

Verslag van de Commissaris aan de
Buitengewone Algemene Vergadering van

AEDIFICA NV

Ingevolge de partiële splitsing van
La Réserve Invest NV

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Jean-François Hubin
Vennoot

Inhoud	Blz.
1. Opdracht.....	1
2. Algemene inlichtingen betreffende de vennootschappen	2
2.1 Identificatie van de begunstigde vennootschap (“Aedifica”).....	2
2.2 Identificatie van de partieel te splitsen vennootschap (“LRI”)	2
3. Voorgenomen verrichting.....	3
4. Boekhoudkundige staat van de begunstigde vennootschap	5
5. Boekhoudkundige staat van de af te splitsen vennootschap	8
6. Beschrijving van de toegepaste methode van waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.....	10
6.1 Inbrengwaarde van het Afsplitste Vermogen.....	10
6.2 Uitgifteprijs.....	10
7. Uitgevoerde controles.....	12
8. Besluiten.....	13

1. Opdracht

Onder toepassing van artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen, werd de ondergetekende Burgerlijke Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, kantoorhoudend te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, verzocht door de raad van bestuur van Aedifica NV om, in haar hoedanigheid van commissaris, verslag uit te brengen over de partiële splitsing van La Réserve Invest NV ("LRI") ten voordele van Aedifica NV.

Het splitsingsvoorstel werd bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge en de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel te Brussel neergelegd op 3 oktober 2014.

Conform de vereisten van artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen, omvat dit verslag voornamelijk de beoordeling van de toegepaste methoden van waardering door de raden van bestuur en de voorgestelde ruilverhouding in het kader van de partiële splitsing.

Artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen bevat onder meer de volgende bepalingen:

"In elke vennootschap wordt een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld hetzij door de commissaris, hetzij, wanneer er geen commissaris is, door een bedrijfsrevisor of door een externe accountant die de bestuurders of de zaakvoerders hebben aangewezen. De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of de externe accountant moet inzonderheid verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet redelijk is.

In deze verklaring moet ten minste worden aangegeven :

*1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;
2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht.*

In het verslag worden bovendien de bijzondere moeilijkheden vermeld die er eventueel bij de waardering zijn geweest. De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of accountant kan ter plaatse inzage nemen van alle stukken die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Zij zijn gerechtigd van de vennootschappen die bij de splitsing betrokken zijn, te verlangen dat hen alle ophelderingen en inlichtingen worden verstrekt. Zij zijn tevens gerechtigd alle controles te verrichten die zij nodig achten."

2. Algemene inlichtingen betreffende de vennootschappen

2.1 Identificatie van de begunstigde vennootschap ("Aedifica")

De naamloze vennootschap Aedifica (zijnde op datum van dit splitsingsverslag een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort "openbare vastgoedbevak"¹), 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").

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

2.2 Identificatie van de partieel te splitsen vennootschap ("LRI")

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").

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).

¹ Aedifica heeft een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gekregen van de FSMA op 1 september 2014, en de aandeelhouders van Aedifica zullen stemmen over het al dan niet aannemen van dit nieuwe statuut op een Buitengewone Algemene Vergadering op 17 oktober 2014

3. Voorgenomen verrichting

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 van LRI, 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.

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:

- 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 gekadastraerd 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 gekadastraerd onder Gemeente Olen, Sectie D, nummer 347/C, 359/C en 359/D); en
- 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 gekadastraerd onder nummers 256/X, 181/N en 255/B). De Raad van Aedifica heeft in zijn verslag met betrekking tot de partiële splitsing ex artikel 730 van het Wetboek van Vennootschappen 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 heeft de Raad erop gewezen 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, heeft de Raad toegelicht dat deze recente kadastrale henummering 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 henummering 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).

De raad van bestuur van LRI en de Raad van Aedifica hebben met toepassing van artikel 677 *iuncto* artikel 728 W.Venn., het splitsingsvoorstel neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge en van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel te Brussel op 3 oktober 2014.

4. Boekhoudkundige staat van de begunstigde vennootschap

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

5. Boekhoudkundige staat van de af te splitsen vennootschap

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 partieel 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.).

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. FINANCIELE 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
FINANCIELE 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: PASSIIVA	64.834.681,29

6. Beschrijving van de toegepaste methode van waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding

6.1 Inbrengwaarde van het Afsplitste Vermogen

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

De reële waarde van het Afsplitste 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.

6.2 Uitgifteprijs

De inbreng van het Afsplitste 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
 - eerst verminderd wordt met het *pro rata temporis* voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend² waarop de nieuwe aandelen geen recht geven, en
 - 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, desgevallend de GVV-wetgeving³) 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).

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).

³ De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Zo is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen steeds in overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB (desgevallend de GVV-wetgeving).

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 door de Raad van Aedifica 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.

7. Uitgevoerde controles

Wij hebben onze controles uitgevoerd overeenkomstig de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen.

Met betrekking tot de uitvoering van onze opdracht, hebben we geen problemen vastgesteld om alle vereiste controles uit te kunnen voeren.

8. Besluiten

Onze controlewerkzaamheden werden uitgevoerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen.

De werkzaamheden laten toe om te besluiten dat:

- de gehanteerde waarderingsmethode vastgesteld onder verantwoordelijkheid van de Raad van Aedifica, volgens dewelke de ruilverhouding werd vastgesteld, passend en verantwoord is in de gegeven omstandigheden;
- de Inbrengwaarde van de overgedragen actiefbestanddelen conventioneel bepaald werd op EUR 23.321.734. Deze waarde overschrijdt niet de fair value van het Afgesplitste vermogen, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

De waarde van het aandeel Aedifica zal conventioneel vastgesteld worden op de dag van de partiële splitsing en zal overeenkomen met 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

- eerst verminderd wordt met het *pro rata temporis* voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht geven, en
- dit bedrag vervolgens wordt verminderd met een décote van 5%

De bovenvernoemde ruilverhouding zal aanleiding geven tot de uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen aan de aandeelhouders van LRI, waarvan het exacte aantal zal vastgesteld worden op de dag van de partiële splitsing.

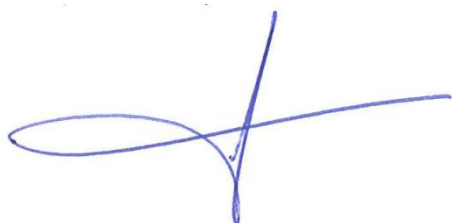
Wij zijn van de mening dat de ruilverhouding als redelijk kan worden beschouwd;

- er geen bijzondere moeilijkheden bij de waardering te vermelden zijn;
- het splitsingsvoorstel dat door de bestuursorganen van elke vennootschap werd opgesteld, de informatie bevat die door artikel 728 van het Wetboek van Vennootschappen wordt vereist.

We willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 15 oktober 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
vertegenwoordigd door



Jean-François Hubin
Vennoot

15JFH0049