

**AEDIFICA**  
Société Anonyme  
Sicaf immobilière publique de droit belge  
Siège social: Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles  
Numéro d'entreprise: 0877.248.501 (RPM Bruxelles)  
(la « Société »)

**RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA MODIFICATION PROJETÉE  
DE L'OBJET SOCIAL ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

---

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de proposer à l'assemblée générale la modification de l'objet social de la Société dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée publique tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « **Loi SIR** ») et son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l'« **AR SIR** »).

**I. CONTEXTE**

La loi SIR offre la possibilité à des entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique.

Elle permet également, à certaines conditions et dans une courte fenêtre de temps, aux sicafi de changer de statut pour adopter celui de « société immobilière réglementée » (« **SIR** »).

La Société entend proposer à ses actionnaires de faire usage de cette faculté, aux conditions précisées dans le Document d'information qui est publié sur le site web de la Société.

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la « **Loi AIFMD** »)<sup>1</sup>, la Société doit en effet faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de SIR (exclusif de celui d'AIFM).

La voie « par défaut » est celle du statut de sicafi / AIFM, en ce sens que, si la Société n'opte pas pour le statut de SIR, elle sera, à partir du 16 novembre 2014, considérée comme un AIFM et devra avoir demandé son agrément en cette qualité (art. 509 de la Loi AIFMD).

---

<sup>1</sup> Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* »), de sorte que cette directive est dite la « **directive AIFMD** »).

En soi, le statut d'AIFM n'affecterait pas le niveau de protection des actionnaires ou le régime fiscal de la Société, mais il entraînerait l'application d'une série de règles supplémentaires, telles que :

- l'obligation de désigner un dépositaire (en principe, un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement, chargé notamment de veiller au suivi des flux de liquidités, d'assurer la conservation des instruments financiers et de vérifier la propriété des actifs immobiliers) ;
- l'obligation de mettre en place des mécanismes de gestion des liquidités ;
- l'obligation d'effectuer régulièrement des simulations de crise en ce qui concerne la gestion des risques et en matière de liquidités.

L'application de ces règles alourdirait sensiblement les coûts de la Société et réduirait son dynamisme.

La qualification de AIFM entraînerait par ailleurs l'application d'autres réglementations, notamment en matière d'instruments dérivés (EMIR), impliquant un accroissement de l'endettement pour couvrir les collatéraux liés aux instruments dérivés, et en matière de financement (Bâle III), impliquant une augmentation des marges imposées par les établissements de crédit sur les lignes de crédit, ce qui mènerait à une augmentation significative des charges financières dans le chef de la Société, sans que cela se justifie au regard du modèle opérationnel qu'elle compte adopter.

L'adoption du statut de SIR exclut l'application de ces réglementations, le statut de SIR excluant celui d'AIFM.

La Société estime dès lors que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

## **II. MODIFICATION ENVISAGÉE**

Actuellement, l'article 3 des statuts de la Société prévoit que :

### **«Article 3 - Objet**

*La société a pour objet principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers au sens de l'article 7, alinéa 1er, 5° de la Loi et de l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal.*

*En conséquence à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir :*

- *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil,*
- *les droits réels sur des immeubles,*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement,*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers,*

- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques,
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
- tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la Loi ou l'Arrêté Royal ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

*La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicafi et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier.*

**A titre accessoire ou temporaire**, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus, pour autant que ceux-ci soient négociables sur un marché réglementé. Elle peut détenir des liquidités sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire.

La société peut en outre effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public. »

Le conseil d'administration propose de remplacer comme suit cette disposition:

**« Article 3 – Objet**

*La société a pour objet exclusif de :*

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi.

Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. »

Le conseil d'administration propose également de supprimer l'article 4 des statuts relatif à la politique de placement.

Le conseil d'administration propose également de modifier, uniquement pour les acquisitions d'actions dans le cadre de l'exercice du droit de retrait visé à l'article 77 de la Loi SIR, les conditions de prix auxquelles le conseil d'administration peut acquérir les actions propres en

vertu de l'autorisation conférée par l'assemblée générale au conseil d'administration le 24 juin 2013 (les autres conditions de ladite autorisation restant inchangées), et de fixer ce prix au prix qui sera déterminé conformément à l'article 77 de la Loi SIR (c.-à-d. le prix le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture avant la publication de la convocation des actionnaires à l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédent la date de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts) et qui sera communiqué par la Société sur son site web (ladite autorisation du 24 juin 2013 restant inchangée dans toutes ses dispositions pour toutes les autres acquisitions d'actions propres).

### **III. ETAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE LA SOCIÉTÉ**

Le conseil d'administration joint au présent rapport, en annexe, un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté au 30 juin 2014.

Le commissaire de la Société a également établi le rapport requis par l'article 559 du Code des sociétés.

### **IV. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL**

La Société a actuellement le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) et a comme objet social (article 3 des statuts actuels) le placement de ses moyens financiers en biens immobiliers conformément à la réglementation relative aux sicafi (à savoir la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi).

Pour les raisons énoncées dans le Document d'information qui est disponible sur le site web de la Société ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)), la Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique.

A cet égard, l'article 77 de la Loi SIR prévoit expressément que l'adoption du statut de société immobilière réglementée (ci-après dénommée « SIR ») suppose la modification de l'objet social de la sicafi pour le mettre en conformité avec la réglementation SIR.

L'article 4 de la Loi SIR dispose que :

« *La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à*  
*a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7,*  
*b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.*

*Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. »*

Les biens immobiliers sont définis à l'article 2, 5° de la Loi SIR.

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également :

- détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique (art. 7, b) ;
- conclure des contrats de location-financement dans les conditions déterminées par l'AR SIR (art. 5) ;
- à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par l'AR SIR), effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées (art. 7, a) ;
- souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, si leurs statuts les y autorisent (art. 8).

Pour être agréée comme SIR et conserver cet agrément, la Société doit exercer de manière exclusive une activité consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, à l'inverse d'une activité consistant, comme c'est le cas actuellement, à placer ses moyens financiers dans des biens immobiliers (les SIR étant des sociétés commerciales ordinaires et non pas, comme les sicafi, des sociétés d'investissement). Elle peut également exercer les activités annexes décrites ci-dessus aux conditions indiquées. Par ailleurs, à l'inverse des sicafi, les SIR n'ont pas de politique d'investissement qu'elles doivent décrire dans leurs statuts mais une stratégie qu'elles doivent décrire dans leurs rapports annuels.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet social de la Société pour se conformer à la réglementation SIR et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer une société immobilière réglementée. Il convient également de supprimer la disposition relative à la politique d'investissement.

La modification de l'objet social proposée ressortit donc de l'intérêt de la Société et le conseil d'administration propose aux actionnaires de voter en faveur de cette modification.

Fait à Bruxelles, le 25 août 2014

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 30 juin 2014.