

Kantoor Roeselare

Westlaan 348

8800 Roeselare

☎ 051/26.14.00 - 📠 051/26.14.09

✉ info@auditas.be

VERSLAG INZAKE DE PARTIËLE SPLITSING VAN

NV LA RÉSERVE INVEST

Elizabetlaan 160
8300 Knokke-Heist

DOOR OVERNEMING VAN BEPAALDE ACTIVA DOOR

NV AEDIFICA

Louizalaan 331-333
1050 Brussel

INHOUDSOPGAVE

- 1. Aanstelling en opdracht**
- 2. Identificatie van de voorgenomen verrichting**
- 3. Beschrijving en waardering van de af te splitsen vermogensbestanddelen**
- 4. Toegepaste methoden van waardering en bepaling van de ruilverhouding**
- 5. Wijze van uitvoering van de controle**
- 6. Gebeurtenissen na datum van de vaststelling van de waarden en van de vergoeding**
- 7. Besluit**

Bijlagen

1. Aanstelling en opdracht

Middels opdrachtbrief werden wij door het bestuursorgaan van NV LA RÉSERVE INVEST, aangesteld om het verslag op te stellen over het splitsingsvoorstel opgesteld door het bestuursorgaan van NV AEDIFICA en het bestuursorgaan van NV LA RÉSERVE INVEST dewelke werd neergelegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel respectievelijk te Brussel en te Brugge dd. 3 oktober 2014.

Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig artikel 731 van het Wetboek van vennootschappen in het kader van de voorgenomen partiële splitsing door overneming en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden.

Artikel 731 van het Wetboek van vennootschappen:

§ 1. 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.

Indien alle vennoten en houders van andere effecten waaraan stemrecht is verbonden van alle vennootschappen die aan de splitsing deelnemen hiermee hebben ingestemd, is deze paragraaf niet van toepassing.

§ 2 ...

De bedrijfsrevisor dient na te gaan of de in het splitsingsvoorstel opgenomen inlichtingen en het verslag van het bestuursorgaan, de algemene vergadering toelaten om de beslissing met volkomen kennis van zaken te nemen, en inzonderheid te verklaren of de voorgestelde ruilverhouding van de aandelen redelijk is vanuit het standpunt van de aandeelhouders aan wie verslag wordt uitgebracht.

2. Identificatie van de voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende, overnemende vennootschap

Naam	AEDIFICA
Rechtsvorm	NV
Statuut ¹	erkend als vastgoedbeleggingsvennootschap door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen op 8 december 2005.
Huidige statuten	laatste akte verleden op 30 juni 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch staatsblad van 24 juli 2014 (2014-07-24/0142665)
Zetel	Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Rechtspersonenregister	0877.248.501 RPR Brussel
Statutair doel ¹	De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1^{ste} alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit. Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk: – in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek; – in zakelijke rechten op onroerende goederen; – in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert; – in optierechten op vastgoed; – in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevak, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend; – in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst; – rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;

¹ NV AEDIFICA beoogt het statuut van OGVV aan te nemen. Indien de buitengewone algemene vergadering gepland op 17.10.2014 de daarmee gepaard gaande statutenwijziging goedkeurt, zal ook het doel van NV AEDIFICA wijzigen (zie splitsingsvoorstel).

	– in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt; – in rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meerdere goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; – in alle andere goederen, rechten van deelneming of rechten die door de Wet of het Koninklijk Besluit als onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten worden door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is. De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevak en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als projectontwikkelaar optreden. Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Zij mag liquiditeiten bezitten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van alle instrumenten van de monetaire markt. De vennootschap mag bovendien leningstransacties van financiële instrumenten uitvoeren en verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van onroerende goederen niet koopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang.
--	--

Maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door	270.451.483,52 EUR 10.249.117 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijke fractiewaarde van het kapitaal vertegenwoordigen, dewelke beursgenoteerd zijn op Euronext Brussels
Commissaris	CVBA Ernst & Young Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin.

2.2. Identificatie van de partieel te splitsen vennootschap

Naam	LA RESERVE INVEST (afgekort: LRI)
Rechtsvorm	NV
Huidige statuten	laatste akte verleden op 21 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch staatsblad van 11 oktober 2010 (2010-10-11/0148408)
Zetel	Elizabetlaan 160, 8300 Knokke-Heist
Rechtspersonenregister	0472.563.511 RPR Gent (afdeling Brugge)
Statutair doel	De vennootschap heeft tot doel: – de exploitatie en het beheer van alle ondernemingen in de horecasector en alle gelijkaardige activiteiten, zowel in België als in het buitenland. Zij kan kopen, verkopen, verhuren of huren, beheren, uitbaten, horeca handelszaken kopen en verkopen, zoals hotels, grote en kleine restauratie, cafés en zo verder, bouwen, omvormen en renoveren van hotels, motels, restaurants, snack-bars, tavernes, cafés en zo verder, zonder dat deze opsomming limitatief is; – a) alle verrichtingen betreffende onroerende rechten van nature, door incorporatie of bestemming, en alle roerende goederen en/of rechten die eruit voortvloeien zoals kopen, bouwen, omvormen, inrichten, huren, onderhuren, in erfpacht of opstal geven, rechtstreeks of onrechtstreeks uitbaten of doen uitbaten, ruilen, verkopen, horizontaal en verticaal verdelen, verkavelen, onder het stelsel van medeigendom plaatsen, en in het algemeen alles doen wat rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staat met het commercieel, technisch en/of administratief beheer en met het doen opbrengen, voor zichzelf van alle onroerende al dan niet bebouwde eigendommen, alle studies en waarderingen uitvoeren, alle administratieve toestemmingen vragen, lastenkohieren opstellen, architecten- en ondernemingscontracten sluiten; b) adviesverlening inzake bedrijfsbeheer op het gebied van onder meer financieel en reglementair beheer, commercieel beheer en marketing in het bijzonder met betrekking tot horeca- en rustoord-exploitaties; investeringen in onroerende goederen, in het bijzonder onroerende goederen bestemd voor exploitatie als hotel of andere vorm van horeca-inrichting of als rust-of verzorgingsinstelling, beheer van dergelijke onroerende goederen middels eigen exploitatie of uitbesteding van de exploitatie ervan en alle andere verrichtingen (inclusief aankoop, verkoop, verhuur, leasing en alle andere vormen van exploitatie of terbeschikkingstelling).

	c) De vennootschap kan alle of een gedeelte van haar investeringen financieren door de uitgifte, eventueel in samenwerking met derden of samen met derden, van onroerend goed certificaten, die recht geven op een deel van de opbrengsten en, bij het einde van de bepaalde termijn, op een deel van de overdrachtprijs van het (de) onroerend(e) recht(en) op de betrokken onroerende goederen. Wanneer sommige verrichtingen van de vennootschap worden verwezenlijkt door middel van fondsen voortkomend van inschrijvers op certificaten, kan de vennootschap evenwel lenen om de voorfinanciering van deze investeringen, de verbetering of inrichting van de onroerende goederen in het uiteindelijke belang van de inschrijvers, te waarborgen. – Alle opdrachten en mandaten aanvaarden en uitoefenen die haar toelaten de directie, het beheer en het management van alle andere vennootschappen en ondernemingen te voeren en die haar toelaten een controle uit te oefenen op administratieve, financiële, boekhoudkundige en commerciële problemen van andere vennootschappen en het dagelijks bestuur ervan waar te nemen. De vennootschap heeft eveneens tot doel de economische situatie van alle vennootschappen te onderzoeken, hun verbintenissen en de waarde van hun actief- en passiefbestanddelen, te onderzoeken, evenals de bewaring van het resultaat van haar onderzoeken; onder haar controle alle juridische en technische adviezen te geven over alle vragen die de werking van de vennootschappen en ondernemingen aanbelangen, en alle mandaten en functies vervullen die enkel een rol van onderzoek inhouden, onder de controle van de werking van de onderneming. De vennootschap heeft eveneens tot doel elke administratieve bijstand, zoals het ter beschikking stellen van diensten en personeel, de bijstand inzake beheer, de marktonderzoeken "business consulting", consultaties inzake organisatie van ondernemingen, financiële adviezen en het leveren van alle soorten diensten voor dewelke de onderneming over know-how beschikt. Het leveren van diensten al dan niet door haar eigen personeel uitgevoerd, om privé of parastatale instellingen bij te staan in de uitoefening van hun functie. De vennootschap kan het bestuur en de controle waarnemen in haar hoedanigheid van bestuurder, vereffenaar of anders, in verbonden vennootschappen of filialen, en hen advies verlenen. De vennootschap kan door inbreng in geld of in natura, fusie, intekening, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze belangen nemen in bestaande of op te richten
--	---

	vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, die, geheel of gedeeltelijk, een zelfde, gelijkaardig of verwant doel hebben of die van aard zijn haar doel te bevorderen. De vennootschap kan eveneens leningen toestaan aan verbonden vennootschappen en zich borg stellen voor alle aan hen toegestane leningen door derden.
Maatschappelijk kapitaal	2.912.934,75 EUR
vertegenwoordigd door	5.392 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijke fractiewaarde van het kapitaal vertegenwoordigen

2.3. Schets van de voorgenomen oprichting

Overeenkomstig artikel 730 van het wetboek van vennootschappen wordt door het bestuursorgaan uiteengezet waarom de partiële splitsing wenselijk is voor de vennootschap in een bijzonder daartoe opgesteld verslag (zie bijlage [1]).

Wenselijkheid

De wenselijkheid van de partiële splitsing wordt door het bestuursorgaan als volgt verantwoord:

"(...) Bij wijze van strategische herpositionering wenst LRI te focussen op haar kernactiviteiten, met name de zuivere exploitatie en beheer van ondernemingen in de horecasector en alle gelijkaardige activiteiten, in het bijzonder in de hotelsector. Het Afsplitste Vermogen bestaat dan ook louter uit zakelijke rechten op onroerende goederen bestemd voor de huisvesting van senioren.

Bijgevolg kadert de inbreng in Aedifica van het Afsplitste Vermogen middels de partiële splitsing volledig binnen de heroriëntatie van het beleid van LRI, met name het focussen van de activiteiten van LRI op de zuivere exploitatie en beheer van ondernemingen in de horecasector en alle gelijkaardige activiteiten, in het bijzonder in de hotelsector.

(...)"

Juridisch kader

Het afgesplitste vermogen zal voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden worden overgedragen aan NV AEDIFICA op datum van de juridische verwezenlijking van de partiële splitsing overeenkomsten artikel 677 *iuncto* 738 van het Wetboek van Vennootschappen.

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 aandeelhouderschap in de partieel te splitsen vennootschap; en dit
- zonder dat de partieel te splitsen vennootschap ontbonden wordt.

3. Beschrijving en waardering van de af te splitsen vermogensbestanddelen

Beschrijving:

Voor een overzicht van de af te splitsen vermogensbestanddelen wordt in de eerste plaats verwezen naar het neergelegd splitsingsvoorstel tot partiële splitsing door overneming van bepaalde activa van NV LA RÉSERVE INVEST door NV AEDIFICA.

Alle hieronder beschreven activa en passiva, rechten en verplichtingen, worden afgesplitst naar en overgenomen door de NV AEDIFICA. Een overeenkomstig deel van het kapitaal en de reserves van de NV LA RÉSERVE INVEST zal eveneens overgedragen worden naar de NV AEDIFICA, op basis van de situatie per 31 juli 2014.

Activa

<u>1. Zakelijke rechten op het onroerend goed gelegen te Olen, op de plaats genaamd 'De Krentzen'</u>			
In te brengen rechten	- de volle eigendom van de gebouwen - het erfpachtrecht (*) op de grond		
Kadastrale gegevens	gemeente Olen, sectie D		
Nummers, oppervlaktes en omschrijving	<u>Nummers</u> 359/G	<u>Oppervlaktes</u> 02 ha 85 a 16 ca	<u>Omschrijving</u> grond met er opstaand gebouw
Oorsprong van eigendom	de gebouwen om ze te hebben opgericht op de grond waarop NV LA RÉSERVE INVEST een recht van erfpacht heeft voor een niet hernieuwbare periode van 30 jaar bij akte van vestiging van erfpachtrecht notaris Catherine GILLARDIN te Brussel met tussenkomst van notaris Anne-Mie SZABO te Turnhout verleden op 24 augustus 2011		
Boekwaarde	13.025.293,18 EUR		

- (*) De "resterende rechten" ("tréfonds") met betrekking tot voormelde grond zijn in handen van 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). De erfpachter is een jaarlijks canon verschuldigd van 55.000,00 EUR te betalen in 4 schijven.

2. Zakelijke rechten op het onroerend goed gelegen te Wetteren, Bovenboekakker 6-8			
In te brengen rechten	- de volle eigendom op het gebouw - het erfpachtrecht (**) op de grond		
Kadastrale gegevens	gemeente Wetteren, 1 ^{ste} afdeling, sectie G		
Nummers, oppervlaktes en omschrijving	<u>Nummers</u> 255/X 255/Y	<u>Oppervlaktes</u> 82 a 17 ca 08 ca	<u>Omschrijving</u> Rusthuis Elek. cabine
Oorsprong van eigendom	de gebouwen om ze te hebben opgericht op de grond waarop NV LA RÉSERVE INVEST een recht van erfpacht heeft voor een niet hernieuwbare periode van 30 jaar bij akte van vestiging van erfpachtrecht notaris Catherine GILLARDIN te Brussel met tussenkomst van notaris Anne-Mie SZABO te Turnhout verleden op 26 augustus 2011		
Boekwaarde	10.118.069,67 EUR		

(**) De “resterende rechten” (“*tréfonds*”) met betrekking tot voormelde grond zijn in handen van 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 erfpachter is een jaarlijks canon verschuldigd van 55.000,00 EUR te betalen in 4 schijven.

Passiva

Geen overdracht van schulden.

Teneinde elke eventuele betwisting te vermijden over de toewijzing van bepaalde vermogensbestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap ingeval de in dit voorstel weergegeven toebedeling geen uitsluitel zou geven, wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle activa en passiva, rechten en verplichtingen waarvan niet duidelijk kan worden vastgesteld of zij in de partieel te splitsen vennootschap blijven dan wel aan de begunstigde vennootschap zijn toebedeeld, worden geacht te zijn behouden in de partieel te splitsen vennootschap, die (i) alle activa in haar vermogen blijft behouden waarvoor geen duidelijke toebedeling aan de begunstigde vennootschap bestaat, en (ii) alle passiva (met inbegrip van niet-toebedeelde passiva die in voorkomend geval betrekking zouden hebben op de afgesplitste activa), onverminderd voor haar rekening blijft nemen, ter algehele vrijwaring van de begunstigde vennootschap

Van het belaste deel van het netto-actief van de partieel te splitsen vennootschap zal een evenredig bedrag, zijnde 23.143.362,85 EUR, naar de verkrijgende vennootschap overgaan.

Hiertoe zal in hoofde van NV LA RÉSERVE INVEST een voldoende groot deel van de uitgestelde belastingen in resultaat moeten worden genomen opdat (i) het fiscaal neutrale deel van het eigen vermogen minstens 23.143.362,85 EUR zou bedragen en (ii) het overblijvende boekhoudkundige eigen vermogen nog voldoende groot is om aan eventuele gestelde bancaire voorwaarden en convenanten te voldoen en/of om eventueel situaties te vermijden zoals bedoeld in artikelen 633 en 634 van het Wetboek van vennootschappen.

Onderstaand wordt het boekhoudkundig eigen vermogen van de NV LA RÉSERVE INVEST per 31 juli 2014 opgenomen, rekening houdende met het in resultaat nemen van de uitgestelde belastingen die betrekking hebben op de overgedragen onroerende goederen alsook het overboeken van de betrokken belastingvrije reserves naar de beschikbare reserves. Deze bedragen zijn respectievelijk 5.854.267,55 EUR en 11.369.232,15 EUR.

Het eigen vermogen komt daardoor op 21.580.572,39 EUR. Een bijkomende in resultaat nemen van uitgestelde belastingen zal dus mogelijks aan de orde zijn.

Eigen vermogen		10/15	15.726.304,84		21.580.572,39
Kapitaal	10		2.912.935,25		2.912.935,25
A. Geplaatst kapitaal	100		2.912.935,25		2.912.935,25
B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101				
Uitgiftepremies	11				
Herwaarderingsmeerwaarden	12				
Reserves	13		25.392.768,78		25.392.768,78
A. Wettelijke reserve	130		326,58		326,58
B. Onbeschikbare reserves	131				
C. Belastingvrije reserves (*)	132		25.392.442,20	-11.369.232,15	14.023.210,05
D. Beschikbare reserves (*)	133			11.369.232,15	11.369.232,15
Overgedragen resultaat (+/-)	140		-12.990.381,51		-12.990.381,51
Resultaat van het lopende boekjaar tot op datum tot op de datum van afsluiting van de staat (*)			410.982,32	5.854.267,55	6.265.249,87
Kapitaalsubsidies	15				
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16		13.075.126,68	-5.854.267,55	7.220.859,13
A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5				
B. Uitgestelde belastingen	168		13.075.126,68	-5.854.267,55	7.220.859,13

(*) De uitgestelde belastingen worden in resultaat genomen en de overeenkomstige belastingvrije reserves worden beschikbare reserves.

Voorwaarden:

Hypothecaire toestand onroerende goederen	Het bestuursorgaan verklaart de hierboven beschreven vermogensbestanddelen vrij en onbelast in te brengen.
Bodemattesten	Voor het perceel 359/G zijn volgens het bodemattest dd. 26.09.2014 (OVAM) geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden. Voor de percelen 255/X en 255/Y is er volgens het bodemattest dd. 15.06.2011 (OVAM), steunend op het oriënterend bodem-onderzoek dd. 14.01.2010, geen beschrijvend bodemonderzoek vereist. Op datum van ondertekening van onderhavig verslag werd geen recenter bodemattest bekomen. Het bestuursorgaan verbindt zich er toe dat voorafgaand aan het verlijden van de aktes houdende de goedkeuring van de partiële splitsing, nieuwe bodemattesten zullen worden voorgelegd met betrekking tot perceel 255/X en 255/Y, en dat alle wettelijk voorgeschreven bodemverplichtingen zullen worden nageleefd in het kader van de voorgenomen partiële splitsing. De raad van bestuur van NV LA RÉSERVE INVEST verklaart dat er op deze gronden geen risicoactiviteiten werden uitgeoefend sinds aflevering van voormeld bodemattesten dd. 15.06.2011.
Overname van verplichtingen	De lasten en baten met betrekking tot de inbreng zijn voor rekening van de inbrenggenietende vennootschap vanaf de datum van de akten van partiële splitsing. Alle belastingen (waaronder registratierechten, BTW, ...) verbonden aan de partiële splitsing zijn exclusief ten laste van NV LRI. Voor het overige zal iedere partij zijn eigen kosten met inbegrip van notariskosten en erelonen dragen.

4. Toegepaste methoden van waardering en bepaling van de ruilverhouding

Voor de boekhoudkundige staat van beide bij de verrichting betrokken vennootschappen wordt verwezen naar het bijzonder verslag van het bestuursorgaan.

4.1. Inbrengwaarde van het afgesplitste vermogen

De conventionele waarde van de actiefbestanddelen die door de partieel te splitsen vennootschap zullen worden overgedragen aan de inbrenggenietende vennootschap wordt bepaald op 23.321.734,00 EUR.

Deze waarde van het afgesplitste vermogen ligt in lijn met de fair value waardering die de onafhankelijke vastgoeddeskundige van NV AEDIFICA overeenkomstig artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("Vastgoedbevak-KB") heeft uitgevoerd op 2 oktober 2014.

4.2. Uitgifteprijs

De inbreng van het afgesplitste vermogen zal exclusief worden vergoed door de toekenning van nieuw uit te geven aandelen van NV AEDIFICA. Er zal geen opleg in geld worden toegekend naar aanleiding van de partiële splitsing.

Het aantal nieuw uit te geven aandelen naar aanleiding van de partiële splitsing zal worden bepaald door volgende breuk:

- teller = de hierboven vermelde conventionele inbrengwaarde van de overgedragen actiefbestanddelen, zijnde 23.321.734,00 EUR;
- noemer = 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
 - o eerst verminderd wordt met het pro rata temporis voor het boekjaar 2014/2015 verwachte bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen geen recht geven, en
 - o dit bedrag vervolgens wordt verminderd met een décote van 5%.

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.

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 haar verslag overeenkomstig artikel 730 van het Wetboek van Vennootschappen verduidelijkt het bestuursorgaan bovenstaande aan de hand van een hypothetisch rekenvoorbeeld.

In casu werd dus slechts één methode weerhouden om de uitgifteprijs en dus de ruilverhouding vast te leggen.

Gelet op de aard van de transactie werd dit door het bestuursorgaan van NV LA RÉSERVE INVEST beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

De weerhouden waarderingsmethoden passen in het kader van de verrichting. Bijgevolg is de ruilverhouding die hieruit ontstaat op redelijke wijze vastgesteld.

Bij de uitvoering van onze controle hebben wij bij de waardering geen bijzondere problemen vastgesteld.

5. Wijze van uitvoering van de controle

De controle werd uitgevoerd in overeenstemming met de normen inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Wij hebben het voorstel inzake partiële splitsing, opgesteld door de bestuursorganen, ontvangen en we hebben geverifieerd dat het voorstel de bij wet verplichte informatie bevat en dat het aan de vereisten inzake duidelijkheid en nauwkeurigheid voldoet.

We hebben ook de methode onderzocht die is toegepast om de ruilverhouding te bepalen, alsook de informatie waarop die gebaseerd is. De relevantie en redelijkheid van de ruilverhouding hebben wij naar behoren onderzocht.

Naar aanleiding van de uitvoering van de opdracht hebben er zich geen bijzondere moeilijkheden voorgedaan.

Wij hebben kennis genomen van het verslag voorgeschreven bij artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen, waarin door het bestuursorgaan wordt uiteengezet waarom de partiële splitsing van belang is voor de vennootschap (zie bijlage [1]).

6. Gebeurtenissen na datum van de vaststelling van de waarden en van de vergoeding

Er hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan waarvan wij kennis kregen na de datum van het splitsingsvoorstel, die van aard zijn om de weerhouden waarderingsmethoden, of de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, te beïnvloeden.

7. Besluit

Inzake de partiële splitsing door overneming van bepaalde activa van de NV LA RÉSERVE INVEST door NV AEDIFICA, zijn wij bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden van oordeel:

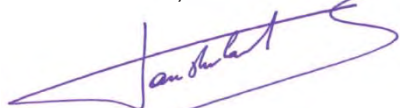
- dat de verrichting werd nagezien overeenkomstig de controlenormen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake fusie- en splitsingsverrichtingen;
- dat de weerhouden waarderingsmethode volgens dewelke de ruilverhouding zal worden vastgesteld, passend en verantwoord is in het kader van de voorgenomen verrichting;
- dat de ruilverhouding die hieruit zal ontstaan, op redelijke wijze is vastgesteld;
- dat 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.

Er dient vermeld te worden dat OVAM voor de grond te Olen waarop een overgedragen erfpacht rust niet over informatie beschikt met betrekking tot de bodemkwaliteit. Wij dienen hiervoor dan ook een principieel voorbehoud te formuleren.

Wij willen er tenslotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting. Er zijn geen andere inlichtingen die wij ter voorlichting van de aandeelhouders of derden onontbeerlijk achten.

Dit controleverslag werd opgesteld in uitvoering van de ons toevertrouwde wettelijke opdracht en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Roeselare, 16 oktober 2014.



CVBA AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN
vertegenwoordigd door
Sven VANSTEELANT
Bedrijfsrevisor

Bijlagen