

**AEDIFICA**  
**NAAMLOZE VENNOOTSCHAP**  
**OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR**  
**BELGISCH RECHT**

**LOUIZALAAN 331-333**  
**1050 BRUSSEL**

**R.P.R. BRUSSEL 0877.248.501**

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR**  
**OPGESTELD OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 559 VAN HET WETBOEK VAN**  
**VENNOOTSCHAPPEN**

*De bijlage maakt integraal deel uit van dit verslag*

**1. INLEIDING**

Dit verslag (hierna het "**Verslag**") werd voorbereid door de raad van bestuur van Aedifica overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen aan het maatschappelijk doel van Aedifica. Overeenkomstig artikel 559 W.Venn. bevat dit verslag een verantwoording voor de voorgestelde wijzigingen aan het doel.

Het voorstel om het doel te wijzigen zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van Aedifica die zal plaatsvinden op 29 maart 2018, of ingeval van een ontoereikend quorum op die vergadering, op de tweede buitengewone algemene vergadering die zal plaatsvinden op 16 april 2018 (de "**BAV**").

Dit Verslag moet samen worden gelezen met het bijzonder verslag van de commissaris van Aedifica, voorbereid overeenkomstig artikel 559 W.Venn., en de staat van activa en passiva van Aedifica per 31 december 2017. De staat van activa en passiva wordt toegevoegd aan dit Verslag als Bijlage 1.

**2. VOORGESTELDE WIJZIGINGEN AAN HET DOEL VAN AEDIFICA**

Tot op heden, is het doel van Aedifica, zoals bepaald in artikel 3 van haar statuten, als volgt:

**"Artikel 3 – Doel**

*De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:*

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en*
- (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.*

*Onder vastgoed wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV wetgeving.*

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.*

*Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.*

*De vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.*

*De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

*De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.”*

De raad van bestuur stelt voor aan de BAV om het hierboven beschreven doel van Aedifica als volgt aan te passen:

### **“Artikel 3 – Doel**

*De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:*

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en*
- (b) binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de Wet.*

Onder vastgoed wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV wetgeving.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.*

*Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende*

*risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.*

*De vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de vennootschap bedoeld in artikel 4 van de Wet, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.*

*De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

*De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.”*

### **3. VERANTWOORDING VAN DE VOORGESTELDE WIJZIGINGEN**

Aedifica is als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”).

Bij wet van 22 oktober 2017 werd de GVV-Wet gewijzigd en werden o.m. de activiteiten die een gereguleerde vastgoedvennootschap mag uitoefenen, uitgebreid.

De hierboven beschreven voorgestelde wijzigingen aan artikel 3 van de statuten worden voorgesteld om de omschrijving van het doel van Aedifica af te stemmen op de gewijzigde GVV-Wet.

De voorgestelde wijzigingen aan artikel 3 van de statuten zijn ingegeven teneinde Aedifica toe te laten in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en haar toe te laten de mogelijkheden die de (gewijzigde) GVV-Wet biedt, maximaal te benutten. Derhalve is de raad van bestuur van mening dat de voorgestelde wijzigingen aan het doel in het belang is van Aedifica.

Om die reden, stelt de raad van bestuur voor aan de BAV om de hierboven vermelde wijzigingen goed te keuren.

#### 4. BIJZONDER VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Overeenkomstig artikel 559 W.Venn., wordt een staat van activa en passiva die niet meer dan drie maanden voordien is vastgesteld, gevoegd bij dit Verslag als Bijlage 1.

De raad van bestuur heeft de commissaris gevraagd een afzonderlijk verslag voor te bereiden met betrekking tot de staat van activa en passiva.

\*

\*

\*

Bijlage 1: Staat van activa en passiva per 31 december 2017.

Brussel, 20 februari 2018.

*Voor de raad van bestuur van Aedifica NV,*

---

Stefaan Gielens  
Gedelegeerd bestuurder

---

Jean Kotarakos  
Bestuurder en CFO

## BIJLAGE 1

<b>BALANS</b>	
<b>ACTIVA</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>I. Vaste activa</b>	
A. Goodwill	1.856.370
B. Immateriële vaste activa	223.507
C. Vastgoedbeleggingen	1.180.215.910
D. Andere materiële vaste activa	1.428.294
E. Financiële vaste activa	384.238.917
F. Vorderingen financiële leasing	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.567.962.998</b>
<b>II. Vlottende activa</b>	
A. Activa bestemd voor verkoop	4.070.000
B. Financiële vlottende activa	0
C. Vorderingen financiële leasing	0
D. Handelsvorderingen	4.314.140
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.128.562
F. Kas en kasequivalenten	4.573.429
G. Overlopende rekeningen	565.628
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>30.651.758</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.598.614.756</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	
A. Kapitaal	459.231.056
B. Uitgiftepremies	287.193.649
C. Reserves	98.168.206
D. Nettoresultaat van het boekjaar	30.291.470
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>874.884.381</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	
A. Voorzieningen	0
B. Langlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	626.164.970
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32.512.193
b. Andere	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.532.978
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>662.210.141</b>

<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	
A. Voorzieningen	0
B. Kortlopende financiële schulden	
a. Kredietinstellingen	36.794.062
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	
a. Exit taks	140.890
b. Andere	22.046.808
E. Andere kortlopende verplichtingen	0
F. Overlopende rekeningen	2.538.474
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>61.520.234</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>723.730.375</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.598.614.756</b>