier maanden vóór deze hypothetische datum van de partiële splitsing (EUR 38,74))³ lager was dan de gemiddelde beurskoers van het aandeel Aedifica gedurende 5 beursdagen vóór deze hypothetische datum van de partiële splitsing (vanaf 24 september 2014 tot en met 30 september 2014) (EUR 52,03), verminderd met EUR 0,49 (d.i. het *pro rata temporis* voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend), hetzij (afgerond) EUR 51,54, vervolgens verminderd met een *décote* van 5%, hetzij (afgerond) EUR 48,9664 (d.i. de hypothetische uitgifteprijs) (en bijgevolg aan artikel 13, §2, 2° van het Vastgoedbevak-KB is voldaan), zou de ruilverhouding, berekend op basis van voormeld bedrag van (afgerond) EUR 48,9664, aanleiding geven tot de uitgifte van 476.280 nieuwe Aedifica-aandelen aan de aandeelhouders van LRI (d.i. (afgerond) 88,33 Aedifica aandelen per LRI aandeel).

Bovenstaande berekening is louter een voorbeeld en louter ten informatieve titel. Het definitieve resultaat van de Uitgifteprijs en de ruilverhouding zal worden bepaald op de datum van de partiële splitsing.

II. **BESLUIT**

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen is de Raad van oordeel dat de voorgestelde partiële splitsing in het belang is van Aedifica, en verzoekt de aandeelhouders derhalve de voorgestelde partiële splitsing ter gelegenheid van de buitengewone algemene vergadering goed te keuren.

De Raad blijft ter beschikking voor verdere vragen. Bovendien werd de voorgestelde partiële splitsing nauwkeurig omschreven in het partiële splitsingsvoorstel zoals opgemaakt door de Raad samen met de raad van bestuur van LRI, en neergelegd ter griffie van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel te Brussel, respectievelijk te Brugge, op 3 oktober 2014.

*

* *

³ De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 oktober 2014 (1 september tot en met 30 september 2014) bedraagt EUR 51,78.



Getekend in twee originelen op 16 oktober 2014 namens de raad van bestuur van Aedifica NV

Jean Kotarakos
bestuurder

Stefaan Gielens
gedelegeerd bestuurder