



naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Louizalaan 331-333, 1050 Brussel (België), ondernemingsnummer 0877.248.501 (RPR Brussel, Nederlandstalig)

**VERRICHTINGSNOTA VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL 152.944.582,00 EUR**

**AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSEL**

De Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen van 11 juni 2015 tot en met 23 juni 2015 inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van 49,00 EUR en aan de verhouding van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 13. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

**WAARSCHUWING**

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van deze Verrichtingsnota en in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie.



**SOLE GLOBAL COORDINATOR**



**JOINT BOOKRUNNERS**



**CO-LEAD MANAGER**

Verrichtingsnota van 9 juni 2015

Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing), het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting vormen het Prospectus voor de openbare aanbieder tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands en het Frans. De Samenvatting en het Registratiedocument zijn bovendien beschikbaar in het Engels. Het Prospectus zal vanaf 11 juni 2015 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Louizalaan 331-333, 1050 Brussel). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij ING Belgium NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)2 2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar websites ([www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transactionsactions](http://www.ing.be/transactionsactions) (FR), [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG)), bij BNP Paribas Fortis NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 31 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 32 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 34 (ENG) en op haar websites ([www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen](http://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) (NL) en [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) (FR)), bij KBC Securities NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)3 283 29 70 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR), bij KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 3 283 29 70 (NL en ENG), en bij CBC Banque NV op het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR), en op de websites van KBC Bank NV ([www.kbc.be/Aedifica](http://www.kbc.be/Aedifica)), KBC Securities NV ([www.bolero.be/nl/Aedifica](http://www.bolero.be/nl/Aedifica) (NL) en [www.bolero.be/fr/Aedifica](http://www.bolero.be/fr/Aedifica) (FR)) en CBC Banque NV ([www.cbc.be/Aedifica](http://www.cbc.be/Aedifica)), bij Bank Degroof NV na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 91 56 en op haar website ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en bij Belfius Bank NV na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 2 222 12 01 (FR) en op de website ([www.belfius.be](http://www.belfius.be)). Het Prospectus kan vanaf 11 juni 2015 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota heeft bewijskracht. De Franstalige versie is een vertaling van de Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Franstalige versie van deze Verrichtingsnota kan op dezelfde wijze en plaatsen verkregen worden als hiervoor vermeld.

## INHOUDSTAFEL

<b>1.</b>	<b>RISICOFACTOREN .....</b>	<b>7</b>
1.1.	MARKTRISICO'S .....	7
1.1.1	<i>Economisch risico</i> .....	7
1.1.2	<i>Risico's van de vastgoedmarkt</i> .....	8
1.1.3	<i>Inflatierisico</i> .....	8
1.1.4	<i>Risico van concentratie van de operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren</i> .....	8
1.2.	RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE VENNOOTSCHAP .....	8
1.2.1	<i>Huurprijzen</i> .....	8
1.2.2	<i>Beheer</i> .....	9
1.2.3	<i>Kwaliteit en waardering van de gebouwen</i> .....	9
1.2.4	<i>Onteigeningsrisico</i> .....	10
1.2.5	<i>Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen</i> .....	10
1.3.	FINANCIËLE RISICO'S .....	10
1.3.1	<i>Schuldstructuur</i> .....	10
1.3.2	<i>Liquiditeitsrisico</i> .....	11
1.3.3	<i>Renterisico</i> .....	11
1.3.4	<i>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij</i> .....	12
1.3.5	<i>Wisselkoersrisico</i> .....	12
1.3.6	<i>Risico van budgettering en financiële planning</i> .....	12
1.4.	REGLEMENTAIRE RISICO'S .....	12
1.4.1	<i>Statuut</i> .....	13
1.4.2	<i>Fiscaal regime</i> .....	13
1.5.	RISICOFACTOREN MET BETREKKING TOT HET AANBOD EN DE AANGEBODEN EFFECTEN .....	14
1.5.1	<i>Beleggen in de Nieuwe Aandelen</i> .....	14
1.5.2	<i>Liquiditeit van het Aandeel</i> .....	14
1.5.3	<i>Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten</i> .....	14
1.5.4	<i>Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet uitoefenen</i> .....	14
1.5.5	<i>Indien Onherleidbare Toewijzingsrechten niet tijdens de Inschrijvingsperiode worden uitgeoefend, worden die Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig</i> .....	15
1.5.6	<i>Mogelijkheid tot toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders</i> .....	15
1.5.7	<i>Daling in de prijs van de Aandelen – Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod</i> .....	15
1.5.8	<i>Intrekking van de inschrijving</i> .....	16
1.5.9	<i>Volatiliteit van de koers en rendement van het Aandeel</i> .....	16
1.5.10	<i>Effecten- en sectoranalisten</i> .....	16
1.5.11	<i>Daling van de koers van het Aandeel of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten</i> .....	17
1.5.12	<i>De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)</i> .....	17
1.5.13	<i>Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België</i> .....	17
1.5.14	<i>Wisselkoersrisico</i> .....	18
1.5.15	<i>Financiële Transactietaks</i> .....	18
<b>2.</b>	<b>ALGEMENE INFORMATIE .....</b>	<b>19</b>
2.1.	GOEDKEURING DOOR DE FSMA .....	19
2.2.	WAARSCHUWING VOORAF .....	19
2.3.	INFORMATIE OP GECONSOLIDEERDE BASIS .....	20
2.4.	BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD EN DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS .....	20
2.4.1	<i>Potentiële beleggers</i> .....	20
2.4.2	<i>Landen waarin het Aanbod toegankelijk is</i> .....	20
2.4.3	<i>Beperkingen die gelden voor het Aanbod</i> .....	20
2.4.4	<i>Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)</i> .....	21
2.4.5	<i>Verenigde Staten</i> .....	21
2.4.6	<i>Verenigd Koninkrijk</i> .....	22
<b>3.</b>	<b>INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN .....</b>	<b>22</b>

3.1.	VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS.....	22
3.2.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS .....	23
3.3.	GEEN VERKLARINGEN .....	23
3.4.	TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN .....	24
3.5.	INFORMATIE .....	24
3.6.	AFRONDINGEN VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE .....	25
3.7.	BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP .....	25
3.7.1	<i>Beschikbaarheid van het Prospectus</i> .....	25
3.7.2	<i>Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap</i> .....	25
3.8.	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN .....	26
3.9.	DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING .....	28
<b>4.</b>	<b>KERNGEGEVENS .....</b>	<b>29</b>
4.1.	WERKKAPITAAL .....	29
4.2.	KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST .....	30
4.2.1	<i>Kapitalisatie</i> .....	30
4.2.2	<i>Schuldenlast</i> .....	30
4.3.	BELANGEN VAN BIJ HET AANBOD BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN.....	32
4.4.	REDENEN VOOR HET AANBOD EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN .....	32
<b>5.</b>	<b>INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSEL .....</b>	<b>34</b>
5.1.	AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN .....	34
5.1.1	<i>Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten dividendgerechtigd zullen zijn en toegelaten tot de verhandeling</i> .....	34
5.1.2	<i>Vorm</i> .....	34
5.1.3	<i>Uitgiftevaluta</i> .....	34
5.2.	WETGEVING WAARONDER DE AANDELEN WORDEN GECREËERD, EN BEVOEGDE RECHTBANKEN.....	35
5.3.	RECHTEN GEKOPPELD AAN DE AANDELEN .....	35
5.3.1	<i>Stemrecht</i> .....	35
5.3.2	<i>Dividenden</i> .....	35
5.3.3	<i>Rechten in geval van vereffening</i> .....	36
5.3.4	<i>Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht</i> .....	36
5.3.5	<i>Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen</i> .....	37
5.3.6	<i>Conversievoorwaarden</i> .....	37
5.3.7	<i>Toegestaan kapitaal</i> .....	37
5.4.	BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN.....	38
5.5.	UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN .....	38
5.6.	GELDENDE REGLEMENTERING INZAKE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN EN DE OPENBARE UITKOOPBIEDINGEN .....	38
5.6.1	<i>Algemene bepalingen</i> .....	38
5.6.2	<i>Verplicht openbaar overnamebod</i> .....	38
5.6.3	<i>Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)</i> .....	39
5.6.4	<i>Verplicht terugkoopbod (sell-out)</i> .....	40
5.6.5	<i>Toepassing van de Wet van 12 mei 2014</i> .....	40
5.7.	OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN.....	41
5.8.	BELASTINGSTELSEL.....	41
5.8.1	<i>Voorafgaande waarschuwing</i> .....	41
5.8.2	<i>Dividenden</i> .....	42
5.8.2.1	<i>Roerende voorheffing</i> .....	42
5.8.2.2	<i>Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn</i> .....	42
5.8.2.3	<i>Belgische rechtspersonen</i> .....	43
5.8.2.4	<i>Belgische vennootschappen</i> .....	43
5.8.2.5	<i>Niet-inwoners</i> .....	43
5.8.3	<i>Meerwaarden en minderwaarden</i> .....	44
5.8.3.1	<i>Belgische natuurlijke personen</i> .....	44
5.8.3.2	<i>Belgische rechtspersonen</i> .....	44
5.8.3.3	<i>Belgische vennootschappen</i> .....	44
5.8.3.4	<i>Niet-inwoners</i> .....	44
5.8.4	<i>Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)</i> .....	45
5.8.4.1	<i>Inschrijving</i> .....	45

5.8.4.2	Verwerving.....	45
5.8.5	Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode .....	45
<b>6.</b>	<b>VOORWAARDEN VAN HET AANBOD.....</b>	<b>46</b>
6.1.	VOORWAARDEN, INLICHTINGEN OVER HET AANBOD, VERWACHT TIJDSHEMA EN DE TE ONDERNEMEN ACTIE OM OP HET AANBOD IN TE GAAN .....	46
6.1.1	Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen.....	46
6.1.2	Maximumbedrag van het Aanbod.....	47
6.1.3	Te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan .....	47
6.1.4	Intrekking en opschorting van het Aanbod.....	48
6.1.5	Maximumbedrag van de inschrijving .....	49
6.1.6	Verlaging van de inschrijving .....	49
6.1.7	Herroeping van de inschrijvingsorders.....	49
6.1.8	Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen.....	49
6.1.9	Openbaarmaking van de resultaten .....	49
6.1.10	Verwacht Tijdschema van het Aanbod .....	50
6.2.	PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN.....	50
6.2.1	Categorieën potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod zal openstaan – Geldende beperkingen voor het Aanbod.....	50
6.2.1.1	Categorie potentiële beleggers.....	50
6.2.1.2	Landen waarin het Aanbod zal openstaan.....	51
6.2.2	Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap .....	51
6.2.3	Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het directiecomité.....	51
6.2.4	Kennisgeving aan de inschrijvers.....	51
6.3.	UITGIFTEPRIJS .....	51
6.4.	PLAATSING EN “SOFT UNDERWRITING” .....	52
6.4.1	Loketinstellingen .....	52
6.4.2	Financiële dienst.....	52
6.4.3	Underwriting Agreement.....	52
6.5.	STANDSTILL AFSPRAKEN .....	54
6.6.	TOELATING TOT DE VERHANDELING EN HANDELSVOORWAARDEN .....	54
6.6.1	Toelating tot de verhandeling .....	54
6.6.2	Plaats van notering .....	54
6.6.3	Liquiditeitscontract .....	54
6.6.4	Stabilisatie – Tussenkomen op de markt.....	55
6.7.	HOUDERS VAN AANDELEN DIE HUN AANDELEN WENSEN TE VERKOPEN .....	55
6.8.	KOSTEN VAN HET AANBOD .....	55
6.9.	VERWATERING .....	55
6.9.1	Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde.....	55
6.9.2	Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen.....	55
6.9.3	Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen.....	55
6.9.4	Aandeelhouderschap na het Aanbod .....	56
<b>7.</b>	<b>RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN DE VENNOOTSCHAP.....</b>	<b>56</b>
7.1.	RECENTE ONTWIKKELINGEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2013/2014.....	56
7.1.1	Overgang naar het statuut van Openbare GVV en interne controlefuncties.....	56
7.1.1.1	Overgang naar het statuut van Openbare GVV.....	56
7.1.1.2	Interne controlefuncties.....	58
7.1.2	Gewijzigde samenstelling raad van bestuur en inrichting van een directiecomité .....	59
7.1.2.1	Samenstelling raad van bestuur .....	59
7.1.2.2	Directiecomité.....	60
7.1.2.3	Verklaringen betreffende de bestuurders en leden van het directiecomité .....	61
7.1.3	Belangrijke gebeurtenissen van de eerste twee kwartalen 2014/2015 (tot 31 december 2014).....	61
7.1.4	Belangrijke gebeurtenissen van de derde kwartaal 2014/2015 (tot 31 maart 2015) .....	62
7.1.5	Na afsluiten van het derde kwartaal 2014/2015 (na 31 maart 2015).....	62
7.2.	TRENDS EN VOORUITZICHTEN.....	62
7.2.1	Trends .....	62
7.2.2	Vooruitzichten van de Vennootschap voor het boekjaar 2014/2015 .....	62

7.2.3	<i>Vooruitzichten van de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016</i> .....	63
7.2.3.1	<i>Hypotheses</i> .....	63
7.2.3.2	<i>Vooruitzicht van de balans 2015/2016 per 30 juni</i> .....	64
7.2.3.3	<i>Vooruitzicht van de resultatenrekening 2015/2016 per 30 juni</i> .....	64
7.2.3.4	<i>Opmerkingen over de vooruitzichten</i> .....	64
7.2.3.5	<i>Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële vooruitzichten</i> .....	65
<b>8.</b>	<b>DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN</b> .....	<b>66</b>

## 1. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt, per definitie, aanzienlijke risico's in. In dit hoofdstuk worden, als aanvulling op en met verwijzing naar het overeenstemmende deel in het Registratiedocument, bepaalde risico's omschreven met betrekking tot de economische conjunctuur, de Vennootschap, de regelgeving, de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en het Aanbod.

De beleggers worden verzocht de hierna beschreven risico's, de onzekerheden en alle andere relevante informatie gegeven in het Prospectus in overweging te nemen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden ze de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden, en dus ook de waarde van de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en het dividend. Bijgevolg zouden ze ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen. Een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien.

Toekomstige beleggers dienen het hele Prospectus zorgvuldig te lezen en dienen hun eigen standpunten te vormen en beslissingen te nemen over de verdiensten en de risico's van een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het licht van hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien dienen beleggers hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips zorgvuldig te beoordelen.

Beleggers worden erop gewezen dat de lijst van de risico's die hierna worden beschreven, niet exhaustief is, en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die gekend is op datum van deze Verrichtingsnota. Het is mogelijk dat er eveneens andere risico's bestaan die momenteel onbekend zijn, die onwaarschijnlijk zijn, of waarvan momenteel gemeend wordt dat ze in de toekomst geen negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële toestand.

De volgorde waarin de risicofactoren hierna worden gepresenteerd houdt geen verband met de mate van waarschijnlijkheid dat zij voorkomen of de potentiële impact van hun financiële gevolgen.

### 1.1. Marktrisico's

De risicofactoren die verband houden met de marktrisico's worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument en worden hierna samengevat:

#### 1.1.1 Economisch risico

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden.

De activiteit van de Vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag naar huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De Vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: beheerders, banken die kredieten en indekkingen verlenen,

aannemers, enz.

### 1.1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld, betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen.

### 1.1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt de Vennootschap beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten, meestal jaarlijks, geïndexeerd worden (voornamelijk afhankelijk van de lokale consumptieprijzenindex of, in België, de gezondheidsindex). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 0,6 miljoen EUR op jaarbasis voor een variatie van de index met 100 basispunten.

In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten en vormt dit een belangrijk risico dat wordt gekenmerkt door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de inkomsten.

Bij een negatieve inflatie kunnen bepaalde huurovereenkomsten dalen beneden het niveau van de initiële basishuur.

### 1.1.4 Risico van concentratie van de operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatiegraad van de Vennootschap potentieel kunnen beïnvloeden. Dergelijke concentraties hebben in het verleden al plaatsgevonden binnen de portefeuille van de Vennootschap.

## **1.2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van de Vennootschap**

De voornaamste risico's die verband houden met de vastgoedportefeuille van de Vennootschap worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument en worden hierna samengevat:

### 1.2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van de Vennootschap bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van rustoorden of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus een negatieve invloed hebben op de resultaten. Bovendien is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van de lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dit gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen te herbalanceren tegenover de potentiële toekomstige inkomsten van deze huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden ten behoeve van de Vennootschap. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet evenredig aan lagere huuropbrengsten worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de Vennootschap treffen.

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar



huurders. Bovendien is ze niet verzekerd in geval van dergelijke wanbetaling door de huurders. Er bestaat dus een risico van huurdering. Ook het risico van huurleegstand kan in de toekomst stijgen indien de huidige crisis zou voortduren of verergeren.

### 1.2.2 Beheer

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap op de huurmarkt en de waardering ervan zijn afhankelijk van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Voor het technisch beheer van bepaalde appartementsgebouwen in België doet de Vennootschap beroep op externe beheerders. Voor het administratief en boekhoudkundig beheer van sommige appartementsgebouwen doet de Vennootschap beroep op dezelfde externe beheerders. Ingeval deze beheerders in gebreke blijven, is het financiële risico voor de Vennootschap beperkt want de huurgelden en de provisies voor lasten worden rechtstreeks gestort op bankrekeningen die geopend zijn op naam van de Vennootschap. De beheerders hebben geen volmacht op de bankrekeningen waarop de huurgelden worden gestort. De geldopnames door de beheerders via de bankrekeningen waarop de provisies voor huurlasten worden gestort, zijn strikt beperkt.

De Vennootschap heeft de volle eigendom van de meeste van haar gebouwen. Voor de gebouwen waarvan zij mede-eigenaar is of die het voorwerp zijn van een splitsing van de eigendom, kunnen echter specifieke risico's bestaan verbonden aan de op de betreffende mede-eigendom of splitsing toepasselijke regels.

Rekening houdend met haar relatief klein team, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden die een sleutelfunctie bekleden, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou eveneens nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap.

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de Vennootschap in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn evenwel geen belangrijke procedures hangende. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit in de toekomst verplichtingen ontstaan voor de Vennootschap.

### 1.2.3 Kwaliteit en waardering van de gebouwen

De Vennootschap voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden, en zelfs te verhogen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks deze maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

De Vennootschap koopt eveneens projecten aan in toekomstige staat van afwerking en ontwikkelt eigen projecten. Een architect is verantwoordelijk om het beheer van de bouw- en renovatieprojecten op te volgen. De werken worden toevertrouwd aan gespecialiseerde aannemers. Hoewel de Vennootschap bij de onderhandeling van de contracten met deze aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze echter niet worden uitgesloten.

In geval van aankoop van een onroerend goed waarvoor belangrijke renovatiewerken nodig zijn, weerspiegelt de reële waarde van het gebouw op het ogenblik dat het in het patrimonium wordt geïntegreerd meestal de staat van het gebouw vóór de renovatie.

Het risico op vernieling van de gebouwen ingevolge brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 811 miljoen EUR (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond), wat 85% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 31 maart 2015 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door de Vennootschap of door de exploitanten, bijvoorbeeld in het kader van erfpachtovereenkomsten. Deze polissen dekken

eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sluiten sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest, enz.).

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). Een waardeschommeling van 1 % van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer 10 miljoen EUR op het nettoresultaat, van ongeveer 1 EUR op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,5 % op de schuldratio.

#### 1.2.4 Onteigeningsrisico

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

#### 1.2.5 Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of verwervingen van aandelen. Hoewel de Vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte goederen en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door bepaalde contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden uitgesloten dat bij deze transacties verborgen andere passiva aan de Vennootschap werden overgedragen die niet verhaalbaar zijn op de overdrager.

### 1.3. Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument en worden hierna samengevat:

#### 1.3.1 Schuldstructuur

Op 30 juni 2014 bedroeg de schuldratio (in de zin van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014) van de Vennootschap 44,9 % op geconsolideerd niveau en 44,6 % op statutair niveau. Op geconsolideerd niveau bedroeg deze ratio op 30 september 2014 47,4%, op 31 december 2014 52,1% en op 31 maart 2015 52,1%.

Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50 % bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65 % zou gaan bedragen (artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)<sup>1</sup>.

Op 31 maart 2015 bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 52,1%. Op 31 maart 2015 beschikte de Vennootschap nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 129 miljoen EUR bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 371 miljoen EUR bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de balansstructuur per 31 maart 2015, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 20% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels, per 31 maart 2015, 79 miljoen EUR bij constante activa, 199 miljoen EUR bij variabele activa en 13%.

Aangezien het financiële model van de Vennootschap gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 2 miljoen EUR op 31 maart 2015.

<sup>1</sup> Zie het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur voor de periode van zes maanden afgesloten op 31 december 2014, p 18-19. (Nederlandstalige versie).

Op 31 maart 2015 heeft de Vennootschap geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 31 maart 2015 zijn 3 van de 14 Duitse gebouwen van de Vennootschap in hypotheek gegeven met naleving van artikel 43 van de Wet van 12 mei 2014. Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

### 1.3.2 Liquiditeitsrisico

Op 31 maart 2015 heeft de Vennootschap 511 miljoen EUR op een totaal van 551 miljoen EUR van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 40 miljoen EUR, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2015/2016 te financieren. Het investeringsbedrag voor de bestaande projecten werd op 31 maart 2015 geraamd op 123 miljoen EUR.

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat de kredietlijnen op termijn niet kunnen worden hernieuwd. Daarnaast, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de huidige kredietovereenkomsten, is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van deze kredietlijnen.

Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico ingeval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("covenants") niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

### 1.3.3 Renterisico

De Vennootschap sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert de Vennootschap een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60 % van haar financiële schulden in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert de Vennootschap voor een indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2015/2016 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van

de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,4 miljoen EUR (op 30 juni 2016) met zich zou meebrengen.

Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past de Vennootschap hierop “*hedge accounting*” toe, zoals gedefinieerd door de IAS 39-norm. De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten worden gesteld (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met *interest rate swaps* (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, en met *caps* of *collars*. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post « I.C.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 » en « I.C.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 »).

#### 1.3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. In de huidige crisiscontext kan de Vennootschap niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten in marktverstoringssclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (« *MAC* » clausules of *material adverse changes*) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

#### 1.3.5 Wisselkoersrisico

De Vennootschap realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van marginale kosten in USD en CAD). De financiering wordt volledig in euro verstrekt. De Vennootschap is derhalve niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

#### 1.3.6 Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten kan blootgesteld zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van Openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuld ratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de performantie van de Vennootschap beïnvloeden.

Bovendien, aangezien omstandigheden evolueren, kan snel blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

### 1.4. REGLEMENTAIRE RISICO'S

De voornaamste risico's verbonden aan de reglementering worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument en worden hierna samengevat.

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van reglementaire verplichtingen en aan milieurisico's blootgesteld.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

#### 1.4.1 Statuut

Sinds 17 oktober 2014 is de Vennootschap ingeschreven bij de FSMA als een "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "Openbare GVV" naar Belgisch recht. In haar hoedanigheid van Openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (samen, de "GVV-Wetgeving"), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schulddispositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als Openbare GVV is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van Openbare GVV. In dat geval verliest de Vennootschap het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van Openbare GVV (zie ook onder punt 1.4.2 hierna). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als Openbare GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

#### 1.4.2 Fiscaal regime

Als Openbare GVV geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal regime. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de Openbare GVV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen).

De exit taks wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De "reële waarde" van vastgoed zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "reële waarde" verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de Vennootschap.

De roerende voorheffing op dividenden bedraagt in principe 25%. De Vennootschap geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als Openbare GVV die ten minste 80% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn en die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europees Economische Ruimte, in overeenstemming met de artikelen 171, 3<sup>o</sup> quater en 269, §1, 3<sup>o</sup> van het Wetboek van Inkomstenbelastingen. Het begrip "woning" omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals flatgebouwen en rusthuizen. Per 31 maart 2015 overschrijdt de Vennootschap dit percentage van 80%.

## **1.5. Risicofactoren met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten**

### **1.5.1 Beleggen in de Nieuwe Aandelen**

Aan een belegging in de Nieuwe Aandelen zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Nieuwe Aandelen kunnen verliezen.

### **1.5.2 Liquiditeit van het Aandeel**

De Aandelen zijn sinds 2006 toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Het Aandeel biedt echter een relatief beperkte liquiditeit. De omloopsnelheid van het aantal vrij verhandelbare aandelen bedroeg op 30 juni 2014 19,5% (tegenover 30,5% op 30 juni 2013 en 19,1% op 30 juni 2012).

In het kader van het Aanbod heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel aangevraagd, wat de kapitalisatie van de Vennootschap zal verhogen.

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Bank Degroof (zie punt 6.6.3 hierna). Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van het Aanbod (zie punt 6.5 hierna). Alle leden van het directiecomité hebben aangegeven om op het Aanbod in te schrijven (zie punt 6.2.3 hierna). Zie ook punten 6.3 en 6.4 hierna.

Deze elementen bieden echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen na het Aanbod. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Aandelen zou ontwikkelen. De beurskoers van de Aandelen kan ook aanzienlijk schommelen als gevolg van een aantal factoren, waarvan vele buiten de controle van de Vennootschap liggen.

### **1.5.3 Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten**

Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt is en dat dit de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief beïnvloedt. De beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten hangt af van tal van factoren met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de prestatie van de prijs van de Aandelen, maar kan ook onderworpen zijn aan aanzienlijk grotere prijschommelingen dan de Aandelen.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode zullen de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden aan beleggers via een vrijgestelde private plaatsing (via een '*accelerated bookbuilding*' of een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek), maar er kan geen enkele zekerheid worden gegeven over de vraag of er voor dergelijke Scrips voldoende (als er zijn) kopers zullen zijn. De vergoeding voor de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten kan zelfs nihil bedragen.

De kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten lopen het risico dat het Aanbod wordt ingetrokken. Indien het Aanbod wordt ingetrokken, kunnen zij de verworven Onherleidbare Toewijzingsrechten niet uitoefenen en hebben zij geen recht op een schadevergoeding.

### **1.5.4 Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet uitoefenen**

In het kader van het Aanbod zal de procentuele participatie in de Vennootschap van de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet uitoefenen of die

hun Onherleidbare Toewijzingsrechten zouden overdragen, een verwatering ondergaan, zoals in detail beschreven in punt 6.9.3 hierna.

1.5.5 Indien Onherleidbare Toewijzingsrechten niet tijdens de Inschrijvingsperiode worden uitgeoefend, worden die Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig.

Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet zijn uitgeoefend op het moment van de sluiting van de gereguleerde markt van Euronext Brussel op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode worden ongeldig en worden vervolgens omgezet in een gelijk aantal Scrips. Elke houder van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode niet is uitgeoefend, heeft recht op een evenredig deel van de netto-opbrengsten van de verkoop van Scrips, tenzij de netto-opbrengst uit de verkoop van de Scrips gedeeld door het aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder dan 0,05 EUR bedraagt, zoals in detail beschreven in punt 6.1.3 hierna. Er kan echter geen zekerheid worden geboden dat Scrips tijdens de private plaatsing van de Scrips zullen worden verkocht of dat er enige dergelijke opbrengst zal zijn.

1.5.6 Mogelijkheid tot toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via openbare of private uitgaven van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven.

In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van de voorkeurrechten van de Bestaande Aandeelhouders of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen. In dat laatste geval zal aan de Bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en de artikelen 6.3 en 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen.

Bovendien zou de rechtstreekse of onrechtstreekse acquisitie van nieuwe goederen door de Vennootschap door middel van overnames, inbrengen, fusies, splitsingen of partiële splitsingen eveneens kunnen leiden tot een verwatering van de Aandeelhouders van de Vennootschap. Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen en de Wet van 12 mei 2014, genieten de op dat ogenblik bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In ieder geval dienen de regels van artikel 26, §2 en §3 van de Wet van 12 mei 2014 te worden nageleefd.

1.5.7 Daling in de prijs van de Aandelen – Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod

Indien er een substantiële daling plaatsvindt in de prijs van de Aandelen, kan dat een significante nadelige invloed hebben op de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Elke volatiliteit in de prijs van de Aandelen heeft ook een invloed op de prijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Onherleidbare Toewijzingsrechten zouden daardoor hun waarde kunnen verliezen.

Als zou beslist worden om het Aanbod in te trekken, dan hebben de Onherleidbare Toewijzingsrechten geen waarde meer. Bijgevolg zullen de beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, verlies lijden vermits de verrichtingen met betrekking tot dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten niet ongedaan zullen worden gemaakt als gevolg van de intrekking van het Aanbod.

Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te

realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van 152.944.582,00 EUR. Het definitieve aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven, zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap na het Aanbod zou beschikken en de aanwending van de opbrengst van het Aanbod zoals beschreven in punt 4.4 hierna, lager zou zijn of dat de Vennootschap een beroep zal moeten doen op bijkomende financiering.

#### 1.5.8 Intrekking van de inschrijving

Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien echter een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, kunnen inschrijvingsorders worden herroepen overeenkomstig artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006. Dergelijke intrekking moet worden gedaan binnen de in de aanvulling voorziene tijdslimiet (die niet korter zal zijn dan twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling). Ieder Onherleidbaar Toewijzingsrecht of Scrip met betrekking tot dewelke een inschrijving werd ingetrokken, zoals toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zal worden geacht niet te zijn uitgeoefend voor het doel van het Aanbod. De houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen, naargelang het geval, over de mogelijkheid beschikken te delen in het Excedentair Bedrag. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode voor de Scrips, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten evenwel niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze worden gecompenseerd, met inbegrip van de aankooprij (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.

#### 1.5.9 Volatiliteit van de koers en rendement van het Aandeel

Sinds 2008 hebben de financiële markten aanzienlijke schommelingen gekend, die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van de beursgenoteerde ondernemingen. Deze volatiliteit kan een aanzienlijke invloed hebben op de koers van de Aandelen, om redenen die geen verband houden met de operationele prestaties van de Vennootschap.

De Uitgifteprijs mag niet worden beschouwd als indicatief voor de marktprijs van de Aandelen na het Aanbod. Door economische, monetaire en financiële factoren kan de aandelenmarkt in bepaalde perioden onderhevig zijn aan aanzienlijke schommelingen inzake volume en prijs. Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen eveneens een invloed hebben op de koers van de Aandelen.

De Vennootschap kan dus geenszins voorspellingen doen over de marktprijs van haar Aandelen na afloop van dit Aanbod, noch over de evolutie van het dividendrendement.

#### 1.5.10 Effecten- en sectoranalisten

De markt voor de aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector worden gepubliceerd. Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de vooruitzichten voor de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

In het kader van het Aanbod zullen de analisten die in de afdeling financiële analyse van de Joint Bookrunners of hun verbonden ondernemingen werken, de opvolging van het Aandeel van de Vennootschap gedurende een bepaalde periode beperken. Een dergelijke beperking kan leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen.



#### 1.5.11 Daling van de koers van het Aandeel of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

De verkoop van een aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de beurs, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de koers van het Aandeel of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. De Vennootschap kan niet voorspellen welke effecten een verkoop door de Aandeelhouders of door de beleggers kan hebben op de koers van het Aandeel of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten.

In dit opzicht zou de koers van de Aandelen fors kunnen dalen indien Aandeelhouders van de Vennootschap tegelijkertijd een aanzienlijk aantal Aandelen zouden verkopen. Geen enkele Aandeelhouder van de Vennootschap heeft zich verbonden tot enige lock-up voor haar Aandelen (zie tevens punt 6.5 met betrekking tot de “*standstill*” verbintenissen die de Vennootschap heeft onderschreven).

De koers van de Aandelen zou kunnen dalen tot onder de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven.

Dergelijke verkopen zouden het in de toekomst voor de Vennootschap ook moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een naar de mening van de Vennootschap gepast moment en tegen een gepaste prijs. In geval van een daling van de koers van de Aandelen zal waarschijnlijk ook de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten dalen. Het is mogelijk dat de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, er niet in slagen ze op de markt te verkopen.

#### 1.5.12 De vereffening en de verrekening (*clearing and settlement*)

Indien het Aanbod slaagt, zal de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel worden aangevraagd. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen die niet fysiek leverbaar zijn.

De Nieuwe Aandelen die gedematerialiseerd zijn, zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear.

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear, zoals bepaalde banken, Euroclear Belgium NV en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De belangen in de Nieuwe Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear conform de gebruikelijke Euroclear-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke procedures van Euroclear Brussel en Euronext Brussel.

Indien Euronext Brussel, Euroclear Belgium NV of andere deelnemers aan Euroclear hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde procedures van Euroclear Brussel en van Euronext Brussel zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Nieuwe Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voortdoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussel. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Vennootschap en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap en voor haar aandeelhouders die op heden niet nader kunnen worden bepaald.

#### 1.5.13 Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België

Overeenkomstig het Belgisch recht beschikken aandeelhouders van een Openbare GVV over een voorkeurrecht, of indien dit voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, over een onherleidbaar toewijzingsrecht, overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014, evenredig met hun bestaande aandelenparticipaties, op de uitgifte, tegen een inbreng in geld, van nieuwe aandelen of andere effecten die de houder daarvan het recht geven op nieuwe aandelen. De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door

bepaalde aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen. Er kan in het bijzonder geen zekerheid worden geboden dat de Vennootschap in staat zal zijn om een vrijstelling van registratie te verkrijgen in het kader van de *Securities Act*, en de Vennootschap is geenszins verplicht om een registratieverklaring in te dienen met betrekking tot enige dergelijke voorkeurrechten, onherleidbare toewijzingsrechten of onderliggende effecten of om inspanningen te leveren om een registratieverklaring geldig te laten verklaren in het kader van de *Securities Act*. De aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.

#### 1.5.14 Wisselkoersrisico

De Aandelen zijn en enige dividenden die met betrekking tot de Aandelen zullen worden toegekend, zullen worden uitgedrukt in euro. Een belegging in de Aandelen door een belegger wiens belangrijkste munteenheid niet de euro is, stelt de belegger bloot aan het wisselkoersrisico, dat een invloed kan hebben op de waarde van een belegging in Aandelen of enige dividenden.

#### 1.5.15 Financiële Transactietaks

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de 'Ontwerprichtlijn') over een gemeenschappelijke financiële transactietaks ('FTT'). Volgens de Ontwerprichtlijn moest de FTT op 1 januari 2014 in 11 Lidstaten worden ingevoerd en van kracht worden (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen de 'Deelnemende lidstaten').

Overeenkomstig de Ontwerprichtlijn zal de FTT verschuldigd zijn op financiële transacties op voorwaarde dat ten minste een partij bij de financiële transactie gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat, en er een financiële instelling in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat die een partij is bij de financiële transactie of die handelt in naam van een partij bij de transactie. De FTT zal echter (onder andere) niet worden geheven op transacties op de primaire markt in de zin van artikel 5(c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, inclusief de activiteit van onderwriting en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

De FTT tarieven zullen door elke Deelnemende lidstaat worden bepaald, maar bedragen voor transacties met andere financiële instrumenten dan derivaten ten minste 0,1% van het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag voor dergelijke transacties zal in het algemeen worden bepaald op basis van de betaalde of verschuldigde vergoeding in ruil voor de overdracht. De FTT zal verschuldigd zijn door elke financiële instelling die in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn, en die ofwel een partij is bij de financiële transactie, of die handelt in naam van een partij bij de transactie, of indien de transactie voor haar rekening is verricht. Als de verschuldigde FTT niet binnen de toepasselijke termijnen wordt betaald, wordt elke partij bij een financiële transactie, ook andere personen dan financiële instellingen, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de betaling van de verschuldigde FTT.

Beleggers dienen derhalve in het bijzonder indachtig te zijn aan het feit dat iedere verkoop, aankoop of ruil van Aandelen onderworpen wordt aan de FTT tegen een minimumtarief van 0,1%, op voorwaarde dat de bovenvermelde vereisten zijn vervuld. De belegger kan aansprakelijk zijn om deze kosten te betalen of een financiële instelling voor de kosten te vergoeden en/of de kosten kunnen een invloed hebben op de waarde van de Aandelen.

Een verklaring door de Deelnemende lidstaten (met uitzondering van Slovenië) wijst erop dat er een progressieve implementatie van de FTT wordt beoogd en dat de FTT aanvankelijk slechts van toepassing zou kunnen zijn op transacties met betrekking tot Aandelen en bepaalde

derivaten, met een implementering die zou beginnen op 1 januari 2016. Details zijn echter nog niet beschikbaar.

De Ontwerprichtlijn is nog steeds het voorwerp van onderhandeling tussen de Deelnemende lidstaten en kan daardoor nog steeds wijzigen. Eens de Ontwerprichtlijn wordt aangenomen, moet deze verder worden geïmplementeerd in de binnenlandse wetgeving van de Deelnemende lidstaten waarbij de binnenlandse bepalingen die de richtlijn implementeren kunnen afwijken van de richtlijn zelf.

Beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaat met een inschrijving op, en de aankoop, het houden en de vervreemding van de Aandelen.

## **2. ALGEMENE INFORMATIE**

### **2.1. Goedkeuring door de FSMA**

Het Prospectus bestaat uit het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing), de Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting. De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en van de Samenvatting werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De Franstalige versie van het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor het boekjaar 2013/2014 werd op 9 september 2014 door de FSMA als registratiedocument goedgekeurd. De goedkeuring houdt evenwel geen beoordeling in door de FSMA van de opportuniteit en de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

De Verrichtingsnota en de Samenvatting zijn opgesteld in het Nederlands en zijn vertaald in het Frans. Het Registratiedocument is opgesteld in het Frans en is vertaald in het Nederlands. De Samenvatting en het Registratiedocument zijn bovendien beschikbaar in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Franstalige versie van de Verrichtingsnota, de Nederlandstalige en de Engelstalige vertaling van het Registratiedocument en de Franstalige en Engeltalige vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de goedgekeurde Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota, de Franstalige versie van het Registratiedocument en de Nederlandstalige versie van de Samenvatting. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de door de FSMA goedgekeurde taalversie voorrang.

### **2.2. Waarschuwing vooraf**

Het Prospectus is opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen mening te vormen over de Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod, alsook over de opportuniteiten en de risico's die ermee gepaard gaan.

De samenvattingen en beschrijvingen van statutaire, wettelijke of andere bepalingen die in het Prospectus zijn opgenomen, worden louter ter informatie verstrekt en mogen niet worden geïnterpreteerd als een beleggings-, fiscaal of juridisch advies voor potentiële beleggers. Zij worden verzocht om hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips.

In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie opgenomen in het Prospectus, worden de potentiële beleggers verzocht zich te wenden tot een bekwame persoon of een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten.

De Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips worden niet aanbevolen door enige bevoegde federale of lokale autoriteit op het gebied van financiële

instrumenten, noch door een toezichhoudende overheid in België of in het buitenland. De beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en de risico's die gepaard gaan met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips.

### **2.3. Informatie op geconsolideerde basis**

Tenzij uit de context anderszins blijkt of tenzij dit uitdrukkelijk anders wordt vermeld, moet in het Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Vennootschap worden begrepen op geconsolideerde basis, dus inclusief de gegevens van haar dochtervennootschappen.

Op datum van deze Verrichtingsnota, heeft de Vennootschap de volgende dochtervennootschappen:

- Dochtervennootschappen met zetel in België: Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, De Stichel NV, Overbeke BVBA, Villa Temporis NV en Michri NV;
- Dochtervennootschappen met zetel in het Groothertogdom Luxemburg: Aedifica Luxemburg I s.à r.l., Aedifica Luxemburg II s.à r.l., en Aedifica Luxemburg III s.à r.l.; en
- Dochtervennootschap met zetel in Duitsland: Aedifica Asset Management GmbH.

### **2.4. Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus**

#### **2.4.1 Potentiële beleggers**

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten, ongeacht of zij titularis zijn van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, of van een onderhandse verwerving.

#### **2.4.2 Landen waarin het Aanbod toegankelijk is**

Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod van Nieuwe Aandelen in België en uit een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een '*accelerated bookbuilding*' (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte op basis van *Regulation S* van de *Securities Act*.

#### **2.4.3 Beperkingen die gelden voor het Aanbod**

De verspreiding van het Prospectus, alsmede de aanbieding, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. Het Prospectus en alle andere documenten over het Aanbod mogen alleen buiten België worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving vormen in landen waar een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod of een verzoek tot het inschrijven op, het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in enig land waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dit doel of in dat kader worden gebruikt.

Personen (inclusief de *trustees* en de *nominees*) die het Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen, tenzij in overeenstemming met de aldaar geldende wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen van deze sectie.

Over het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen buiten België, zich ervan verzekeren dat die uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering.

#### 2.4.4 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)

Geen enkele aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal gedaan worden aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte ("Lidstaat") andere dan België, tenzij het Aanbod in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens een van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of
- (b) aan minder dan 150 natuurlijke personen of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (c) in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn,

en voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Lidstaat de Vennootschap niet verplicht om een prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "aanbieding aan het publiek" bedoeld een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en over de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips wordt verstrekt, om een belegger in staat te stellen tot inschrijving te besluiten, zoals deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

#### 2.4.5 Verenigde Staten

Geen enkele openbare aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

De Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening van of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

Behoudens bepaalde uitzonderingen zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips geacht worden, door de aanvaarding van het Prospectus en van de levering van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke roerende waarden, en (a) hij geen *US person* is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) hij geen persoon is die

verbonden is met de Vennootschap, noch handelt voor rekening van een dergelijke persoon;

- de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips niet geregistreerd zijn of zullen worden in de zin van de *Securities Act* en dat hij aanvaardt dat hij deze roerende waarden op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en in overeenstemming met *Regulation S* van de *Securities Act*;
- de Vennootschap, de Joint Bookrunners en de aan hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en de juistheid van de voornoemde erkenningen, verklaringen en garanties.

De aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips zijn niet goedgekeurd of afgekeurd door de *Securities and Exchange Commission* van de Verenigde Staten van Amerika, noch door een andere effectencommissie van enige deelstaat in de Verenigde Staten van Amerika of een andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten van Amerika, noch heeft een van deze instanties dit Aanbod aanbevolen of zich uitgesproken over de juistheid of geschiktheid van dit Prospectus. Elke andersluidende verklaring is een misdrijf in de Verenigde Staten van Amerika.

Tot aan het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod kan een aanbod, een verkoop of een overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *Securities Act*.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze sectie worden gebruikt dezelfde betekenis als die ze hebben gekregen in de *Regulation S* van de *Securities Act*.

#### 2.4.6 Verenigd Koninkrijk

Het Prospectus wordt slechts verspreid aan, en is uitsluitend bedoeld voor: (i) personen die zich buiten het Verenigd Koninkrijk bevinden of (ii) *qualified investors* die (a) beleggingsprofessionals zoals bedoeld in artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) *high net worth entities*, en andere personen aan wie het Prospectus wettelijk kan worden meegegeed zoals vermeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (waarbij deze personen samen worden aangeduid als 'relevante personen').

De Nieuwe Aandelen zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving, aankoop of andere verwerving van deze Nieuwe Aandelen zal slechts aan/met relevante personen worden gedaan/gesloten. Personen die geen relevante persoon zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op het Prospectus of de inhoud ervan.

### **3. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN**

#### **3.1. Verantwoordelijke voor het Prospectus**

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur<sup>2</sup>, aanvaardt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus.

<sup>2</sup> De samenstelling van de raad van bestuur van de Vennootschap is opgenomen onder punt 7.1.2.1 van deze Verrichtingsnota.

### **3.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus**

Na hiertoe alle redelijke maatregelen te hebben getroffen, verklaart de Vennootschap dat de gegevens in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Underwriters doen geen enkele verklaring en geven geen enkele, uitdrukkelijke of stilzwijgende, waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Underwriters aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in het Prospectus is opgenomen.

Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis of verklaring van de Underwriters, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel om een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afwijzing en creëert geen, uitdrukkelijk of stilzwijgend, recht in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod.

De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft gesloten.

### **3.3. Geen verklaringen**

Het is verboden om informatie te geven of om verklaringen met betrekking tot het Aanbod te doen die niet in het Prospectus zijn vervat, en indien dergelijke informatie toch wordt gegeven of dergelijke verklaringen toch worden gedaan, dan mogen deze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Vennootschap of een van de Underwriters.

De informatie in de Verrichtingsnota kan enkel als juist worden beschouwd op de datum vermeld op de eerste pagina van de Verrichtingsnota.

De informatie in het Registratiedocument kan, naar best weten van de raad van bestuur van de Vennootschap, worden beschouwd als representatief voor de toestand van de Vennootschap op de datum waarop het Registratiedocument werd goedgekeurd door de raad van bestuur, zijnde 9 september 2014.

Overeenkomstig het Belgisch recht worden de belangrijke recente wijzigingen of evoluties die zich na deze data hebben voorgedaan en die een invloed kunnen hebben op de waardering van de Nieuwe Aandelen, beschreven in deze Verrichtingsnota.

Eveneens overeenkomstig het Belgisch recht zal, indien er tussen de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd en de definitieve afsluiting van het Aanbod of het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, een belangrijk nieuw feit, een fout of een wezenlijke onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus wordt vastgesteld die de waardering van de Nieuwe Aandelen door de beleggers kan beïnvloeden, dan zal dit nieuwe feit moeten worden vermeld in een aanvulling op het Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de FSMA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus bekend worden gemaakt.

Indien er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds op het Aanbod hebben ingeschreven, het recht om hun inschrijving in te trekken binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie.

### **3.4. Toekomstgerichte verklaringen**

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen die door de Vennootschap zijn opgesteld met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarop zij actief is.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: 'gelooft/denkt', 'anticipeert', 'plant', 'verwacht', 'overweegt', 'wenst', 'begrijpt', 'is voornemens', 'heeft de intentie', 'vertrouwt op', 'tracht', 'schat', 'meent', en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle factoren die geen historische feiten zijn.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk lijken op het moment van de beoordeling, maar die later al dan niet juist kunnen blijken. De werkelijkheid is moeilijk te voorspellen en kan afhangen van factoren waarover de Vennootschap geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt in de huidige algemene economische context nog versterkt, in het bijzonder voor wat de negatieve impact van deze onzekerheid op de gezondheid van de financiële markten betreft, waardoor onder meer de renteontwikkeling en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders moeilijk voorspelbaar is. Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties of de verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen beschreven of gesuggereerd in deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten of schattingen. De factoren die dergelijke verschillen kunnen veroorzaken, zijn onder meer, doch niet beperkt tot, deze die worden beschreven in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van deze Verrichtingsnota en in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument. Bovendien zijn de verklaringen, vooruitzichten en schattingen enkel geldig op de datum van deze Verrichtingsnota. De Vennootschap verbindt zich er niet toe deze verklaringen, vooruitzichten of schattingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen ter zake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen, vooruitzichten of schattingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Belgische wetgeving, in welk geval de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus zal publiceren.

### **3.5. Informatie**

Tenzij anderszins vermeld in het Prospectus, is de informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties van representatieve organisaties, op rapporten van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen, of op eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, die door de Vennootschap als redelijk worden beschouwd. Als de informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, dan verwijst het Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen worden. De Vennootschap, de Underwriters en hun respectieve raadsliden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en is niet systematisch met zekerheid verifieerbaar door de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Bijgevolg moeten beleggers zich ervan bewust zijn dat informatie met betrekking tot de markt, de classificaties, alsook met betrekking tot de schattingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gesteund zijn, mogelijk niet geheel accuraat zijn.



### **3.6. Afrondingen van financiële en statistische informatie**

Bepaalde financiële en statistische gegevens in het Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.

### **3.7. Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap**

#### **3.7.1 Beschikbaarheid van het Prospectus**

Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) vormt samen met het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en met de Samenvatting het Prospectus. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands en het Frans. De Samenvatting en het Registratiedocument zijn bovendien beschikbaar in het Engels. Het Prospectus zal vanaf 11 juni 2015 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Louizalaan 331-333, 1050 Brussel. Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij ING Belgium NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)2 2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar websites ([www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transactionsdactions](http://www.ing.be/transactionsdactions) (FR), [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG)), bij BNP Paribas Fortis NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 31 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 32 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 433 40 34 (ENG) en op haar websites ([www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen](http://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen) (NL) en [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) (FR)), bij KBC Securities NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)3 283 29 70 (NL), of op het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR), bij KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0) 3 283 29 70 (NL en ENG), en bij CBC Banque NV op het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR), en op de websites van KBC Bank NV ([www.kbc.be/Aedifica](http://www.kbc.be/Aedifica)), KBC Securities NV ([www.bolero.be/nl/Aedifica](http://www.bolero.be/nl/Aedifica) (NL) en [www.bolero.be/fr/Aedifica](http://www.bolero.be/fr/Aedifica) (FR)) en CBC Banque NV ([www.cbc.be/Aedifica](http://www.cbc.be/Aedifica)), bij Bank Degroof NV na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 91 56 en op haar website ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en bij Belfius Bank NV na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0) 2 222 12 01 (FR) en op de website ([www.belfius.be](http://www.belfius.be)). Het Prospectus kan vanaf 11 juni 2015 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding.

Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus (tenzij het informatie betreft die in het Prospectus werd opgenomen door middel van verwijzing).

#### **3.7.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap**

De Vennootschap moet bij de griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel van Brussel haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de recentste versie van de gecoördineerde statuten en van het corporate governance charter kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een statutaire en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, het

jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die een invloed kan hebben op de koers, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van de gereguleerde markt van Euronext Brussel of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be).

### **3.8. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen**

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel, Nederlandstalig), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, bedrijfsrevisor, werd tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van 24 oktober 2014 herbenoemd als Commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van 3 jaar dat afloopt na de gewone algemene vergadering van Aandeelhouders van 2017.

De controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 30 juni 2012, 30 juni 2013 en 30 juni 2014 werd door de Commissaris uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de internationale normen voor financiële verslaggeving die zijn goedgekeurd door de Europese Unie) en de geldende controlenormen in België, zoals die zijn uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Over de jaarrekeningen van de drie laatste boekjaren heeft de Commissaris een verklaring zonder voorbehoud verstrekt.

De verslagen van de Commissaris kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2014 is opgenomen in deel 1.7 van het deel "Jaarrekening" van het Registratiedocument. Het luidt als volgt:

*"Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening (de "Geconsolideerde Jaarrekening") evenals ons verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen zoals hieronder gedefinieerd. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 30 juni 2014, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten per 30 juni 2014, het geconsolideerd globaal resultaat per 30 juni 2014, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 30 juni 2014 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014 en de toelichting.*

#### ***Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud***

*Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.*

*Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 794.723 duizend en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 21.385 duizend.*

*Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening*

*De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.*

*Verantwoordelijkheid van de commissaris*

*Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden ("International Standards on Auditing - ISA") uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.*

*Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.*

*Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.*

*Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.*

*Oordeel zonder voorbehoud*

*Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2014 een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting zoals goedgekeurd door de Europese Unie.*

***Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen***

*De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, in overeenstemming met artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van het Wetboek van vennootschappen voor deze Geconsolideerde Jaarrekening.*

*In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Als gevolg van deze procedures, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:*

- *Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.*

*Brussel, 25 augustus 2014*

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba*

*Commissaris, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot"*

### **3.9. Documenten opgenomen door middel van verwijzing**

Dit Prospectus dient te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

- de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 (eindigend op 31 maart 2015), bekendgemaakt op 12 mei 2015;
- de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het boekjaar 2014/2015 (periode van zes maanden afgesloten op 31 december 2014), samen met het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht), zoals opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur voor de periode van zes maanden afgesloten op 31 december 2014, bekendgemaakt op 24 februari 2015;
- de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2011/2012 (eindigend op 30 juni 2012), het boekjaar 2012/2013 (eindigend op 30 juni 2013) en het boekjaar 2013/2014 (eindigend op 30 juni 2014), telkens samen met het verslag van de Commissaris daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2011/2012 van de Vennootschap, respectievelijk het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 van de Vennootschap, respectievelijk het Registratiedocument;
- de andere persberichten hieronder opgesomd, die eerder zijn gepubliceerd of gelijktijdig met dit Prospectus worden bekendgemaakt.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, dit Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in dit Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris heeft verkregen voor de opname door middel van verwijzing in dit Prospectus van de hierboven vermelde verslagen van de Commissaris.

De onderstaande tabel bevat de verwijzingen naar de relevante pagina's van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over de boekjaren eindigend op 30 juni

2014, 30 juni 2013 en 30 juni 2012. Behalve voor de informatie opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 van de Vennootschap, dat het Registratiedocument van dit Prospectus vormt, wordt informatie die niet is opgenomen in de tabel hieronder maar die vervat is in de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing, louter ter informatie verstrekt (voor zover nog actueel).

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 30 juni 2014 – Aedifica Jaarlijks Financieel Verslag 2013/2014 (Nederlandstalige versie)

- Risicofactoren	p. 2-9
- Beheersverslag	p. 20-41
- Vastgoedverslag	p. 52-87
- Geconsolideerde jaarrekening	p. 110-118
- Toelichtingen	p. 119-153
- Verslag van de Commissaris	p. 154
- Permanent document	p. 160-175

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2013 – Aedifica Jaarlijks Financieel Verslag 2012/2013 (Nederlandstalige versie)

- Beheersverslag	p. 18-43
- Geconsolideerde jaarrekening	p. 106-114
- Toelichtingen	p. 115-146
- Verslag van de Commissaris	p. 147

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2012 – Aedifica Jaarlijks Financieel Verslag 2011/2012 (Nederlandstalige versie)

- Beheersverslag	p. 24-49
- Geconsolideerde jaarrekening	p. 107-113
- Toelichtingen	p. 114-147
- Verslag van de Commissaris	p. 148

Persberichten:

- 29 augustus 2014: “*Voorstel tot wijziging van het statuut naar openbare GVV*”, met inbegrip van het “*Informatiememorandum*” van dezelfde datum met nadere toelichting over de overgang naar het Openbaar GVV statuut; en
- 11 mei 2015: het (gewijzigde) corporate governance charter van de Vennootschap.

#### 4. **KERNGEGEVENS**

##### 4.1. **Werkkapitaal**

Op datum van de Verrichtingsnota, en rekening houdende met de terugbetaling van alle kredietlijnen die op vervaldag zullen komen binnen een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Verrichtingsnota, beschikt de Vennootschap niet over voldoende middelen om haar huidige verbintenissen na te komen en om haar behoeften aan werkkapitaal te dekken over deze periode van 12 maanden. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

De bouwstenen van de werkkapitaalanalyse bestaan, in essentie, uit de beschikbare cash en beschikbare kredietlijnen op 31 maart 2015 (2 miljoen EUR resp. 40 miljoen EUR), de operationele cash flow (op basis van het geraamde resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 voor het vierde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 en voor de periode vanaf 1 juli 2015 tot en met 10 juni 2016, zonder rekening te houden met bijkomende investeringen, bedraagt deze 33 miljoen EUR), de cash flow van het investeringsprogramma dat bestaat op datum van deze Verrichtingsnota (-68 miljoen EUR) en de afname van de beschikbare kredietlijnen (-30 miljoen EUR). Alhoewel de Vennootschap een stevig track record heeft inzake het hernieuwen van haar bestaande kredietlijnen, wordt er voor doeleinden van de verklaring over het werkkapitaal uitgegaan van de assumptie dat een kredietlijn niet langer beschikbaar is voor de

Vennootschap na vervaldatum. Verder houdt de Vennootschap ook rekening met het voorgesteld dividend over het boekjaar dat afloopt op 30 juni 2015 en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van 23 oktober 2015 (-22 miljoen EUR).

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en cijfers en zonder rekening te houden met de opbrengst van het Aanbod, zal het werkkapitaal negatief worden vanaf november 2015 en varieert dit tekort tussen de datum van deze Verrichtingsnota en 10 juni 2016 tussen 29 miljoen EUR in december 2015 en maximaal 52 miljoen EUR in maart 2016. Per 10 juni 2016 wordt het tekort op 45 miljoen EUR geschat.

De Vennootschap verwacht dit tekort te financieren door haar kredietlijnen die vervallen te verlengen of te vervangen, alsook door bijkomende kredietlijnen af te sluiten. De Vennootschap is thans in vergevorderde onderhandelingen met een bepaalde kredietinstelling om een bijkomende kredietlijn af te sluiten voor een bedrag van 35 miljoen EUR. Daarnaast zou de Vennootschap ook kunnen overwegen om de netto-opbrengst van het Aanbod aan te wenden om dit tekort te financieren.

De Vennootschap verwacht dat bovenvermelde maatregelen haar in staat zullen stellen om haar huidige behoeften aan werkkapitaal te kunnen voldoen voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Verrichtingsnota.

## 4.2. Kapitalisatie en schuldenlast

### 4.2.1 Kapitalisatie

Per 31 maart 2015 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap 428 miljoen EUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

(x 1 000 000 EUR)	31/03/2015
Kapitaal	282
Uitgiftepremies	81
Reserves	37
a. Wettelijke reserve	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	96
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25
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	-24
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	-19
h. Reserve voor eigen aandelen	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0
m. Andere reserves	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9
Resultaat van het boekjaar	29
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	428
Minderheidsbelangen	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>428</b>

### 4.2.2 Schuldenlast

Per 31 maart 2015 bedroeg de geconsolideerde schuldenlast van de Vennootschap 577 miljoen EUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

(x 1 000 000 EUR)	31/03/2015
<b>Langlopende verplichtingen</b>	
Langlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	479
Andere langlopende financiële verplichtingen	
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	47
b. Andere	1
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>530</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	
Kortlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	31
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	
a. Exit taks	2
b. Andere	10
Overlopende rekeningen	4
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>47</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>577</b>

Per 31 maart 2015 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden 559 miljoen EUR. De schulden vervat in de schuldratio (die op 31 december 2014 52,1% bedroeg en op 30 september 2014 47,4%) zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 omvatten niet de 'toegelaten afdekkingsinstrumenten' (namelijk de negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten) van 47 miljoen EUR, de 'uitgestelde belastingen – verplichtingen' van 2 miljoen EUR en de 'overlopende rekeningen' van 4 miljoen EUR.

Op 31 maart 2015 heeft de Vennootschap geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 31 maart 2015 zijn 3 van de 14 Duitse gebouwen van de Vennootschap in hypotheek gegeven met naleving van artikel 43 van de Wet van 12 mei 2014. De relevante schulden waarvoor de hypotheeken werden gegeven bedragen in totaal 21 miljoen EUR (en zijn mee opgenomen in de bovenstaande tabel onder lijn "a. Kredietinstellingen" van 479 miljoen EUR). Het door de hypotheeken gewaarborgde bedrag bedraagt 13 miljoen EUR, terwijl de reële waarde van de betrokken vastgoedbeleggingen 23 miljoen EUR bedraagt. Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

Op datum van deze Verrichtingsnota kan de Vennootschap tot 551 miljoen EUR in het kader van haar bankkredietlijnen gebruiken voor haar behoeften voor de verwerving van vastgoed, voor zover de schuldratio zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 niet meer bedraagt dan 60% en dat andere gebruikelijke marktconforme verbintenissen worden

nageleefd. Op datum van deze Verrichtingsnota is de Vennootschap onder haar kredietovereenkomsten niet langer onderworpen aan de voorwaarde dat de reële waarde van “de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden” niet meer mag bedragen dan 75% van het totale actief, zoals nog stond vermeld in toelichting 40, eerste streepje van het Registratiedocument.

Gedetailleerdere informatie over de schuldenlast is vermeld in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 juni 2014, opgenomen in de toelichtingen 40 tot en met 42 en 44 van het Registratiedocument en in de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het boekjaar 2014/2015 (periode van zes maanden afgesloten op 31 december 2014), opgenomen in de toelichtingen 6.8 en 6.9.

#### **4.3. Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen**

ING België NV treedt op als Sole Global Coordinator en samen met Bank Degroof NV, BNP Paribas Fortis NV en KBC Securities NV als Joint Bookrunners en samen met Belfius Bank NV als Underwriters in het kader van het Aanbod en zullen, tegen bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap sluiten (zie hierover punt 6.4.3 hierna).

Bovendien:

- heeft Bank Degroof NV met de Vennootschap een liquiditeitscontract ondertekend;
- hebben Bank Degroof NV, ING België NV, BNP Paribas Fortis NV en Belfius Bank NV met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten gesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 40 (financiële schulden) van het Registratiedocument;
- hebben ING België NV en BNP Paribas Fortis NV met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 33 (indekkingsinstrumenten) van het Registratiedocument;
- is KBC Securities NV betrokken bij de plaatsing van het Aanbod; KBC Securities NV is verbonden met KBC Bank NV (zoals gedefinieerd in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen). KBC Bank NV heeft tevens met de Vennootschap kredietovereenkomsten en contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 33 (indekkingsinstrumenten) en toelichting 40 (financiële schulden) van het Registratiedocument;
- hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

De Vennootschap heeft geen kennis of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven. Van de leden van de raad van bestuur en van het directiecomité van de Vennootschap, hebben alle leden van het directiecomité aangegeven om op het Aanbod in te schrijven. Zie punt 7.1.2.3 van deze Verrichtingsnota voor het aantal Aandelen die bepaalde leden van de raad van bestuur en van het directiecomité bezitten.

#### **4.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten**

De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldratio kan handhaven van circa 50 tot 55% (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende korte periodes kan worden overschreden). Ter herinnering, de schuldratio van de



Vennootschap op 30 juni 2014 bedroeg 44,9%, op 30 september 2014 47,4%, op 31 december 2014 52,1%<sup>3</sup> en op 31 maart 2015 52,1%.

De netto-opbrengst van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan worden geschat op een bedrag van circa 149 miljoen EUR (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen, zoals beschreven in punt 6.8 hierna). Dit bedrag zal door de Vennootschap voornamelijk worden aangewend voor de financiering, via eigen vermogen gecumuleerd met langlopende bankschulden, van vastgoedbeleggingen die de Vennootschap de mogelijkheid bieden haar groeistrategie voort te zetten en actief in te spelen op de investeringsopportunities die zich op de markt aandienen.

In de periode van 1 juli 2014 tot 31 maart 2015 zijn de vastgoedbeleggingen op de geconsolideerde balans met 208 miljoen EUR gestegen (inclusief de activa bestemd voor verkoop), voornamelijk ingevolge acquisities en de uitvoering van projectontwikkelingen. Sinds de meest recente kapitaalverhoging met voorkeurrecht van december 2012 (die, ter herinnering, een omvang van 100 miljoen EUR had) bedraagt de stijging van de vastgoedbeleggingen op de geconsolideerde balans 388 miljoen EUR (inclusief de activa bestemd voor verkoop).

De lopende projectontwikkelingen per 31 maart 2015 worden in de tussentijdse verklaring van 12 mei 2015 beschreven (als update van (i) de toelichting in het Registratiedocument; zie, onder meer, sectie 2.2. van het hoofdstuk "Vastgoedverslag", en (ii) van de toelichting in het halfjaarlijks financieel verslag) (zie ook verder onder punt 7.1.4 van deze Verrichtingsnota). Het nog te investeren bedrag dat hieruit resulteert bedraagt 123 miljoen EUR op 31 maart 2015 (te realiseren in een tijdsspanne van 4 jaar) of 120 miljoen EUR na de op 28 april 2015 aangekondigde oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark. Enkele van deze projectontwikkelingen (die per 31 maart 2015 58 miljoen EUR vertegenwoordigen) zijn nog onderworpen aan opschortende voorwaarden. De andere projecten worden momenteel uitgevoerd. Op 31 maart 2015 situeerden 93% van deze projecten zich in het segment van de huisvesting voor senioren, en deze zijn reeds voorverhuurd.

Het Aanbod zal niet alleen de uitvoering van de lopende projectontwikkelingen ondersteunen, maar zal de Vennootschap tevens in staat stellen haar balansstructuur te versterken om haar groei door nieuwe acquisities in het strategische segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa voort te zetten. Op datum van de Verrichtingsnota heeft de Vennootschap in dit segment diverse mogelijke investeringsopportunities van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijke en onvoorwaardelijke verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met het beschikbare bedrag op de bestaande kredietlijnen en de verhoogde leningcapaciteit naar aanleiding van het Aanbod, zal de Vennootschap dus een grotere flexibiliteit bieden om de lopende projecten te financieren en op interessante investeringskansen in te spelen.

Om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen zal de netto-opbrengst van het Aanbod in een eerste fase worden aangewend voor de gedeeltelijke terugbetaling van de bedragen opgenomen in het kader van de kredietlijnen. Indien er volledig op het Aanbod wordt

---

<sup>3</sup> Indien de geconsolideerde schuldratio van een Openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de Openbare GVV overeenkomstig artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de Openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt. De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd, en (b) hoe de Openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren. De Vennootschap heeft de verplichtingen opgelegd door artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 nageleefd.

ingeschreven, zal het bedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de schuldratio van de Vennootschap, die op 30 juni 2014 44,9% bedroeg, op 30 september 2014 47,4%, op 31 december 2014 52,1% en op 31 maart 2015 52,1%, zal verlagen tot circa 37,2%. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met de werkkapitaalbehoeften, de eventuele bedrijfsresultaten, en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldratio.

De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Vennootschap veel flexibiliteit bezitten in de aanwending van de netto-opbrengst van het Aanbod.

## 5. informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en die zullen worden toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel

### 5.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

#### 5.1.1 Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten dividendgerechtigd zullen zijn en toegelaten tot de verhandeling

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde categorie als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2014/2015 en enkel recht zullen geven op dividenden met betrekking tot het volgend boekjaar 2015/2016 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema pas zullen worden uitgegeven op 29 juni 2015. Het boekjaar 2015/2016 vangt aan op 1 juli 2015.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 15 en volgende aangehecht; coupon nr. 13 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten en coupon nr. 14 vertegenwoordigt het dividend voor het lopende boekjaar 2014/2015 (zie in verband hiermee punt 5.3.2 hierna).

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003851681 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970142452.

#### 5.1.2 Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen als zodanig worden geboekt op de rekening van de aandeelhouder bij zijn financiële tussenpersoon.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting.

De dematerialisatie gebeurt via Euroclear Belgium.

#### 5.1.3 Uitgiftevaluta

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.

## **5.2. Wetgeving waaronder de Aandelen worden gecreëerd, en bevoegde rechtbanken**

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De Nederlandstalige rechtbanken van Brussel zijn bevoegd voor elk geschil dat in het kader van het Aanbod en de Nieuwe Aandelen kan plaatsvinden tussen de beleggers en de Vennootschap.

## **5.3. Rechten gekoppeld aan de Aandelen**

### **5.3.1 Stemrecht**

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars en de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

### **5.3.2 Dividenden**

Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 14 die recht geeft op een dividend voor het gehele lopend boekjaar 2014/2015 dat wordt afgesloten op 30 juni 2015. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het volgend boekjaar 2015/2016 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema pas zullen worden uitgegeven op 29 juni 2015 (het boekjaar 2015/2016 vangt aan op 1 juli 2015).

Hiertoe zal coupon nr. 14 in principe op 10 juni 2015 (na beurssluiting) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om de dividenden te ontvangen die voor het gehele lopende boekjaar 2014/2015 zouden worden toegekend. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2014/2015 gebeurt, in principe, op of omstreeks 30 oktober 2015.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 15 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het eventuele dividend voor het volgend boekjaar 2015/2016 te ontvangen.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de Wet van 12 mei 2014 is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve op te bouwen. Voorts moet de Vennootschap, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en artikel 29 van haar statuten, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo.

Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen waarin wordt bepaald dat een dividend

slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en artikel 30 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 met betrekking tot de afschaffing van de effecten aan toonder, verjaart het recht om betaalbaar gestelde dividenden op gewone aandelen te ontvangen krachtens het Belgisch recht vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

#### Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2014/2015

Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de raad van bestuur van de Vennootschap (zoals reeds aangekondigd in het halfjaarlijks financieel verslag 2014/2015) voor het boekjaar 2014/2015 een brutodividend van 2,00 EUR voorop, wat een verhoging inhoudt ten opzichte van het brutodividend dat werd toegekend voor het boekjaar 2013/2014 (1,90 EUR per Aandeel). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 23 oktober 2015 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2014/2015. Het Aanbod leidt uiteraard niet tot een verwatering van deze dividendverwachting, gezien de Nieuwe Aandelen geen recht hebben op het dividend voor het boekjaar 2014/2015, zoals hierboven beschreven in dit punt 5.3.2.

#### Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2015/2016

Behoudens onvoorziene omstandigheden, streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016 ernaar om een brutodividend van 2,05 EUR per Aandeel toe te kennen. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 28 oktober 2016 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2015/2016.

#### 5.3.3 Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun participatie.

#### 5.3.4 Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht

In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de Aandeelhouders voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat dan aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en artikelen 6.3 en 6.4 van de statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoet aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Zie ook verder onder punt 6.1.1 van deze Verrichtingsnota.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het

kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle Aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

### 5.3.5 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en artikel 6.2 van haar statuten, kan de Vennootschap haar eigen Aandelen inkopen of in pand nemen. Zulke transacties moeten meegedeeld worden aan de FSMA.

De Vennootschap kan haar eigen Aandelen op de beurs of buiten de beurs vervreemden aan de voorwaarden die zijn vastgesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering, mits de toepasselijke marktregels worden nageleefd.

De toelatingen gelden eveneens voor verwervingen en vervreemdingen van Aandelen van de Vennootschap door een of meer van haar rechtstreekse dochtervennootschappen.

Bij besluit van de algemene vergadering van 24 juni 2013 is het de raad van bestuur van de Vennootschap toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, ofwel een maximale stijging of daling van tien procent (10%) ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze machtiging is toegekend voor een hernieuwbare duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 (zijnde tot 22 juli 2018).

Op datum van de Verrichtingsnota bezit de Vennootschap geen eigen Aandelen en werden in het kader van vastgoedovernames 7.564 eigen Aandelen in haar voordeel in pand gegeven door sommige Bestaande Aandeelhouders.

### 5.3.6 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.

### 5.3.7 Toegestaan kapitaal

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap, is het de raad van bestuur van de Vennootschap toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180.000.000 EUR.

Deze toestemming werd verleend voor een periode van 5 jaar te rekenen vanaf 18 augustus 2011, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 29 juni 2011, en derhalve tot 17 augustus 2016. De kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur aldus beslist, kunnen worden uitgevoerd via een inschrijving in geld of in natura, of via een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten, en door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur besluit, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag daarvan, na aftrek van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" worden geplaatst die, zoals het kapitaal, een waarborg van derden vormt, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Na de laatste gerealiseerde transactie via het toegestaan kapitaal op 24 november 2014, bedraagt het bedrag dat nog beschikbaar is 85.346.223,74 EUR.

#### **5.4. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen**

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in sectie 2.4 ('Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus') en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden zoals beschreven in punt 6.5 hierna, bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

#### **5.5. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen**

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een principiële beslissing die op 9 juni 2015 is genomen door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal.

Zoals verder uiteengezet in punt 6.1.1 van deze Verrichtingsnota heeft de raad van bestuur van de Vennootschap beslist dat het maximum bedrag van het Aanbod 152.944.582,00 EUR zal bedragen. De totale Uitgifteprijs (van de geplaatste Nieuwe Aandelen) zal ten belope van de huidige fractiewaarde van de Bestaande Aandelen worden ingebracht als kapitaal. Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale Uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening, die, in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging. Volgend op de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (Nieuwe en Bestaande) Aandelen worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen. Omdat de totale Uitgifteprijs enkel ten belope van de huidige fractiewaarde van de Bestaande Aandelen zal worden ingebracht als kapitaal, is het het bedrag dat nog beschikbaar is voor de raad van bestuur om tot een kapitaalverhoging in geld te beslissen binnen het kader van het toegestaan (zie boven onder punt 5.3.7) kapitaal voldoende.

De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 29 juni 2015 worden uitgegeven.

#### **5.6. Geldende reglementering inzake verplichte openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen**

##### **5.6.1 Algemene bepalingen**

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de twee koninklijke besluiten van 27 april 2007, namelijk het koninklijk besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het koninklijk besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

##### **5.6.2 Verplicht openbaar overnamebod**

Elk openbaar overnamebod valt onder het toezicht van de FSMA en vereist de opstelling van een prospectus dat ter voorafgaande goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De wet van 1 april 2007 verplicht iedereen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of gezamenlijk met andere personen of met personen die handelen voor zijn rekening of voor rekening van deze andere personen, meer dan 30% van de stemgerechtigde effecten houdt van een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel in België is gevestigd en waarvan ten minste een deel van de stemgerechtigde effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilateraal handelsplatform aangeduid door de Koning, om een openbaar overnamebod uit te brengen op alle stemgerechtigde effecten of effecten die toegang verlenen tot stemrecht en die door de Vennootschap zijn uitgegeven.

Doorgaans en behoudens de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de drempel van 30% na een verwerving van effecten tot de verplichting om een aanbod uit te brengen, ongeacht of de betaalde vergoeding voor de verwerving al dan niet hoger ligt dan de marktprijs.

De reglementering voorziet in een aantal afwijkingen op de verplichting om een openbaar bod uit te brengen, namelijk voor bepaalde kapitaalverhogingstransacties (kapitaalverhoging beslist door de algemene vergadering met naleving van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) en in geval van fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs betaald voor de effecten door de bieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod en (ii) het gewogen gemiddelde van de koersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de biedplicht is ontstaan.

In principe kan het aanbod worden uitgebracht in geld, in effecten of in een combinatie van beide. Als de aangeboden vergoeding uit effecten bestaat, dan moet de aanbieder in twee gevallen als alternatief een prijs in contanten voorstellen: (i) als de aanbieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt in de loop van de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod, of tijdens de periode van het aanbod, effecten heeft verworven of zich verbonden heeft tot de verwerving van effecten tegen een betaling in contanten, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het verplicht overnamebod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties of warrants, en onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het Wetboek van Vennootschappen en andere reglementeringen (zoals de reglementering over de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zie punt 5.7 hierna) en de reglementering inzake de controle op concentraties, omvatten andere bepalingen die mogelijk van toepassing zijn op de Vennootschap en die mogelijk een invloed hebben of die de verwezenlijking van een vijandig overnamebod of een controlewijziging moeilijker maken.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover punt 5.3.5 en 5.3.7. hierboven).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, zoals gebruikelijk, voorzien in een zogenaamde clause met betrekking tot de verandering van controle (*'change of control clause'*) waardoor de banken vervroegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle van de Vennootschap. Gebruikelijk bevatten de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap een dergelijke clause met betrekking tot de verandering van controle.

### 5.6.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het koninklijk besluit van 27 april

2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of kunnen meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen en die, samen met de Vennootschap, 95% van de stemgerechtigde effecten houden van een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, door middel van een openbaar uitkoopbod alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht verwerven na afloop van het uitkoopbod.

De effecten die in het kader van dergelijk bod niet vrijwillig worden aangeboden, zullen van rechtswege worden geacht te zijn overgedragen aan de aanbieder, met consignatie van de prijs, en de Vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan. De prijs moet een geldbedrag zijn dat de reële waarde van de effecten vertegenwoordigt op een wijze die de belangen van de effectenhouders vrijwaart.

Als de bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod, 95% van het kapitaal met stemrecht en van de stemgerechtigde effecten bezit, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot het stemrecht bovendien eisen dat zij hem hun effecten verkopen tegen de prijs van het aanbod, op voorwaarde dat hij, door aanvaarding van het aanbod, effecten heeft verworven die ten minste 90% van het stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen waarop het aanbod betrekking heeft. In dat geval heropent de aanbieder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, onder dezelfde voorwaarden als het aanbod.

Deze procedure voor een vereenvoudigd openbaar uitkoopbod stemt overeen met een uitkoopbod in de zin van artikel 513 van het Wetboek van Vennootschappen, waarop het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen echter niet van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende aanbod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgedragen aan de aanbieder.

#### 5.6.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht kunnen van een aanbieder die alleen of gezamenlijk handelt, en die na een openbaar aankoopbod 95% houdt van het stemgerechtigde kapitaal en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat hij hun effecten overneemt tegen de prijs van het aanbod, op voorwaarde dat de aanbieder in het kader van het aanbod effecten heeft verworven die ten minste 90% van het stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen waarop het openbare aankoopbod betrekking heeft.

#### 5.6.5 Toepassing van de Wet van 12 mei 2014

Artikel 23, §3 van de Wet van 12 mei 2014 bepaalt dat: "*De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiedingen.*

*Indien tot een aanbieding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbieding op basis van een raming van de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs."*

Indien er een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de aandelen van de Vennootschap op basis van de reglementeringen beschreven in de punten 5.6.2 tot 5.6.4



hierboven, met als gevolg dat minder dan 30% van haar aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de Vennootschap, door toepassing van artikel 23, §3 van de Wet van 12 mei 2014, haar openbare karakter en haar vergunning kunnen verliezen.

### **5.7. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen**

Overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 en het koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen moet elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die direct of indirect stemrechtverlenende effecten verwerft van een uitgevende instelling waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, aan de uitgevende instelling en de FSMA het aantal effecten bekendmaken dat zij als gevolg van deze verwerving, alleen of gezamenlijk met een of meerdere andere personen houdt, indien de stemrechten die aan deze effecten zijn gekoppeld samen 5% of meer van het totaal van de bestaande stemrechten vertegenwoordigen. Dezelfde bekendmaking moet plaatsvinden in geval van overschrijding van de drempels van 10%, 15%, 20% en vervolgens per schijf van 5 procenten.

Er is eveneens een kennisgeving verplicht in geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van stemrechtverlenende effecten indien de stemrechten als gevolg van deze overdracht dalen tot onder de drempels van 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort.

Ook moet er een kennisgeving worden betekend indien het percentage van de stemrechten dat gekoppeld is aan stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden, als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, de bovenvermelde drempels naar boven of naar beneden overschrijdt, ook al heeft er geen verwerving of verkoop van effecten plaatsgevonden.

Ook moet er een aangifte plaatsvinden indien natuurlijke personen of rechtspersonen een onderling akkoord tot gezamenlijk handelen sluiten, wijzigen of beëindigen, indien het percentage stemrechten waarop dit akkoord tot gezamenlijk handelen betrekking heeft of dat door een van de partijen bij het akkoord wordt aangehouden, de bovenvermelde drempels naar boven of naar beneden overschrijdt.

Een kennisgeving is eveneens vereist indien een natuurlijke persoon of een rechtspersoon direct of indirect de controle verwerft of verliest over een vennootschap die 5% of meer van de stemrechten van een uitgevende instelling in handen heeft.

De kennisgevingen moeten uiterlijk binnen een termijn van vier handelsdagen worden gemeld, die aanvangt op de handelsdag die volgt op dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingsplicht doet ontstaan.

De kennisgevingen mogen elektronisch worden gemeld. De te gebruiken formulieren en een praktische gids zijn beschikbaar op de website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)). De uitgevende instelling die een kennisgeving ontvangt over een drempeloverschrijding of -onderschrijding moet deze informatie binnen de drie handelsdagen na de ontvangst ervan, openbaar maken.

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van de door de reglementering voorziene mogelijkheid om in haar statuten aanvullende drempels voor openbaarmaking te voorzien, zoals wordt bevestigd door artikel 10 van haar statuten.

De transparantieverklaringen die aan de Vennootschap zijn gemeld, worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

### **5.8. Belastingstelsel**

#### **5.8.1 Voorafgaande waarschuwing**

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen samengevat van de verwerving, de

eigendom en de overdracht van Aandelen volgens het Belgisch fiscaal recht.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties die gelden in België zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, het bezit en de overdracht van Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

## 5.8.2 Dividenden

### 5.8.2.1 Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die betaald - of aan de Aandelen toegekend worden, als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

De Belgische roerende voorheffing van 25% is normaal verschuldigd op dividenden, behoudens vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

Krachtens artikel 269, §1, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zijn de dividenden die worden uitgekeerd aan de Aandeelhouders onderworpen aan een roerende voorheffing aan een aanslagvoet van 15% aangezien de Vennootschap als residentiële Openbare GVV minstens 80% van haar vastgoedactiva rechtstreeks belegt in residentiële gebouwen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn en die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europees Economische Ruimte.

### 5.8.2.2 Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 15% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan

de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

#### 5.8.2.3 Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

#### 5.8.2.4 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelastingen en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%).

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als kwalificerende Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis Wetboek van Inkomstenbelastingen). De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

#### 5.8.2.5 Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste inrichting in België of een Belgische inrichting.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

### 5.8.3 Meerwaarden en minderwaarden

#### 5.8.3.1 Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn indien de meerwaarde gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een buitenlandse vennootschap die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen bezit gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde "aanzienlijke deelneming"), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

#### 5.8.3.2 Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar. De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

#### 5.8.3.3 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting zijn in principe belastbaar op meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van Aandelen tegen het normaal toepasselijke tarief in de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting is 33,99%) omdat de inkomsten van deze Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hierboven punt 5.8.2.4). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

#### 5.8.3.4 Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming" (zie hierboven punt 5.8.3.1). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen op voorwaarde dat de aandelen niet worden aangehouden via een Belgische vaste inrichting. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

#### 5.8.4 Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)

##### 5.8.4.1 Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

##### 5.8.4.2 Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een 'professionele tussenpersoon', van Aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd die doorgaans 0,09% bedraagt van de prijs van de transactie. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot 650 EUR per transactie en per partij.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, die voor eigen rekening handelen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve belegging die voor eigen rekening handelen; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen die voor eigen rekening handelen; en (vi) de niet-ingezetenen die voor eigen rekening handelen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

#### 5.8.5 Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten meer zou bedragen dan 0,05 EUR dan wordt het uitgekeerd aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (in overeenstemming met de bepalingen van sectie 6.1.3 van deze Verrichtingsnota). De betaling van het Excedentair Bedrag is in principe niet onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing. De betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) zal in principe niet in België belastbaar zijn in handen van Belgische inwoners natuurlijke personen, behalve voor Belgische inwoners natuurlijke personen die de (niet-uitgeoefende) Onherleidbare Toewijzingsrechten houden voor beroepsdoeleinden. In dit laatste geval zal de gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen.

De gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) is voor Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting belastbaar tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting.

Rechtspersonen die zijn onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd).

Niet-inwoners zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd), tenzij in het geval de niet-inwoners de Onherleidbare Toewijzingsrechten voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Dezelfde Belgische belastinganalyse geldt voor winsten die gerealiseerd worden op de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Voor professionele beleggers zijn verliezen die op de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geleden in principe aftrekbaar.

De regels voor de taks op de beursverrichtingen uiteengezet in sectie 5.8.4 gelden eveneens voor de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) en voor de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode, met dien verstande dat het toepasselijke tarief gelijk is aan 0,27% en het totale bedrag van de taks op de beursverrichtingen geplafonneerd is op 800 EUR per transactie en per partij.

## **6. VOORWAARDEN VAN HET AANBOD**

### **6.1. Voorwaarden, inlichtingen over het Aanbod, verwacht Tijdschema en de te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan**

#### 6.1.1 Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 9 juni 2015 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 6.3 (a) en 6.4 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal 152.944.582,00 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders (zie ook onder punt 5.3.4 en 5.3.7).

Artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in dit Aanbod, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussel tijdens de Inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 13 dagen in plaats van 15 dagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van Vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips.

De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van het Prospectus en de wijziging van de statuten van de Vennootschap door de FSMA;
- de ondertekening van de Underwriting Agreement en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen (zie punt 6.4.3 hierna);
- de bevestiging van de toelating van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel na hun onthechting of hun uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie punt 6.1.4 hierna).

#### 6.1.2 Maximumbedrag van het Aanbod

Het maximumbedrag van het Aanbod is 152.944.582,00 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimum bedrag bepaald.

Indien er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag. Het precieze aantal Nieuwe Aandelen dat na het Aanbod zal worden uitgegeven, zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers.

#### 6.1.3 Te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 11 juni 2015 tot en met 23 juni 2015 volgens het Tijdschema.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 13 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 10 juni 2015 na de sluiting van Euronext Brussel worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 10 juni 2015 bezit. De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient gevolgd te worden om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen. De Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

De Bestaande Aandeelhouders die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op een of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop

zouden worden aangeboden. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 juni 2015, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen vertegenwoordigd worden door Scrips die door de Joint Bookrunners te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en internationale beleggers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een ‘*accelerated bookbuilding*’ (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek).

De private plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 25 juni 2015.

De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.

De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners, op basis van de resultaten van de bookbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het Excedentair Bedrag), zal door de Vennootschap in bewaring worden gegeven ten gunste van de houders van coupon nr. 13 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht niet hebben uitgeoefend of overgedragen tijdens de Inschrijvingsperiode, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 13, in principe vanaf 1 juli 2015. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan 0,05 EUR, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal op 26 juni 2015 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

#### 6.1.4 Intrekking en opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder punt 6.4.3).

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.

Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking, de opschorting of de herroeping van het Aanbod, zal door de Vennootschap een aanvulling aan het Prospectus worden gepubliceerd.



#### 6.1.5 Maximumbedrag van de inschrijving

Het Aanbod heeft betrekking op een maximaal totaalbedrag van 152.944.582,00 EUR, en bijgevolg zullen er maximaal 3.121.318 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

#### 6.1.6 Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Joint Bookrunners worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven private plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

#### 6.1.7 Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling aan het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling, vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding en voor de levering van de effecten.

Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips, Echter inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de private plaatsing van de Scrips zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips en zullen dus op geen enkele andere wijze vergoed worden, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven.

#### 6.1.8 Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De Uitgifteprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op 29 juni 2015.

De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 29 juni 2015.

#### 6.1.9 Openbaarmaking van de resultaten

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal op 25 juni 2015 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap.

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op 26 juni 2015 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

### 6.1.10 Verwacht Tijdschema van het Aanbod

Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	9 juni 2015
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	9 juni 2015
Persbericht met de modaliteiten van het Aanbod (voor beurs)	10 juni 2015
Onthechting van coupon nr. 13 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	10 juni 2015
Onthechting van coupon nr. 14 die het recht op het dividend van het gehele lopend boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)	10 juni 2015
Publicatie in de financiële pers van het Aanbod, het aantal Nieuwe Aandelen, de Uitgifteprijs en de inschrijvingsverhouding (voor beurs)	11 juni 2015
Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (voor beurs)	11 juni 2015
Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	11 juni 2015
Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 juni 2015
Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) (voor beurs)	25 juni 2015
Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	25 juni 2015
Toekenning van de Scrips en inschrijving op deze basis	25 juni 2015
Publicatie in de financiële pers van de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	26 juni 2015
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	29 juni 2015
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	29 juni 2015
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	29 juni 2015
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel	29 juni 2015
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	1 juli 2015

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de perioden die in het bovenstaande Tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussel hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren via een publicatie in de Belgische financiële pers en op de website van de Vennootschap. Voor zover dat wettelijk is vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met punt 6.1.7.

## 6.2. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen

### 6.2.1 Categorieën potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod zal openstaan – Geldende beperkingen voor het Aanbod

#### 6.2.1.1 Categorie potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, worden Onherleidbare Toewijzingsrechten toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van Euronext Brussel of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de hierna beschreven vrijgestelde private plaatsing.

### 6.2.1.2 Landen waarin het Aanbod zal openstaan

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven middels uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om het Aanbod toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

Zoals hoger beschreven, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, in de vorm van Scrips, door de Joint Bookrunners te koop worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde boekbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, op basis van Regulation S van de *Securities Act*. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, zullen er zich onherroepelijk toe verbinden ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs.

### 6.2.2 Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap

De Vennootschap heeft geen kennis of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven.

### 6.2.3 Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het directiecomité

Van de leden van de raad van bestuur en van het directiecomité van de Vennootschap, hebben alle leden van het directiecomité aangegeven om op het Aanbod in te schrijven. Zie punt 7.1.2.3 van deze Verrichtingsnota voor het aantal Aandelen die bepaalde leden van de raad van bestuur en van het directiecomité bezitten.

### 6.2.4 Kennisgeving aan de inschrijvers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van het Aanbod zullen in de financiële pers gepubliceerd worden op 26 juni 2015.

## 6.3. Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs bedraagt 49,00 EUR en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van van Euronext Brussel en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 13,93% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel op 8 juni 2015 (die 58,93 EUR bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 14<sup>4</sup> die onthecht werd op 10 juni 2015 (na beursluiting), hetzij 56,93 EUR na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') 55,17 EUR, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht 1,76 EUR, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 11,18%.

<sup>4</sup> De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 14 die het brutodividend over het gehele lopend boekjaar 2014/2015 vertegenwoordigt op 2,00 EUR per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2014/2015 (zie ook onder punt 5.3.2).

Een deel van de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. (afgerond) 26,39 EUR, zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het deel van de Inschrijvingsprijs boven de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. (afgerond) 22,61 EUR, zal worden geboekt als uitgiftepremie.

#### **6.4. Plaatsing en “soft underwriting”**

##### 6.4.1 Loketinstellingen

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van BNP Paribas Fortis NV, ING België NV, KBC Bank NV en CBC Banque NV, Bank Degroof NV en Belfius Bank NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

##### 6.4.2 Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door Bank Degroof NV, hoofdagent, en door KBC Bank NV voor de neerlegging van de Aandelen in het kader van de algemene vergaderingen.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd in de Belgische financiële pers.

##### 6.4.3 Underwriting Agreement

Er wordt voorzien dat er een Underwriting Agreement zal gesloten worden tussen de Vennootschap en de Underwriters vóór de Leveringsdatum.

Krachtens deze overeenkomst zullen de Underwriters er zich, afzonderlijk en niet hoofdelijk, toe verbinden om elk in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen, zoals hierna beschreven, in de mate van de inschrijving door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en door de beleggers die de Scrips hebben uitgeoefend. Er zal door de Underwriters worden ingeschreven op de Nieuwe Aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar die op de datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald ('*Soft underwriting*').

De Nieuwe Aandelen waarop door de bovenvermelde beleggers wordt ingeschreven, maar die door de beleggers nog niet zijn betaald, zullen door de Underwriters worden '*soft underwritten*' in de volgende verhoudingen:

Bank Degroof NV	22,125%
Belfius Bank NV	11,500%
BNP Paribas Fortis NV	22,125%
ING België NV	22,125%
KBC Securities NV	22,125%
	100%

In de Underwriting Agreement zal de Vennootschap bepaalde verklaringen moeten doen, bepaalde garanties moeten geven en de Underwriters moeten vrijwaren tegen bepaalde aansprakelijkheden.

De Underwriting Agreement zal ook bepalen dat de Sole Global Coordinator het recht zal hebben om in bepaalde omstandigheden de Underwriting Agreement te beëindigen als,

tussen de datum van ondertekening van de Underwriting Agreement en de Leveringsdatum,

- naar mening van de Sole Global Coordinator (i) een verklaring in de documenten met betrekking tot het Aanbod wezenlijk onjuist of misleidend is of (ii) er een gebeurtenis plaatsvindt die de documenten met betrekking tot het Aanbod wezenlijk onjuist of misleidend maakt;
- er een gebeurtenis plaatsvindt die naar Belgisch recht, volgens de mening van een van de Joint Bookrunners, een aanvullende publicatie vereist (waaronder een aanvulling op of een wijziging aan het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Aanbod);
- de Vennootschap een verklaring of een waarborg van de Underwriting Agreement heeft geschonden;
- de Vennootschap haar verbintenissen zoals bedongen in de Underwriting Agreement niet wezenlijk heeft nagekomen;
- een van de Joint Bookrunners in gebreke is zijn verbintenissen uit de Underwriting Agreement na te komen;
- er, naar mening van een van de Joint Bookrunners, een betekenisvolle negatieve wijziging van de voorwaarden (financieel of andere) of van de goederen, de activa, de rechten, de activiteiten, het management, de vooruitzichten, de inkomsten, de verkopen of het resultaat van de Vennootschap heeft plaatsgevonden, of dat het waarschijnlijk is dat deze zou kunnen plaatsvinden na de ondertekening van de Underwriting Agreement;
- er een van de volgende gebeurtenissen plaatsvindt of, naar mening van een van de Joint Bookrunners, dat het waarschijnlijk is dat deze zal plaatsvinden: (i) een opschorting of de aanzienlijke beperking van de algemene aandelenhandel op Euronext Brussels, (ii) de BEL 20 index daalt ten minste 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ondertekening van de Underwriting Agreement, (iii) de FTSE EPRA/NAREIT Developed Belgian Index daalt minstens 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ondertekening van de Underwriting Agreement, (iv) een verhoging van het brutorendement van de OLO op 10 jaar met 50 bps boven de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ondertekening van de Underwriting Agreement, (v) de afkondiging van een algemene opschorting van de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde overheden in Brussel of in Londen of een betekenisvolle onderbreking van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen voor vereffening-levering of effectenverrekening in België, (vi) het ontstaan of verergeren van vijandelijkheden, terroristische daden of andere noodsituaties of crisissen waarbij België, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten van Amerika betrokken zijn en (vii) elke wezenlijke wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of in het belastingstelsel in België of elders; voor zover deze gebeurtenissen naar het redelijk oordeel van een Joint Bookrunner het Aanbod of de handel van de Aandelen op de secundaire markten aanzienlijk in gevaar kunnen brengen;
- de aanvraag tot de toelating van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen wordt geweigerd of ingetrokken door Euronext Brussel of, naar mening van een van de Joint Bookrunners, een dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk is;
- de Vennootschap bij de afsluiting van het Aanbod niet het aantal Nieuwe Aandelen uit geeft waartoe zij zich verbonden heeft; of
- het geheel of een deel van de opschortende voorwaarden (met inbegrip van de overhandiging van bepaalde documenten aan de Joint Bookrunners, zoals een brief van de FSMA, legal opinions enz.) die bedongen zijn in de Underwriting Agreement, niet vervuld worden, tenzij daarvan afstand wordt gedaan door de Joint Bookrunners.

Er zal een aanvulling aan het Prospectus worden gepubliceerd als de Underwriting Agreement wordt beëindigd vóór de Leveringsdatum of als er geen Underwriting Agreement wordt afgesloten met de Underwriters vóór de Leveringsdatum.

## **6.5. Standstill afspraken**

De Underwriting Agreement zou moeten voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen van de Vennootschap mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners, (ii) in het kader van het "long term incentive plan" van de Vennootschap waarvan sprake in het Registratiedocument, (iii) met het oog op de verwerving van onroerende goederen door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen, en (iv) in het kader van liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de Vennootschap partij is of zal worden.

De Underwriting Agreement zou ook moeten voorzien dat de Vennootschap geen eigen Aandelen (of eventuele warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) op de beurs mag verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, tenzij (i) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners, (ii) in het kader van het "long term incentive plan" waarvan sprake hierboven, of (iii) in het kader van liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de Vennootschap partij is of zal worden.

Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van het Aanbod.

## **6.6. Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden**

### **6.6.1 Toelating tot de verhandeling**

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 13) zullen op 10 juni 2015 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussel gedurende de Inschrijvingsperiode, namelijk van 11 juni 2015 tot en met 23 juni 2015.

De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 11 juni 2015 ex-coupon nr. 13 worden verhandeld.

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003851681, zijnde dezelfde code als deze voor de Bestaande Aandelen, worden toegekend. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970142452.

### **6.6.2 Plaats van notering**

De Aandelen zullen kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

### **6.6.3 Liquiditeitscontract**

De Vennootschap heeft met Bank Degroof NV een liquiditeitscontract gesloten, in het kader waarvan laatstgenoemde de volgende diensten verstrekt: financiële analyse van de onderneming en haar beursprestaties, presentatie en verspreiding van haar commentaren en besluiten, toezicht op de schommelingen op de markt en, indien nodig, tussenkomst in de markttransacties zowel als koper als als verkoper van de effecten van de Vennootschap, om,

in normale omstandigheden, voldoende liquiditeit te waarborgen.

#### 6.6.4 Stabilisatie – Tussenkomsten op de markt

Geen enkele stabilisatie zal door de Underwriters worden uitgevoerd. Er werd een liquiditeitscontract gesloten (zie punt 6.6.3 hierboven).

### 6.7. Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

Het Aanbod heeft enkel betrekking op Nieuwe Aandelen en derhalve zal geen enkel Bestaand Aandeel te koop worden aangeboden in het kader van het Aanbod.

### 6.8. Kosten van het Aanbod

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van het Aanbod (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) 152.944.582,00 EUR.

De netto opbrengsten van het Aanbod worden geschat op 149 miljoen EUR. De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa 4 miljoen EUR en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan Euronext Brussel, de vergoeding van de Underwriters, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De vergoeding van de Underwriters is vastgesteld op circa 3 miljoen EUR indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven.

### 6.9. Verwatering

#### 6.9.1 Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde

De Uitgifteprijs ligt hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel op 31 maart 2015, die 39,22 EUR bedroeg (zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 14), respectievelijk, op een pro forma basis, 37,22 EUR op 31 maart 2015 (indien rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 14).

Op basis van de veronderstelling dat 3.121.318 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven, zou de intrinsieke waarde per Aandeel wijzigen van 39,22 EUR (d.i. zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 14) op 31 maart 2015 naar 41,14 EUR, dan wel, op een pro forma basis, van 37,22 EUR op 31 maart 2015 (d.i. indien wel rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 14) naar 39,58 EUR.

#### 6.9.2 Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

#### 6.9.3 Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zullen een toekomstige verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan voor wat betreft boekjaar 2015/2016 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. In theorie zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan de Bestaande Aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De Bestaande Aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Onherleidbare Toewijzingsrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als de verkoopprijs van de Scrips niet zou leiden tot een betaling voor de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 3.121.318, rekening houdend met het maximumbedrag van het Aanbod van 152.944.582,00 EUR en de Uitgifteprijs van 49,00 EUR.

	<b>Participatie in het aandeelhouderschap</b>
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,78%

#### 6.9.4 Aandeelhouderschap na het Aanbod<sup>5</sup>

	<b>Voor de kapitaalverhoging</b>	<b>Na de kapitaalverhoging</b>
<b>Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre SA)</b> <sup>6</sup>	5,46	4,25
<b>Free Float</b>	94,54	95,75
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 7. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN DE VENNOOTSCHAP

### 7.1. Recente ontwikkelingen na de afsluiting van het boekjaar 2013/2014

#### 7.1.1 Overgang naar het statuut van Openbare GVV en interne controlefuncties

##### 7.1.1.1 Overgang naar het statuut van Openbare GVV

Op 1 september 2014 heeft de FSMA onder bepaalde opschortende voorwaarden aan de Vennootschap een vergunning verleend als Openbare GVV, overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014.

<sup>5</sup> Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat het Aanbod volledig wordt onderschreven en werd opgesteld op basis van de informatie waarover de Vennootschap beschikt.

<sup>6</sup> Transparantiemelding ontvangen door de Vennootschap op 9 juni 2010 (275.000 aangemelde Aandelen; totaal aantal Aandelen van de Vennootschap op dat ogenblik (= de noemer) bedroeg 5.033.338). Op datum van deze Verrichtingsnota bedraagt het totaal aantal Aandelen van de Vennootschap (= de noemer) 10.924.613 Aandelen. De Vennootschap heeft na 9 juni 2010 geen nieuwe transparantiemelding van deze aandeelhouder ontvangen.



De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 17 oktober 2014 de verandering van statuut van vastgoedbevak naar Openbare GVV, overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging en de vergunning van de FSMA werden onderworpen aldus waren vervuld, geniet de Vennootschap vanaf 17 oktober 2014 het statuut van Openbare GVV.

Dit nieuwe statuut laat de Vennootschap toe om huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

Hierna volgt een korte toelichting van de belangrijkste kenmerken van het GVV-statuut. Voor meer uitgebreide toelichting over de redenen, de gevolgen en de modaliteiten van de aanneming van dit statuut wordt verwezen naar het Informatiedocument van 29 augustus 2014 dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Alle verwijzingen in het Registratiedocument en in andere door de Vennootschap bekend gemaakte informatie naar het statuut van vastgoedbevak moet *mutatis mutandis* worden gelezen als een verwijziging naar het statuut van Openbare GVV.

De gereguleerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van "ander vastgoed" (aandelen in openbare vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een Openbare GVV is een gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- De aandelen van een Openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en ten minste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek;
- De raad van bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de Openbare GVV conform artikel 4 van de Wet van 12 mei 2014 kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en het bezit van "ander

- vastgoed" (in de zin van artikel 4 van de Wet van 12 mei 2014), zoals hierboven nader beschreven;
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven (zie ook hierna);
  - De GVV mag niet optreden als bouwpromotor behalve als dit occasioneel gebeurt;
  - De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven;
  - Het vastgoedpatrimonium van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op *ad hoc* basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode;
  - Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014;
  - De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van de GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014;
  - Het geven van hypotheeken, zekerheden of garanties, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap, en is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed;
  - De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "vastgoedgeheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt;
  - Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal;
  - Er is een roerende voorheffing van 25% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen; bij residentiële GVV's, zoals de Vennootschap, bedraagt de roerende voorheffing 15% (zie boven onder punt 5.8);
  - De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar dus slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij onder bepaalde voorwaarden worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

#### 7.1.1.2 Interne controlefuncties

Conform artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 beschikt de Vennootschap over de volgende interne controlefuncties:

##### Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie beoogt de implementatie van maatregelen en procedures om de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen.

De raad van bestuur heeft de heer Jean Kotarakos, CFO en tevens effectieve leider en lid van de raad van bestuur en van het directiecomité, aangesteld als *risk manager*. Het mandaat van de heer Jean Kotarakos als *risk manager* is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

#### Onafhankelijke compliancefunctie

De onafhankelijke compliancefunctie beoogt de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de Vennootschap.

De raad van bestuur heeft Sarah Everaert, CLO/Secretaris-Generaal en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité als *compliance officer* aangesteld. De *compliance officer* is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

#### Onafhankelijke interne auditfunctie

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, met name Quiévreux Audit Services BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christophe Quiévreux. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon) wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Olivier Lippens, voorzitter van de raad van bestuur. Deze laatste beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

### 7.1.2 Gewijzigde samenstelling raad van bestuur en inrichting van een directiecomité

#### 7.1.2.1 Samenstelling raad van bestuur

Op datum van de Verrichtingsnota is de raad van bestuur van de Vennootschap samengesteld als volgt:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum waarop het mandaat verstrijkt</i>
Olivier Lippens	Voorzitter van Raad van Bestuur Niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2016
Stefaan Gielens	Gedelegeerd bestuurder – CEO en effectieve leider/lid van het directiecomité Lid van het investeringscomité	Oktober 2015
Jean Kotarakos	Uitvoerend bestuurder – CFO en effectieve leider/lid van het directiecomité Lid van het investeringscomité	Oktober 2016
Adeline Simont	Niet-uitvoerend bestuurder Lid van het auditcomité en benoemings- & bezoldigingscomité	Oktober 2017
Eric Hohl	Niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2017
Jean Franken	Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid van het investeringscomité	Oktober 2016

Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder Beauregard	NV door de	Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het auditcomité, lid van het benoemings- & bezoldigingscomité en lid van het investeringscomité	Oktober 2015
Serdiser vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	Comm.VA door	Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het benoemings- & bezoldigingscomité en voorzitter van het investeringscomité	Oktober 2015
Hilde Laga		Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid van het auditcomité	Oktober 2017
Sophie Maes		Niet-uitvoerend bestuurder Onafhankelijk bestuurder Lid van het investeringscomité	Oktober 2017

#### 7.1.2.2 Directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft beslist om, met ingang van 12 mei 2015, een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. Het directiecomité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de Wet van 12 mei 2014:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris- generaal

Mevrouw Laurence Gacoin vervult sinds 1 januari 2015 de functie van Chief Operating Officer van de Vennootschap en is per 12 mei 2015 tevens lid van het directiecomité als effectieve leider. Haar mandaat is van onbepaalde duur. Haar kantooradres is Louizalaan 331-333, 1050 Brussel. Mevrouw Gacoin heeft in haar beroepsloopbaan reeds een uitgebreide ervaring op het vlak van vastgoedbeheer en -ontwikkeling opgebouwd binnen Belgische vastgoedbedrijven zoals Cofinimmo (als Area Development Manager en vervolgens Head of Development) en vervolgens als Managing Partner van het investeringsfonds Fides Capital Group. Naast haar huidige functies binnen de Vennootschap, is Mevrouw Gacoin zaakvoerder van Nova LaGa BVBA. Verder was zij mede-zaakvoerder van Fides CapMan BVBA (inmiddels ontbonden en vereffend) en voorzitter van de raad van bestuur van FPR Leuze NV. Er zijn geen conflicten tussen haar plichten t.a.v. de Vennootschap en haar eigen belangen en/of andere plichten.

Mevrouw Sarah Everaert draagt sinds 12 mei 2015 de titel van Chief Legal Officer/Secretaris-Generaal en in die hoedanigheid is zij lid van het directiecomité als effectieve leider. Daarnaast is zij ook de Compliance Officer van de Vennootschap. Voordien was zij sinds meer dan 5 jaar werkzaam binnen Aedifica als legal counsel. Zij heeft een mandaat van onbepaalde duur. Haar kantooradres is Louizalaan 331-333, 1050 Brussel. Mevrouw Everaert bekleedt geen andere mandaten of functies en zij heeft er evenmin uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar. Er zijn geen conflicten tussen haar plichten t.a.v. de Vennootschap en haar eigen belangen en/of andere plichten.

De bezoldiging van mevrouw Laurence Gacoin en mevrouw Sarah Everaert als lid van het directiecomité omvat een vaste basisvergoeding, een variabele vergoeding, een pensioenplan

en groepsverzekering en voordelen in natura (waaronder het gebruik van een bedrijfswagen). Hun overeenkomsten voorzien onder bepaalde omstandigheden in de uitkering van een vertrekpremie. Zowel het bezoldigingspakket als de beëindigingsmodaliteiten van de overeenkomst van de COO en de CLO/Secretaris-Generaal, liggen in de lijn van die van de andere effectieve leiders van de Vennootschap, zodat voor een beschrijving hiervan *mutatis mutandis* kan worden verwezen naar hoofdstuk 8 van de 'Verklaring inzake Corporate Governance' in het Registratiedocument.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het corporate governance charter van de Vennootschap (versie 11 mei 2015), dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

### 7.1.2.3 Verklaringen betreffende de bestuurders en leden van het directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van wat hierna volgt:
  - o De NV Insumat (vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes) is één van de bestuurders van de NV Gindac. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco – waarin de NV Gindac een participatie bezat – en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard;
  - o Mevrouw Laurence Gacoin was mede-vennoot en mede-zaakvoerder van de BVBA Fides CapMan. Deze vennootschap werd op 7 mei 2015 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerend bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurder(s) en met de overige leden van het directiecomité wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat noch de bestuurders, noch leden van het directiecomité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Stefaan Gielens (3.099 aandelen), de heer Jean Kotarakos (2.176 aandelen) en mevrouw Sarah Everaert (105 aandelen);
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het directiecomité.

### 7.1.3 Belangrijke gebeurtenissen van de eerste twee kwartalen 2014/2015 (tot 31 december 2014)

Voor een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen, een samenvatting van de activiteiten, een overzicht van de omzet, de evoluties in de vastgoedportefeuille, het brutorendement per activiteitensector en de nettoactiefwaarde per aandeel wat het eerste semester betreft van het boekjaar 2014/2015 (periode afgesloten op 31 december 2014), verwijst de Vennootschap naar het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur voor de periode van zes maanden

afgesloten op 31 december 2014, met inbegrip van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over deze periode, samen met het verslag van de Commisaris daarover (beperkt nazicht), bekendgemaakt op 24 februari 2015.

#### 7.1.4 Belangrijke gebeurtenissen van de derde kwartaal 2014/2015 (tot 31 maart 2015)

De Vennootschap verwijst naar de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 (eindigend op 31 maart 2015), bekendgemaakt op 12 mei 2015 en consulteerbaar op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

#### 7.1.5 Na afsluiten van het derde kwartaal 2014/2015 (na 31 maart 2015)

Op 28 april 2015 heeft de Vennootschap de oplevering gemeld van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark in Beringen (provincie Limburg). Residentie Sporenpark telt 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De investering bedroeg ca. 17 miljoen € (inclusief terrein), en levert een initieel triple net huurrendement van ca. 6% op. Zie ook de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015.

## 7.2. Trends en vooruitzichten

### 7.2.1 Trends

De voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2014/2015 een invloed hebben gehad op de Vennootschap en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap, zijn:

- De evolutie van de segmenten van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen, hotels en andere), beschreven in deel 1.1 van het Beheersverslag van het Registratiedocument, waarvan de geïdentificeerde risico's vermeld worden in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Registratiedocument, en die worden besproken in deel 1 van het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het Registratiedocument. Merk op dat de huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn;
- De algemene economische evolutie en de impact daarvan op de financiële gezondheid van haar belangrijkste klanten, de huurders en de erfpachthouders. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huurinkomsten indien een of meer belangrijke huurders in gebreke blijven, of in het geval van heronderhandeling van de voorwaarden van een of meer contracten. Dit zou ook een effect kunnen hebben op de waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen. Een variatie van de reële waarde van 1 % van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een impact hebben van circa 10 miljoen EUR op het nettoresultaat van de Vennootschap;
- De evolutie van de rentevoeten. De impact van een evolutie van de rentevoeten wordt besproken in deel 3.3 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Registratiedocument. Ter illustratie wordt meegegeven dat de Euribor-rentevoet op 3 maanden geëvolueerd is van 0,207% op 30 juni 2014 tot 0,019% op 31 maart 2015.

### 7.2.2 Vooruitzichten van de Vennootschap voor het boekjaar 2014/2015

De hierna vermelde vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015 werden door de raad van bestuur geactualiseerd ten opzichte van de vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015 zoals opgenomen in het Registratiedocument en vormen de vergelijkbare basis (historische financiële informatie) voor de eveneens in punt 7.2.3 van deze Verrichtingsnota vermelde vooruitzichten voor het boekjaar 2015/2016.

De geactualiseerde vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015 wijken af van de in het Registratiedocument vermelde vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015. Zoals reeds in het halfjaarverslag 2014/2015 vermeld, heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de vooruitzichten van de Vennootschap beter zijn dan oorspronkelijk geraamd gezien de gang van zaken, de recente investeringen en de huidige marktomstandigheden. De vastgestelde afwijkingen hebben geleid tot de aangekondigde verhoging van de dividendverwachtingen voor het lopende boekjaar (2,00 EUR per aandeel in plaats van 1,93 EUR per aandeel).

### 7.2.3 Vooruitzichten van de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd (zie punt 7.2.1 hierboven), op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie en met de geactualiseerde vooruitzichten voor het lopende boekjaar 2014/2015.

#### 7.2.3.1 Hypotheses

##### Externe factoren

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten: in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 5 mei 2015 opgesteld zijn, gemiddeld 0,96% over het boekjaar;
- b) Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van een nul groeipcentage per jaar;
- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten: 3%, op basis van de rentecurve euribor zoals die zich voordeed op 30 april 2015, de lopende bankmarges en indekkingen.

##### Interne factoren

- a) Huurgelden: De huurgelden zijn in de eerste plaats op de thans geïnde huren gebaseerd en houden rekening met de indexatie. Met huurderiving, de huurlasten voor de onverhuurde ruimtes alsook makelaarscommissies op het ogenblik van de wederverhuuring wordt eveneens rekening gehouden in de vooruitzichten. De vooruitzichten inzake huurgelden zijn vervolgens herzien in het licht van de operationele trends en de huidige staat van de markten waarop de Vennootschap actief is. Bovendien bevatten de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren hypothesen inzake toekomstige uitbreidingen van de portefeuille (voltooiing van gebouwen die nu nog in ontwikkeling zijn en mogelijke acquisities waarvoor de precieze timing niet met zekerheid kan worden bepaald).
- b) Onroerende lasten: De hypothesen betreffende de onroerende lasten hebben betrekking op:
  - de kosten van intern en extern vastgoedbeheer (syndicus, conciërge, enz.);
  - de onderhouds- en renovatiekosten;
  - de belastingen en de onroerende voorheffing; en
  - de verzekeringen.
- c) Kosten van beheer van de Vennootschap: In deze vooruitzichten worden de personeelskosten, de administratieve kosten en de kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de notering van de aandelen, geïntegreerd.
- d) Investeringsbudget: De voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 111 miljoen EUR worden in speciën betaald. Het betreft voornamelijk (i) de betalingen voor de projectontwikkelingen en (ii) bijkomende investeringen – waarvoor nog geen verbintenis bestaat – verondersteld in de sector van de huisvesting voor senioren, op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar, voor een totaalbedrag van 50 miljoen EUR, te betalen in cash, en die huurgelden met een rendement zullen genereren dat marktconform is.
- e) Financiële hypothesen:
  - Gemiddelde thesaurie van 2 miljoen EUR;
  - Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa;

- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40, en ze niet zijn te schatten. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten opgenomen.

### 7.2.3.2 Vooruitzicht van de balans 2015/2016 per 30 juni

Geconsolideerde balans (x 1 000 000 €)	2015/2016 Vooruit- zicht	2014/2015 Geactua- liseerd vooruit- zicht	2013/2014 Reële
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	1.111	1.000	785
Andere activa opgenomen in de schuldratio	12	11	10
Andere activa	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.124</b>	<b>1.012</b>	<b>795</b>
Eigen vermogen			
Vóór IAS 39-impact	639	632	435
Impact IAS 39*	<u>-48</u>	<u>-48</u>	<u>-38</u>
Eigen vermogen	591	584	397
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	479	375	357
Andere verplichtingen	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>41</u>
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.124</b>	<b>1.012</b>	<b>795</b>
Schuldratio (%)	43%	37%	45%

\*\* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

### 7.2.3.3 Vooruitzicht van de resultatenrekening 2015/2016 per 30 juni

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1 000 000 €)	2015/2016 Vooruit- zicht	2014/2015 Geactua- liseerd vooruit- zicht	2013/2014 Reële
Huurinkomsten	59	50	41
Met verhuur verbonden kosten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettohuurresultaat	59	50	41
Operationele kosten*	<u>-12</u>	<u>-11</u>	<u>-9</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46	39	31
Exploitiemarge** %	79%	78%	77%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-13	-13	-11
Belastingen	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>20</b>
Impact IAS 39: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	-5	-3
Impact IAS 40: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	16	4
Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0
Impact IAS 40: uitgestelde belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>21</b>

\* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

\*\* Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

### 7.2.3.4 Opmerkingen over de vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Vennootschap.



In het huidige economische klimaat zijn de voornaamste troeven van de Vennootschap de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet de Vennootschap geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar, wat de Vennootschap een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden de Vennootschap een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 551 miljoen EUR, waarvan geen enkele voor het einde van het boekjaar 2014/2015 vervalt. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 52,1% op 31 maart 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's wordt opgelegd en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken is opgenomen) geniet de Vennootschap een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds het begin van de financiële en economische crisis. De Vennootschap beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 31 maart 2015 op ongeveer 159 miljoen EUR worden geschat, waarvan ca. 123 miljoen EUR nog gerealiseerd moet worden in een tijdsspanne van 4 jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren. Na de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark op 28 april 2015 (zie boven onder punt 7.1.5) bedragen de lopende verplichtingen 142 miljoen EUR, waarvan 120 miljoen EUR nog gerealiseerd moet worden.

Rekening houdend met het voorgaande en met de hypothesen hierboven voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2015/2016, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille die een hypothetische investering van 50 miljoen EUR veronderstelt, en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, huurinkomsten ten bedrage van 59 miljoen EUR. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 32 miljoen EUR, en tot een netto resultaat (aandeel van de groep) van 32 miljoen EUR.

#### 7.2.3.5 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële vooruitzichten

*“In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap en in toepassing van het Reglement (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 7.2.3 van de verrichtingsnota zoals goedgekeurd op 9 juni 2015 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.*

*De assumpties vervat in hoofdstuk 7.2.3.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief IAS 39 en IAS 40) voor het boekjaar 2015-2016:*

Datum: 30 juni 2016  
 Winst exclusief IAS 39 en IAS 40: 32 miljoen €

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur**

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke veronderstellingen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

#### **Verantwoordelijkheid van de commissaris**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende assumpties van de winstraming.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Onze werkzaamheden omvatten een evaluatie van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de winstraming met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica aangewend. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de winstraming opgemaakt werd op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de financiële ramingen en veronderstellingen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we geen opinie geven over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

#### **Oordeel**

Naar onze oordeel

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV.

Brussel, 9 juni 2015  
 Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
 Commissaris, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot"

## **8. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN**

Aanbod	Deze openbare aanbieding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld van de Vennootschap, en een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een 'accelerated bookbuilding' (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte op basis van Regulation S van de Securities Act.
Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door de Vennootschap.
Aandelen	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door de Vennootschap.

Aedifica	De Vennootschap.
Afsluitingsdatum van het Aanbod	De laatste dag waarop de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten inschrijvingsorders voor de Nieuwe Aandelen kunnen indienen, zijnde 23 juni 2015 volgens het Tijdschema.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 10.924.613 bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, bedrijfsrevisor.
Co-Lead Manager	Belfius Bank NV, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44 te 1000 Brussel.
Excedentair Bedrag	De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap zijn gedaan, vermeld in punt 6.1.3.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die valt onder de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin de inschrijving op de Nieuwe Aandelen is voorbehouden voor de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten, zijnde van 11 juni 2015 tot en met 23 juni 2015 volgens het Tijdschema.
Joint Bookrunners	Bank Degroof NV, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel, BNP Paribas Fortis NV, met maatschappelijke zetel te Warandenberg 3 te 1000 Brussel, ING België NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24 te 1000 Brussel en KBC Securities NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12 te 1080 Brussel.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
Koninklijk Besluit van 13 juli 2014	Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Leveringsdatum	Datum van betaling van de Nieuwe Aandelen en de datum waarop de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zijnde 29 juni 2015 volgens het Tijdschema.

Nieuwe Aandelen	De Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven.
Onherleidbare Toewijzingsrechten	De onherleidbare toewijzingsrechten (in de zin van artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014) gekoppeld aan de Bestaande Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht door een GVV, evenredig met het deel van het kapitaal dat die Bestaande Aandelen vertegenwoordigen: 7 Bestaande Aandelen geven recht op 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 13 en dus het recht om in te schrijven op 2 Nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod.
Openbare GVV	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
Openingsdatum van het Aanbod	De eerste dag vanaf wanneer de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten hun inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen indienen, zijnde 11 juni 2015 volgens het Tijdschema.
Prospectus	Het prospectus dat werd opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, en dat bestaat uit het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing), de Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting, in overeenstemming met artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals gewijzigd door de richtlijn 2010/73/UE van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010.
Registratiedocument	Het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 van de Vennootschap, goedgekeurd door de FSMA op 9 september 2014 als registratiedocument overeenkomstig hoofdstuk 2 van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, goedgekeurd door de FSMA.
Scripts	De Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en die door de Joint Bookrunners te koop zullen worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing.
Securities Act	De <i>US Securities Act</i> van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Sole Global Coordinator	ING België NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24 te 1000 Brussel.
Tijdschema	Het indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in punt 6.1.10, dat in geval van onvoorziene omstandigheden kan worden aangepast.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel wordt aangeboden en die geldt voor alle, zowel particuliere als institutionele, beleggers, namelijk 49,00 EUR.
Underwriters	De Joint Bookrunners, samen met de Co-Manager.
Underwriting Agreement	De overeenkomst die zal worden gesloten tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners, beschreven in punt 6.4.3.
Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica, een Openbare GVV, met maatschappelijke zetel te Louizalaan 331-333 te 1050 Brussel, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0877.248.501 (RPR Brussel); tenzij uit de context anderszins blijkt of tenzij dit uitdrukkelijk anders wordt vermeld, moet in het Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Vennootschap worden begrepen op geconsolideerde basis, dus inclusief de gegevens van haar dochtervennootschappen.
Verrichtingsnota	Dit document, dat werd opgesteld in overeenstemming met artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 met het oog op dit Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel, en dat door de FSMA werd goedgekeurd.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.
Wet van 12 mei 2014	De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

**DE VENNOOTSCHAP**

**AEDIFICA**  
Louizalaan 331-333  
1050 Brussel  
België

**COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP**

**Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV BVBA**  
De Kleetlaan 2  
1831 Diegem  
België

**JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP**

**EUBELIUS**  
Louizalaan 99  
1050 Brussel  
België

**SOLE GLOBAL COORDINATOR**

**ING België**  
Marnixlaan 24  
1000 Brussel  
België

**JOINT BOOKRUNNERS**

**Bank Degroof**  
Nijverheidsstraat 44  
1040 Brussel  
België

**BNP Paribas Fortis**  
Warrandeberg 3  
1000 Brussel  
België

**ING België**  
Marnixlaan 24  
1000 Brussel  
België

**KBC Securities**  
Havenlaan 12  
1080 Brussel  
België

**CO-LEAD MANAGER**

**Belfius Bank**  
Pachecolaan 44  
1000 Brussel  
België

**JURIDISCH ADVISEUR VAN UNDERWRITERS**

**Freshfields Bruckhaus Deringer**  
Marsveldplein 5  
1000 Brussel  
België