

# B S T

REVISEURS D'ENTREPRISES ASSOCIES  
BEDRIJFSREVISOREN VENNOTEN

D. SMETS\*  
P. TYTGAT  
L. DILLEY\*  
T. GROESSENS  
V. DUMONT  
F. LEPOUTRE\*\*  
O. VERTESEN  
B. STEINIER

REVISEUR D'ENTREPRISES  
BEDRIJFSREVISOR

M. BOUMALEK

EXPERTS-COMPTABLES ET CONSEILS FISCAUX  
ACCOUNTANTS EN BELASTINGCONSULENTEN

M. GUILLAUME  
L. LEPOUTRE

CONSEIL FISCAL  
BELASTINGCONSULENT

H. CHRISTIAENSSENS

## "AEDIFICA" Naamloze vennootschap

LOUIZALAAN 331 - 333  
1050 - BRUSSEL

RECHTSPERSONENREGISTER 0.877.248.501

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT HET VOORSTEL VAN PARTIELE SPLITSING VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP "HOTEL ECU"

BST REVISEURS D'ENTREPRISES S.C.P.R.L. - BST BEDRIJFSREVISOREN B.B.V.B.A.  
88 RUE GACHARDSTRAAT BTE/BUS 16 - 1050 BRUXELLES-BRUSSEL - TEL.: +32 2 346 46 24 - FAX: +32 2 346 46 32  
www.bst.net - E-mail: secr@bst.net  
T.V.A./B.T.W. (BE) 0444 708 673 - RMP BRUXELLES/RPR BRUSSEL

\* AGRÉÉ PAR LA COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES (C.B.F.A.)  
\* ERKEND DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK-, FINANCIE- EN ASSURANTIEWEZEN (C.B.F.A.)

\*\* ÉGALEMENT EXPERT-COMPTABLE

\*\* EVENEENS ACCOUNTANT

**INHOUDSTAFEL**

<i>1</i>	<i>INLEIDING</i> .....	<i>2</i>
<i>2</i>	<i>BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE VERRICHTING</i> .....	<i>3</i>
<i>3</i>	<i>RUILVERHOUDING VAN DE NIEUWE AANDELEN</i> .....	<i>7</i>
<i>4</i>	<i>BESLUITEN</i> .....	<i>11</i>

## 1 INLEIDING

Wij, ondergetekenden, Dirk SMETS, Bedrijfsrevisor<sup>1</sup>, kantoor kiezende te 1050 BRUSSEL, 88/16 Gachardstraat, zijnde de maatschappelijke zetel van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BST Bedrijfsrevisoren"<sup>2</sup>,

Handelend in onze hoedanigheid van commissaris van de Naamloze Vennootschap "AEDIFICA", met maatschappelijke zetel te 1050 BRUSSEL, Louizalaan, 331 - 333,

Aangesteld in uitvoering van het artikel 731 van het Wetboek van Vennootschappen,

Voorafgaand aan de partiële splitsing, van een gedeelte van de activa alsook van de rechten en verplichtingen van de Naamloze Vennootschap "HOTEL ECU" in de NV "AEDIFICA",

Met als opdracht aan te geven:

- " - *Volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;*
- " - *Of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht;*
- " - *De bijzondere moeilijkheden die er eventueel bij de waardering zijn geweest;*
- " - *Of de ruilverhouding naar onze mening al dan niet redelijk is.*

Hebben de eer het hierna volgende verslag op te stellen.

Huidig verslag werd uitsluitend opgesteld ten behoeve van de Aandeelhouders van de vennootschap in het kader van de hoger beschreven partiële splitsing en kan onder geen beding voor andere doeleinden worden aangewend.

<sup>1</sup> Sedert 25 september 1987 ingeschreven op de tabel A (fysische personen) van het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder het nummer A.1111

<sup>2</sup> Sedert 10 januari 1992 ingeschreven op de tabel B (vennootschappen) van het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder het nummer B.158

## 2 BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE VERRICHTING

De Raden van Bestuur van respectievelijk de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU" hebben elk op 28 april 2010, een splitsingsvoorstel opgesteld.

Het gaat hier om de volgende vennootschappen:

### De begunstigde vennootschap:

de NV "AEDIFICA", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1050 BRUSSEL, Louizalaan, 331 - 333. Deze vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0.877.248.501. De NV "AEDIFICA" heeft op 8 december 2005 van de Commissie voor het Bank-, het Financie- en het Assurantiewezen haar erkenning verworven als Vastgoedbevak overeenkomstig de artikelen 4 en 5 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Sinds 23 oktober 2006 is de vennootschap beursgenoteerd op EURONEXT BRUSSELS onder het nummer ISIN BE0003851681;

### de te splitsen vennootschap:

de NV "HOTEL ECU", waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 3600 GENK, Europalaan 46, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0.439.779.687.

De respectieve Raden van Bestuur van de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU" hebben op 29 april 2010 het **voorstel tot partiële splitsing** neergelegd ter Griffie van de Handelsrechtbank te BRUSSEL alsook ter Griffie van de Handelsrechtbank te TONGEREN.

Het **bijzondere verslag** van de Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" werd op 7 mei 2010 opgesteld.

De NV "AEDIFICA" heeft, sedert haar oprichting, een reeks verrichtingen gerealiseerd die betrekking hebben op gebouwen of op onroerende patrimonien, en dit zowel door middel van fusies door overname van immobiëvennootschappen, door inbrengen in natura van onroerende rechten en door de verwerving van aandelen van immobiëvennootschappen. De NV "AEDIFICA" is eigenaar van een onroerend patrimonium, in hoofdzaak van residentiële aard, met een totale waarde van 359.956.000 EUR<sup>3</sup> zoals wordt uitgedrukt in haar haljaarlijkse financiële verslag per 31 december 2009 opgesteld in overeenstemming met de bijzondere waarderingsregels van de vennootschap<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Waardering in reële waarde van de beleggingen in onroerende goederen met de projectontwikkelingen.

<sup>4</sup> De tussentijdse verklaring van het derde kwartaal (per 31 maart 2010) zal worden vastgelegd op 17 mei 2010 en zal worden bekend gemaakt vanaf 18 mei 2010 in het kader van de publicatie van de kwartaalinformatie.

Zoals is aangegeven in het voorstel tot partiële splitsing, omvat het **afgesplitste patrimonium** van de NV "HOTEL ECU" dat wordt ingebracht in de NV "AEDIFICA":

- a) activa: de grond, het hotelgebouw "HOTEL ECU" en de toebehorende gebouwen thans eigendom van de NV "HOTEL ECU", gelegen te 3600 GENK, Europalaan 46, evenals bepaalde toebehoren, uitrusting en goederen die onroerend zijn door bestemming,
- b) passiva: bepaalde schulden (investeringskredieten) verbonden aan bovengenoemde onroerende goederen en/of aan de NV "HOTEL ECU", geraamd op 177.087,89 EUR, en
- c) het geheel van de rechten en verplichtingen, verbonden aan de activa en de passiva die worden overgedragen aan de NV "AEDIFICA"

Geen enkel passief buiten deze vermeld in b) zal worden overgedragen.

Geen enkele rechtszaak noch verzekeringsovereenkomst met betrekking tot het Afsplitst Vermogen zal overgedragen worden.

Ons steunend op wat ons werd medegedeeld zijn de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van de inbreng op datum van de ondertekening van dit verslag niet vrij en onbelast.

Momenteel maken ze het voorwerp uit van hypothecaire inschrijvingen of hypothecaire mandaten.

De handlichting van de hypothecaire inschrijvingen en van de andere inschrijvingen dient plaats te vinden hetzij voorafgaand aan hetzij samen met de verwezenlijking van de partiële splitsing.

Verder wordt verduidelijkt dat de Naamloze Vennootschap "DIFFERENT HOTEL GROUP" (moedervenootschap van de NV "HOTEL ECU") de niet-afrekbare BTW in hoofde van de NV "AEDIFICA" die eventueel zou zijn verschuldigd met betrekking tot de overdracht van het hotelgebouw "HOTEL ECU", de registratierechten die eventueel zouden zijn verschuldigd met betrekking tot de inbreng van de passiva en de erelonen en kosten van de instrumenterende notaris met betrekking tot de partiële splitsing zal dragen. Alle eventuele aan de partiële splitsing zelf verbonden belastingen in hoofde van de NV "HOTEL ECU" en/of haar aandeelhouders (waaronder desgevallend de *exit-tax* en de roerende voorheffing) zijn integraal ten laste van de NV "HOTEL ECU" en/of de aandeelhouders van de NV "HOTEL ECU"

De Raden van Bestuur van respectievelijk de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU" stellen voor om de hierboven vermelde activa, passiva, alsook de hieraan verbonden rechten en verplichtingen van de NV "HOTEL ECU" over te dragen aan de NV "AEDIFICA" op de datum van de verwezenlijking van de partiële splitsing.

De nieuwe aandelen die de NV "AEDIFICA" zal uitgeven naar aanleiding van de partiële splitsing ten gunste van de Aandeelhouders van de NV "HOTEL ECU" zullen van dezelfde rechten genieten als de bestaande gewone aandelen van de NV "AEDIFICA", en zullen dividendgerechtigd zijn vanaf de dag volgend op de verwezenlijking van de partiële splitsing.

Deze aandelen zullen, van zodra ze uitgegeven zijn, onderworpen zijn aan alle statutaire regels van de NV "AEDIFICA".

Deze nieuwe aandelen moeten verplicht nominatief blijven tot de betaling van de coupon 2009/2010 om ze aldus te kunnen onderscheiden van de andere aandelen. Ze zullen worden genoteerd op de markt EURONEXT BRUSSELS na uitbetaling van de coupon 2009/2010.

De exploitatie van het, in 1992 gebouwd, hotelgebouw "ECU", zal trouwens meteen na de verwezenlijking van de partiële splitsing verder worden toevertrouwd aan de NV "HOTEL ECU" met de garantie van de NV "DIFFERENT HOTEL GROUP", middels een "triple net" erfpachtovereenkomst voor een initiële termijn van 27 jaar, niet vervroegd opzegbaar.

De geplande partiële splitsing is onderworpen aan de realisatie van een aantal cumulatief opschortende voorwaarden die moeten verwezenlijkt worden uiterlijk tegen de datum van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van elkeen van de vennootschappen die zich zal moeten uitspreken over de partiële splitsing.

Deze voorwaarden zijn, onder andere:

1. de goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, het Financie- en het Assurantiewezen van het ontwerp van gewijzigde statuten van de NV "AEDIFICA", zoals is voorzien in het artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995; en
2. de ontvangst van de "OVAM" attesten zoals voorzien in het Decreet van 22 februari 1995 met betrekking tot de bodemsanering, en waarbij wordt bevestigd dat de terreinen opgenomen in het afgesplitste patrimonium niet zijn opgenomen in de lijst van de gepollueerde gronden, of, indien ze wel in deze lijst zouden zijn opgenomen, dat geen enkele vereiste tot sanering is opgelegd voor deze terreinen.

De NV "AEDIFICA" wijst erop dat op de dag waarop haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders zich dient uit te spreken over de in dit verslag beschreven partiële splitsingen, ook nog een aantal andere verrichtingen ter goedkeuring aan de buitengewone algemene vergadering zal worden voorgelegd, met name

- (i) de fusies via overneming door de NV "AEDIFICA" van de vennootschappen "IMMO RESIDENCE DU PLATEAU", "WEGODIT", "DE EDELWEIS" en "35 INVEST" en
- (ii) de partiële splitsingen via overneming door de NV "AEDIFICA" van de vennootschappen "CARLINVEST", "CARBON HOTEL", "EBURON" en "EUROTEL"

Onze controles werden uitgevoerd in overeenstemming met de Normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de fusies en splitsingen van handelsvennootschappen. De organisatie van de vennootschap op boekhoudkundig en administratief vlak heeft ons in staat gesteld ons een beeld te vormen inzake de kwaliteit van de financiële informatie die als basis heeft gediend voor de waarderingen.

### 3 RUILVERHOUDING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De berekeningsmethode om de ruilverhouding vast te leggen wordt uitvoerig omschreven in het voorstel tot partiële splitsing alsook in het bijzondere verslag die de Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" heeft opgesteld.

#### Keuze van de waarderingmethoden

Bij de vastlegging van de ruilverhouding tussen de aandelen van de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU", hebben de Raden van Bestuur gewerkt met de klassieke waarderingmethoden, zijnde:

#### De intrinsieke waarde

De methode van de intrinsieke waarde van het eigen vermogen van de vennootschappen is een bijzonder gepaste methode in het geval van de waardering van een immobiliënvennootschap.

Immers, de activa van de vennootschappen bestaan quasi uitsluitend uit gebouwen waarvan de waarde kan worden vastgesteld door onafhankelijke deskundigen. Deze expertise-waarde is de investeringswaarde van de gebouwen, waarbij verschillende parameters worden in acht genomen, zoals de ligging, de kwaliteit van de huurders en van de bestaande huurcontracten, de huurwaarborgen, de vergelijking van de huurinkomsten met deze gegenereerd door vergelijkbare gebouwen, alsook de technische kwaliteit van deze gebouwen.

Deze expertisewaarde houdt bijgevolg eveneens rekening met de capaciteit van deze gebouwen om inkomsten te genereren, het is te zeggen met *hun rendementswaarde*.

Om de netto-actief waarde te bepalen van de aandelen van de vennootschap die de begunstigde is van de partiële splitsing van het afgesplitste patrimonium, is het gepast om, naast de waarde van de gebouwen, ook de schuldgraad en, in voorkomend geval, de fiscale latenties te berekenen.

#### De beurswaarde

De beurswaarde van het gewone aandeel van de NV "AEDIFICA" wordt in aanmerking genomen in het geval dat deze hoger zou liggen dan de intrinsieke waarde van de vennootschap zoals die volgens de hoger omschreven methode wordt berekend.

Deze beurswaarde wordt berekend op basis van een referentieperiode van 30 dagen voorafgaand aan de datum van de partiële splitsing, zijnde ofwel het gemiddelde van de koersen tussen 12 mei 2010 en 10 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 11 juni 2010, ofwel tussen 31 mei 2010 en 29 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 30 juni 2010.

Wat de NV "HOTEL ECU" betreft is deze methode niet relevant aangezien deze vennootschap niet genoteerd is.

### De rendementswaarde

Het gebruik van de methode van de rendementswaarde als een afzonderlijke methode zou dubbel gebruik uitmaken met deze van de *intrinsieke waarde* omdat de expertisewaarden, die worden gehanteerd bij de bepaling van de intrinsieke waarde, reeds rekening houden met de rendementswaarde van de gebouwen.

Een inschatting van de toekomstige inkomsten zal onvermijdelijk gebaseerd zijn op dezelfde gegevens (zijnde de huurinkomsten) als deze die gebruikt worden bij de bepaling van de waarde van de gebouwen.

De waarderingsmethoden die de Raden van Bestuur van de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU" hebben gehanteerd zijn deze die door de financiële doctrine worden naar voren geschoven als de meest aangewezen. Ze zijn toepasselijk in dit geval en worden hier bovendien correct toegepast.

### Weerhouden waarden

De *intrinsieke waarde van het afgesplitste patrimonium* van de NV "HOTEL ECU" werd vastgelegd op de conventionele waarde van de in te brengen onroerende goederen, te weten:  
**3.100.000,00 EUR**

Verminderd met de waarde van de passiefbestanddelen die door de NV "HOTEL ECU" zullen worden overgedragen aan de NV "AEDIFICA"  
geraamd op: **- 177.087,89 EUR**

Wat een netto-waarde geeft van **2.922.912,11 EUR**

We hebben een beperkt nazicht verricht op de rekeningen van de NV "HOTEL ECU" per 31 december 2009 zoals voorgeschreven in de aanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Conform met de bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks, werd op 13 april 2010 een onroerende expertise gerealiseerd door de heer Philippe JANSSENS, handelend voor rekening van de CVBA "STADIM", teneinde de investeringswaarde te bepalen van de gebouwen die deel uitmaken van het afgesplitst vermogen. Bij deze expertise waarde worden de mutatierechten niet in mindering gebracht.

De conventionele waarde van 3.100.000,00 EUR overschrijdt niet de investeringswaarde van de afgesplitste en in te brengen onroerende goederen zoals vastgesteld door de deskundige. Deze waardering veronderstelt dat de onroerende goederen die worden overgedragen uit hoofde van deze partiële splitsing vrij en onbelast zullen zijn op het moment van de verwezenlijking van de partiële splitsing.

Wij hebben het desbetreffende expertiseverslag geverifieerd en we dienen ter zake geen bijzondere opmerkingen te formuleren.

Uitgaand van wat voorafgaat werd de waarde van het **afgesplitste patrimonium** van de NV "HOTEL ECU" dat als basis dient voor de vaststelling van de ruilverhouding vastgelegd op  
**2.922.912,11 EUR**

De Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" heeft de "**Uitgifteprijs van elk nieuw aandeel**" vastgelegd op de hoogste waarde van:

- de intrinsieke waarde van het aandeel NV "AEDIFICA", zijnde het aandeel van het eigen vermogen zoals deze zullen blijken uit de laatste driemaandelijks gepubliceerde geconsolideerde boekhoudkundige staat. De Raad van Bestuur heeft de tussentijdse geconsolideerde boekhoudkundige toestand per 31 maart 2010 nog niet vastgelegd. Deze zal worden vastgelegd op 17 mei 2010 en zal worden bekend gemaakt vanaf 18 mei 2010 in het kader van de publicatie van de kwartaalinformatie waarvoor we een beperkt nazicht zullen uitvoeren; en
- de beurswaarde van het aandeel AEDIFICA berekend op basis van het gemiddelde van de slotnoteringen op de markt van EURONEXT BRUSSELS verminderd met 1,80 EUR voor elke noteringsdag tijdens de periode van 30 dagen voorafgaand aan de datum van de partiële splitsing<sup>5</sup>, zijnde ofwel het gemiddelde van de koersen tussen 12 mei 2010 en 10 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 11 juni 2010, ofwel tussen 31 mei 2010 en 29 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 30 juni 2010. Het bedrag van 1,80 EUR stemt overeen met het door de Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" aangekondigde bruto dividend met betrekking tot het lopende boekjaar van de NV "AEDIFICA" (bevestigd door de Raad van Bestuur in de tussentijdse verklaring van 16 februari 2010).

De uitgifteprijs van elk nieuw aandeel zonder nominale waarde van de NV "AEDIFICA" zal derhalve pas gekend zijn op de datum van de partiële splitsing.

Het afgesplitste patrimonium van de NV "HOTEL ECU" zal worden overgedragen aan de NV "AEDIFICA" mits toekenning aan de aandeelhouders van de NV "HOTEL ECU", van nieuwe aandelen zonder nominale waarde van de NV "AEDIFICA" voor een geraamd totaal bedrag van **2.922.912,11 EUR**.

<sup>5</sup> Ten indicatieve titel, vermelden we dat de beurswaarde van het aandeel AEDIFICA berekend op basis van het gemiddelde van de slotnoteringen op Euronext Brussels voor elke noteringsdag tussen 7 april 2010 en 6 mei 2010 = 41,4562 EUR

Het bedrag van 2.922.912,11 EUR zal dus moeten worden gedeeld door de uitgifteprijs van elk nieuw aandeel om te bepalen hoeveel nieuwe aandelen van de NV "AEDIFICA" zullen worden uitgegeven.

Het kapitaal van de NV "HOTEL ECU" is vertegenwoordigd door 34.000 gewone aandelen.

Uitgaand van deze benadering stellen de Raden van Bestuur van de twee vennootschappen voor om **de ruilverhouding** als volgt vast te leggen:

**((2.922.912,11 EUR / uitgifteprijs van elk nieuw aandeel van de NV "AEDIFICA") /  
het totale aantal aandelen uitgegeven door de NV "HOTEL ECU")  
nieuwe aandelen van de NV "AEDIFICA"  
voor 1 aandeel van de NV "HOTEL ECU"**

Door de ruilverhouding vast te leggen volgens de hierboven uiteengezette methode zijn de Raden van Bestuur van de NV "AEDIFICA" en van de NV "HOTEL ECU" van oordeel dat ze op een evenwichtige wijze tegemoet komen aan de rechten en belangen van zowel de aandeelhouders van de NV "HOTEL ECU" als deze van de NV "AEDIFICA".

**4 BESLUITEN**

Na afloop van onze controlewerkzaamheden kunnen we het volgende bevestigen:

- De verrichting werd door ons gecontroleerd volgens de regels en methoden die in overeenstemming zijn met de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van handelsvennootschappen;
- De waarderingsmethode, gebaseerd op de intrinsieke waarde, die werd gehanteerd op het afgesplitste patrimonium van de naamloze vennootschap "HOTEL ECU" sluit de toepassing van elke andere waarderingsmethode uit indien men de bijzondere kenmerken van de vennootschap in acht neemt. Desondanks is deze methode, naar onze mening, gepast en verantwoord;
- Het statuut van vastgoedbevak in acht nemend, zijn de waarderingsmethoden die de naamloze vennootschap "AEDIFICA" hanteert dus gepast en verantwoord;
- Het afgesplitste patrimonium van de NV "HOTEL ECU" zal worden overgedragen aan de NV "AEDIFICA" middels toekenning aan de aandeelhouders van de NV "HOTEL ECU", van nieuwe aandelen zonder nominale waarde van de NV "AEDIFICA" voor een geraamd totaal bedrag van 2.922.912,11 EUR. Het aantal nieuwe uit te geven aandelen in ruil voor het afgesplitste te in te brengen patrimonium zal worden bepaald op de datum van de partiële splitsing waarbij voormeld bedrag van 2.922.912,11 EUR zal worden gedeeld door de uitgifteprijs van elk nieuw aandeel. Deze zal door de Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" worden vastgesteld op de hoogste van de volgende twee waarden:
  - de intrinsieke waarde van het aandeel NV "AEDIFICA", zijnde het aandeel van het eigen vermogen zoals deze zullen blijken uit de laatste driemaandelijks gepubliceerde geconsolideerde boekhoudkundige staat. De Raad van Bestuur heeft de tussentijdse geconsolideerde boekhoudkundige toestand per 31 maart 2010 nog niet vastgelegd. Deze zal worden vastgelegd op 17 mei 2010 en zal worden bekend gemaakt vanaf 18 mei 2010 in het kader van de publicatie van de kwartaalinformatie waarvoor we een beperkt nazicht zullen uitvoeren; en
  - de beurswaarde van het aandeel AEDIFICA berekend op basis van het gemiddelde van de slotnoteringen op de markt van EURONEXT BRUSSELS vermindert met 1,80 EUR voor elke noteringsdag tijdens de periode van 30 dagen voorafgaand aan de datum van de partiële splitsing, zijnde ofwel het gemiddelde van de koersen tussen 12 mei 2010 en 10 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 11 juni 2010, ofwel tussen 31 mei 2010 en 29 juni 2010 indien de partiële splitsing wordt verwezenlijkt op 30 juni 2010. Het bedrag van 1,80 EUR stemt overeen met het door de Raad van Bestuur van de NV "AEDIFICA" aangekondigde bruto dividend met betrekking tot het lopende boekjaar van de NV "AEDIFICA" (bevestigd door de Raad van Bestuur in de tussentijdse verklaring van 16 februari 2010).

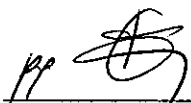
De voorgestelde ruilverhouding van ((2.922.912,11 EUR / Uitgifteprijs van elk nieuw aandeel van de NV "AEDIFICA") / totaal aantal aandelen uitgegeven door de NV "HOTEL ECU") nieuwe aandelen van de NV "AEDIFICA" voor 1 aandeel van de NV "HOTEL ECU" is pertinent en redelijk.

Eenmaal de uitgifteprijs van elk nieuw aandeel van de NV "AEDIFICA" zal zijn bepaald zullen we, voorafgaand aan de akte van partiële splitsing, een bijkomende nota opstellen om de ruilverhouding te valideren; en

- de wederzijdse rechten van de betrokken partijen zijn gerespecteerd en hun verplichtingen zijn volledig uitgedrukt.

We bevestigen tenslotte dat de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het voorstel tot partiële splitsing opgesteld door de Raad van Bestuur correct zijn en voldoende om de Buitengewone Algemene Vergadering in te lichten welke zich zal moeten uitspreken over het voorstel tot partiële splitsing.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel)  
op 7 mei 2010.



Dirk SMETS,  
Bedrijfsrevisor,  
Vennoot van

**BST Bedrijfsrevisoren,**  
B.B.V.B.A van Bedrijfsrevisoren.