

**AEDIFICA**  
**SOCIÉTÉ ANONYME**  
**SOCIÉTÉ IMMOBILIERE REGLEMENTEE PUBLIQUE DE DROIT BELGE**

**AVENUE LOUISE 331-333**  
**1050 BRUXELLES**

**R.P.M. BRUXELLES 0877.248.501**

**RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**ÉTABLI CONFORMÉMENT A L'ARTICLE 604 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Le présent rapport à l'assemblée générale des actionnaires est établi en application de l'article 604 du Code des sociétés. Il a pour objet, conformément à cette disposition, de vous présenter la proposition qui sera faite à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 11 octobre 2016 ou, si le quorum n'est pas atteint à cette première assemblée, le 28 octobre 2016 (ou à toute autre date à laquelle elle aurait lieu) visant à autoriser à nouveau le conseil d'administration à augmenter le capital social de la société, conformément aux conditions précisées ci-dessous.

**1. Propositions soumises à l'assemblée générale**

Les propositions suivantes seront soumises à l'assemblée générale extraordinaire précitée :

- Proposition d'autoriser le conseil d'administration, pendant une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale qui délibèrera sur cette proposition, à augmenter le capital social de la société en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :
  - 1°) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
  - 2°) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital ;étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000.000 €, pendant la période de cinq ans à compter de la publication des décisions aux Annexes du Moniteur belge.
- Proposition de modifier en conséquence la disposition statutaire relative au capital autorisé.

**2. Justification**

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2015, le conseil d'administration a été autorisé à augmenter le capital social de la société en une ou plusieurs fois à concurrence d'un

montant maximum égal à 74.230.000 euros (ce qui correspondait à quasi 20% du capital social l'époque).

Les différentes opérations qui ont été réalisées depuis lors ont réduit le solde disponible du capital autorisé à un montant de 70.898.674,23 euros au 2 septembre 2016.

À la date du présent rapport, le capital social de la société s'élève à un montant de 374.496.272,11 euros.

- Nous proposons par conséquent de renouveler le capital autorisé (et par conséquent d'annuler le montant restant disponible du capital autorisé octroyé par l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2015) pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale qui délibèrera sur cette proposition pour un montant maximum de :
  - 1°) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
  - 2°) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital ;

La proposition d'autorisation visée au point 1°) vise d'une part les cas classiques d'augmentation de capital prévus par le Code des sociétés, à savoir les augmentations de capital par apports en espèces conformément aux articles 592 et suivants du Code de sociétés, pour lesquelles le Code des sociétés prévoit et organise un droit de préférence au profit des actionnaires existants, et d'autre part le cas spécifique d'augmentations de capital régies par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées qui permet de limiter ou de supprimer le droit de préférence des actionnaires à l'occasion d'une augmentation de capital par apport en espèces, pour autant toutefois qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Nous proposons en effet que cette autorisation soit expressément accordée au conseil d'administration lorsqu'il agit dans le cadre du capital autorisé et d'ainsi permettre au conseil d'administration de réaliser toutes les opérations visées à l'article 605 du Code des sociétés, dans le respect de la réglementation des sociétés immobilières réglementées. Ce mécanisme répond en effet à une pratique courante des marchés internationaux, vu que la procédure d'application du droit de préférence est peu flexible, en particulier à cause de la durée de la période pendant laquelle le droit de préférence peut être exercé. Pour tous ces cas dans lesquels un droit de préférence est accordé au profit des actionnaires (existants), il est proposé de donner au conseil d'administration une autorisation d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 374.000.000 €.

La proposition d'autorisation visée au point 2°) vise toute autre forme d'augmentation de capital pour laquelle un droit de préférence n'est pas accordé au profit des actionnaires (existants), comme un apport en nature prévu aux articles 601 et suivants du Code des sociétés. Dans ce cas il est proposé de donner au conseil d'administration une autorisation d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 74.800.000 €.

En toute hypothèse, le capital social de la société ne pourra être augmenté dans le cadre du capital autorisé que pour un montant maximum de 374.000.000 € pendant la période de cinq ans à compter de la publication des décisions aux Annexes du Moniteur belge.

Ce renouvellement permettra d'adapter le montant du capital autorisé à l'évolution du capital social.

Cette autorisation vise, comme par le passé, à permettre au conseil d'administration de faire usage du capital autorisé chaque fois que l'intérêt social le demande et, en particulier, pour saisir toute opportunité

qui permet de développer le patrimoine immobilier de la société, et ce de manière efficace et en réduisant les coûts.

Le capital autorisé peut en outre être utilisé en toutes circonstances lorsqu'il paraît opportun de tirer rapidement et efficacement parti des évolutions et conditions favorables du marché, de répondre à des marques d'intérêt manifestées par des investisseurs et, de manière générale, pour saisir toutes les opportunités qui permettent de renforcer les fonds propres de la société, d'adapter la structure financière aux besoins de développement des affaires et aux dispositions légales et réglementaires, ou d'accroître ses moyens d'actions et de favoriser le développement de ses activités.

Conformément à l'article 606 du Code des sociétés, le capital autorisé ne peut pas être utilisé pour :

- les augmentations de capital à réaliser principalement par des apports en nature réservés exclusivement à un actionnaire de la société détenant des titres de la société auxquelles sont attachés plus de 10% des droits de vote ;
- l'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair comptable des actions anciennes de la même catégorie ;
- l'émission de droits de souscription réservée à titre principal à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la société ou d'une ou de plusieurs de ses filiales.

### **3. Proposition de modification des statuts**

Compte tenu de la proposition qui précède, le conseil d'administration propose de rédiger l'article 6.4 des statuts relatif au capital autorisé comme suit :

#### **« Article 6.4 : Capital autorisé**

- *Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :*
  - 1°) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
  - 2°) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital ;*étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000.000 €*  
*aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés.*

*Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du [11 octobre ou 28 octobre] 2016.*

*Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.*

*Les augmentations de capital qui sont ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être réalisées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également être réalisées par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.*

*Lorsque les augmentations de capital effectuées en vertu de ces autorisations contiennent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté, après réduction des frais éventuels, à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital.*

*En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.*

*Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, conformément à l'article 6.3 (a) des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.*

*Le conseil d'administration est habilité à faire constater les modifications des statuts qui en résultent»*

#### **4. Conclusion**

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale extraordinaire de voter en faveur des propositions qui lui sont soumises.

Le 2 septembre 2016

Pour le conseil d'administration,

---

Jean Kotarakos  
Administrateur

---

Stéfaan Gielens  
Administrateur délégué