

AEDIFICA
Société Anonyme
Société immobilière réglementée publique
Siège social: Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise: 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la “**Société**”)

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ETABLIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 602 DU CODE DES SOCIETES ("C.SOC.")

concernant les modalités de l'apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel

I. BUT DE CE RAPPORT

Le conseil d'administration de la Société (le “**Conseil d'administration**”) proposera à l'assemblée générale ordinaire de la Société, prévue le vendredi 28 octobre 2016 à 15.00 heures (« **l'Assemblée Annuelle** »), la distribution au titre de l'exercice 2015/2016 d'un dividende total de EUR 2,10 brut (EUR 1,533 net, étant le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 27%) par action¹, mis en paiement le 28 novembre 2016.

Le Conseil d'administration souhaite dans ce cadre offrir aux actionnaires, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance résultant de la distribution du bénéfice, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces ou l'option d'opter pour une combinaison des deux options précédentes), comme décrit au point II.

Ce rapport spécial est établi par le Conseil d'administration en application de l'article 602 C.Soc. Ce rapport porte sur l'augmentation du capital de la Société dans le cadre du capital autorisé, par un apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel.

Le Commissaire de la Société a, en application de l'article 602 C.Soc., établi un rapport portant sur l'apport en nature et l'émission de nouvelles actions Aedifica qui en résulte.

II. INFORMATION RELATIVE A L'OPERATION

A. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

¹ Ce montant vaut pour les actions conférant un droit au dividende sur tout l'exercice comptable 2015/2016. Les 19.856 actions qui ont été émises le 2 octobre 2015 et qui seront cotées à partir du 2 novembre 2016, c.-à-d. après le détachement du coupon n° 15, donnent seulement droit à un dividende *pro rata temporis* pour l'exercice comptable 2015/2016.

Le Conseil d'administration souhaite, sous la condition suspensive de la décision de l'Assemblée Annuelle du vendredi 28 octobre 2016 de distribuer un dividende, au titre de l'exercice 2015/2016, de EUR 2,10 brut (EUR 1,533 net) par action qui sera mis en paiement le 28 novembre 2016 (la "**Condition Suspensive**"), offrir la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution du bénéfice, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le dividende en espèces ou l'option d'opter pour une combinaison des deux options précédentes) .

Concrètement, le Conseil d'administration souhaite dans le cadre du dividende au titre de l'exercice 2015/2016 offrir aux actionnaires les suivantes options:

- apport de la créance de dividende net au capital de la Société, en contrepartie d'actions nouvelles; ou
- paiement du dividende en espèces; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Si l'actionnaire souhaite opter pour l'apport (partiel ou intégral) de ses droits au dividende au capital de la Société en échange d'actions nouvelles, la créance de dividende qui se rapporte à un montant déterminé d'actions existantes de la même forme, donnera droit à une nouvelle action, à un prix d'émission par action qui est décrit plus loin dans le présent rapport spécial.

Les actionnaires qui n'ont pas manifesté de choix de la manière prévue à cet effet durant la période d'option recevront en tout cas le dividende en espèces.

Le titre donnant droit au dividende est le coupon n° 15. Les actionnaires ne disposant pas du nombre suffisant de droits au dividende se rapportant à des actions de même forme afin de souscrire à une action au moins, recevront le paiement de leurs droits au dividende en espèces. Il n'est pas possible d'acquérir des coupons n° 15 additionnels. Le coupon n° 15 ne sera donc pas non plus coté et négocié en bourse. Il n'est pas possible de compléter l'apport des droits au dividende par un apport en numéraire. Si un actionnaire ne possède pas le nombre d'actions requis afin de souscrire à un nombre entier de nouvelles actions, l'actionnaire ne disposera donc pas de la possibilité de "compléter" son apport en nature par un apport en numéraire afin de pouvoir souscrire au premier nombre entier suivant d'actions nouvelles. Dans un tel cas, le solde restant (par définition extrêmement limité) sera payé en espèces. Si un actionnaire dispose d'actions de formes différentes (un nombre d'actions nominatives et un nombre d'actions dématérialisées), les créances de dividende qui se rapportent à ces différentes formes d'actions ne pourront être combinées afin d'acquérir une action nouvelle.

B. PRIX D'ÉMISSION

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre est calculé comme suit:

$$\text{Prix d'émission} = (\text{Cours boursier appliqué} - \text{Dividende Brut}) * (1 - \text{la Décote})$$

ou:

- Cours boursier appliqué
 - = la moyenne du “prix moyen pondéré par les volumes” de l'action Aedifica (le “VWAP” ou “Volume-Weighted Average Price”, disponible sur le site web d'Euronext Brussels) durant les 5 jours de bourse qui précèdent la date de la décision du Conseil d'administration concernant le dividende optionnel (c'est-à-dire le vendredi 28 octobre 2016)
 - = EUR 76,92
- Dividende brut
 - = le dividende brut pour l'exercice 2015/2016, tel qu'il devrait être fixé lors de l'Assemblée Annuelle
 - = EUR 2,10
- (1 – la Décote)
 - = le “facteur” par lequel le résultat obtenu à l'issue du calcul précédent (Cours boursier appliqué – Dividende brut) est multiplié, afin d'appliquer la décote décidée par le Conseil d'administration (par exemple: une décote de 5% mène à un “facteur” de 0,95).
 - = 0,9425
- Prix d'émission
 - = le prix d'émission qui est calculé sur base du mode de calcul ci-dessus et dont le résultat est ensuite arrondi conformément aux règles normales d'arrondissement à deux décimales après la virgule.
 - ➔ Le prix d'émission par action nouvelle s'élève par conséquent à EUR 70,518.

La décote par rapport au cours de clôture de l'action de Aedifica au jeudi 27 octobre 2016, diminué du dividende brut, s'élève à 3,77 %.

La valeur nette d'inventaire (la “**VNI**”) de l'action Aedifica au 30 juin 2016 s'élève à EUR 43,74 (sans prendre en compte l'effet du détachement du coupon n° 15), ou, sur une base pro forma, EUR 41,64 (si l'effet du détachement du coupon n° 15 est pris en compte); le prix d'émission des nouvelles actions est dès lors plus élevé que la VNI.

Dans l'hypothèse où 308.412 nouvelles actions sont émises, la VNI par action va varier de EUR 43,74 au 30 juin 2016 (sans prendre en compte l'effet l'émission du coupon n°15) à EUR 44,31, ou, sur une base pro forma, de EUR 41,64 au 30 juin 2016 (si l'effet de l'émission du coupon n°15 est pris en compte) à EUR 42,25.

L'actionnaire ne souhaitant pas procéder à un apport (integral ou partiel) de ses droits au dividende en échange d'actions nouvelles subira une dilution de ses droits patrimoniaux (entre autres les droits au dividende et au boni de liquidation) et de ses droits sociaux (entre autres les droits de vote et de préférence) liés à sa participation actuelle. Cette dilution est la conséquence de l'émission de nouvelles actions Aedifica aux actionnaires qui procèdent à l'apport de leurs droits aux dividendes, et est limitée à l'émission d'un maximum de 308.412 nouvelles actions Aedifica,

qui auront la même valeur de capital et qui confèreront les mêmes droits que les 14.192.032 actions Aedifica existantes².

Les conséquences de l'émission de nouvelles actions sur la participation dans le capital d'un actionnaire existant qui détient, avant l'émission, 1% du capital social de la Société et qui ne procède pas à un apport de ses droits aux dividendes, sont présentées ci-après.

Le calcul est effectué sur base du nombre d'actions existantes et le nombre estimé de nouvelles actions de 308.412, en prenant en compte le montant maximal d'augmentation de capital de EUR 8.138.309,18 et un prix d'émission de EUR 70,518.

Participation dans l'actionnariat	
Avant l'émission de nouvelles actions	1,00%
Après l'émission de nouvelles actions	0,98%

Les actionnaires qui ne procèdent pas à l'apport de leurs droits aux dividendes sont également exposés aux risques financiers de la dilution patrimoniale de leur participation. Ce risque est dû au fait que les nouvelles actions sont émises à un prix inférieur au cours de la bourse.

C. AUGMENTATION DE CAPITAL ET PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le Conseil d'administration souhaite procéder dans les limites du capital autorisé (*cf. infra*) à une augmentation du capital par un apport en nature des créances de dividende de ses actionnaires contre la Société (qui ont opté pour cet apport afin de recevoir des actions, en échange de l'apport (partiel ou intégral) de leurs droits au dividende).

Les règles spéciales relative à l'apport en nature dans une SIRP, prévues à l'article 26, § 2 de la Loi SIR, ne sont pas applicables à cette opération.

La période d'exercice de l'option prend cours le vendredi 4 novembre 2016 et se clôture le mercredi 23 novembre 2016 (16.00 CET). Le lundi 28 novembre 2016, l'accomplissement de l'augmentation de capital et de l'émission de nouvelles actions sera constaté. A partir de cette date, les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 16 est attaché, pourront être négociées sur Euronext Brussels.

En tenant compte du prix d'émission susmentionné, il peut être souscrit à toute nouvelle action à émettre, et cette nouvelle action sera entièrement libérée, par l'apport de droits au dividende net s'élevant à 70,518 EUR (c'est-à-dire par l'apport des droits au dividende net se rapportant à 46 actions existantes de la même forme, représentés par le coupon n° 15)³.

Pour les actionnaires bénéficiant d'un précompte mobilier réduit ou d'une exemption de précompte mobilier, l'apport de la créance de dividende s'élèvera, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas d'une telle réduction ou exemption, à EUR 1,533 par action, et le solde résultant

² Sauf les 19.856 actions qui ont été émises le 2 octobre 2015 et qui seront cotées à partir du 2 novembre 2016, c.-à-d. après le détachement du coupon n° 15, qui donnent seulement droit à un dividende *pro rata temporis* pour l'exercice comptable 2015/2016.

³ Ce ratio vaut pour les actions conférant un droit au dividende sur toute l'exercice comptable 2015/2016. Les 19.856 actions qui ont été émises le 2 octobre 2015 et qui seront cotées à partir du 2 novembre 2016, c.-à-d. après le détachement du coupon n° 15, donnent seulement droit à un dividende *pro rata temporis* pour l'exercice comptable 2015/2016.

de la réduction ou exemption de précompte mobilier sera mis en paiement en espèces à partir du lundi 28 novembre 2016. Les actionnaires se trouvant dans une telle situation doivent fournir l'attestation usuelle, via leur institution financière, à la Banque Degroof Petercam (la personne chargée du service financier).

Le montant total de l'augmentation de capital s'élève (dans l'hypothèse où chacun des actionnaires dispose exactement d'un nombre d'actions de la même forme lui donnant le droit à un nombre entier de nouvelles actions) à maximum EUR 8.138.309,18, par l'émission de maximum 308.412 nouvelles actions⁴. Le prix d'émission maximum total des nouvelles actions à émettre s'élève à EUR 70,518. Le montant (total) de l'augmentation de capital sera égal au nombre d'actions nouvelles à émettre multiplié par le pair comptable (exact) des actions Aedifica existantes (c'est-à-dire environ EUR 26,39 par action), le résultat de ce calcul étant ensuite arrondi vers le haut. La valeur représentative du capital de toutes les actions (nouvelles et existantes actuellement) de la Société sera ensuite alignée. La différence entre le pair comptable et le prix d'émission sera portée en compte comme prime d'émission sur un compte indisponible qui, tout comme le capital, constituera la garantie des tiers et ne pourra être diminuée ou supprimée sauf par une décision de l'assemblée générale, délibérant conformément aux conditions prescrites pour la modification des statuts.

Comme les actionnaires sont libres de choisir entre (i) le paiement d'un dividende en espèces, (ii) l'apport de la créance de dividende en échange d'actions ou (iii) une combinaison des deux options précédentes, le nombre exact d'actions à créer ne peut pas être estimé.

Le capital sera uniquement augmenté du montant (de la valeur en capital) des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant (de la valeur en capital) des souscriptions placées.

Les nouvelles actions auront la même forme que les actions existantes. Les actionnaires peuvent à tout moment après l'émission demander, par écrit et à leurs propres frais, la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées et inversement.

A partir du lundi 28 novembre 2016, le dividende en espèces sera également mis en paiement au profit des actionnaires qui: (i) ont opté pour l'apport de leurs droits au dividende en échange de l'émission de nouvelles actions mais qui n'atteignaient pas le nombre entier suivant d'actions (auquel cas le solde restant sera payé en espèces); (ii) ont opté pour le paiement de leur dividende en espèces; (iii) ont opté pour une combinaison ou (iv) n'ont manifesté aucun choix.

Les nouvelles actions, auxquelles le coupon n° 16 est attaché, émises suite à cette augmentation de capital, participeront au résultat à partir du 1^{er} juillet 2016.

Les détenteurs des actions nominatives qui souhaitent apporter leurs droits au dividende (partiellement ou intégralement) en échange de nouvelles actions, doivent s'adresser à la Banque

⁴ Le nombre maximal d'actions nouvelles susceptibles d'être émises est calculé à partir du nombre actuel d'actions Aedifica qui entrent en compte pour l'exercice du dividende optionnel (c'est-à-dire 14.192.032 actions émises; en tenant compte du fait que 19.856 actions qui ont été émises le 2 octobre 2015 et qui seront cotées à partir du 2 novembre 2016, c.-à-d. après le détachement du coupon n° 15, donnent seulement droit à un dividende *pro rata temporis* pour l'exercice comptable 2015/2016, cela revient à un nombre total de 14.186.987) divisé par le nombre d'actions existantes donnant droit à une nouvelle action Aedifica (arrondi ensuite au nombre inférieur pour les coupons restants pour lesquelles il n'est pas possible d'émettre une nouvelle action entière).

Degroof Petercam pendant la période d'exercice de l'option. Les détenteurs des actions dématérialisées qui souhaitent apporter leurs droits au dividende (partiellement ou intégralement) au capital de la Société en échange de nouvelles actions doivent s'adresser à l'institution financière qui conserve les actions.

D. CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration souhaite, dans le cadre de l'augmentation du capital par apport en nature des créances de dividende de ses actionnaires contre la Société (qui ont choisi d'apporter une partie ou la totalité de leurs droits au dividende en échange de nouvelles actions) de leurs droits de dividende), utiliser le capital autorisé, comme prévu à l'article 6.4 des statuts de la Société.

Le texte actuel de cet article 6.4 énonce littéralement: "*Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à septante-quatre million deux cents trente mille euros (74.230.000,00 €) 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 14 décembre 2015. [...]*"

La technique du capital autorisé a été prévue afin de parvenir à un certain degré de flexibilité, de souplesse et de vitesse d'exécution.

Les circonstances particulières dans lesquelles, et les raisons pour lesquelles, le Conseil d'administration peut utiliser le capital autorisé, ont été énumérées de façon non-limitative dans l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 14 décembre 2015. Cette autorisation prévoit que le Conseil d'administration peut utiliser le capital autorisé "*chaque fois que l'intérêt social le demande, et, en particulier, de saisir toute opportunité permettant le développement du patrimoine immobilier de la société, et ce de la manière la plus efficiente et la moins couteuse. Le capital autorisé peut également être utilisé dans toutes les circonstances où, à bref délai, il se recommande de tirer parti, de la manière la plus adéquate, de l'évolution et des conditions favorables du marché, de répondre à des marques d'intérêt manifestées par des investisseurs et d'une manière générale, de saisir toute opportunité pour renforcer les fonds propres de la société, conformer sa structure financière aux nécessités de développement des affaires et aux dispositions légales et réglementaires, accroître ses moyens d'actions, favoriser le développement de ses activités.*"

Le Conseil d'administration est d'avis que l'utilisation du capital autorisé dans le contexte du dividende optionnel cadre dans les circonstances spéciales dans lesquelles, et les fins pour lesquelles, l'autorisation concernant le capital autorisé a été accordée, et que celle-ci est dans l'intérêt de la Société.

Le Conseil d'administration a depuis le 28 décembre 2015 (c.-à-d. la date de publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2015) utilisé l'autorisation qui lui a été accordée d'augmenter le capital à deux reprises (c'est à dire, (i) en vertu d'un acte passé devant le notaire Gillardin, avec l'intervention du notaire Carnewal, le 17 décembre 2015, à concurrence d'un montant de EUR 2.748.340,46 (ii) en vertu

d'un acte passé devant le notaire Gillardin, le 24 mars 2016, à concurrence d'un montant de EUR 582.985,31). Depuis le 24 mars 2016, le Conseil d'administration n'a plus utilisé le capital autorisé. Le solde disponible du capital autorisé s'élève donc à EUR 70.898.674,23. Le délai accordé de cinq ans pour augmenter le capital, prévu par le présent article 6.4 des statuts de la Société, n'est pas expiré.

Il convient de préciser que lors de l'Assemblée général extraordinaire des actionnaires de la Société qui se tiendra le 28 octobre 2016 à 14h00 CET (étant donné que à la première assemblée du 11 octobre 2016, il n'a pas été satisfait aux exigences de quorum) il sera proposé aux actionnaires de remplacer l'autorisation existante par une nouvelle autorisation (valable pendant cinq an à dater de la publication de la décision dans les annexes du Moniteur belge) afin d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, conformément à l'article 603 du Code des sociétés à concurrence d'un montant maximal de :

- (i) EUR 374.000.000 dans le cas où l'augmentation de capital réalisée est une augmentation de capital avec la possibilité pour les actionnaires de la Société d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible;
- (ii) EUR 74.800.000 pour toutes les autres formes d'augmentation de capital, sous réserve toutefois que dans le cadre du capital autorisé le capital social ne pourra jamais être augmenté au-delà du montant maximal de EUR 374.000.000 pendant la période de cinq ans à compter à partir de la publication de la décision dans les annexes du Moniteur belge. L'augmentation de capital dans ce contexte du dividende optionnel aura encore lieu dans le cadre du capital autorisé existant.

E. EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS ET INFORMATIONS MISES À DISPOSITION

En application de l'article 48 de la Loi SIR la juste valeur des biens immobiliers détenus par la Société (et ses filiales) visés à l'article 47, §1 de la Loi SIR, doit être évaluée par le/les expert(s) chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou demande l'admission d'actions à la négociation sur un marché réglementé. Cette évaluation n'est toutefois pas requise lorsque pareille opération se déroule endéans les quatre mois suivant la dernière évaluation ou l'actualisation de l'évaluation des biens immobiliers et pour autant que le(s) expert(s) confirme(nt) que, compte tenu de la situation économique générale et l'état des biens immobiliers, aucune nouvelle évaluation n'est requise.

La dernière (actualisation de l') évaluation relative à la juste valeur des immeubles, est celle du 30 juin 2016 (de sorte que la Société dispose d'une évaluation (actualisée) qui n'est pas plus ancienne de 4 mois au moment de la décision de principe d'émettre de nouvelles actions). Les experts immobiliers de la Société ont confirmé le 18 octobre 2016, compte tenu de la situation économique générale et de l'état de ces biens immobiliers, dans la mesure nécessaire, qu'une nouvelle évaluation n'est pas requise dans le cadre de l'émission (décision de principe) des actions nouvelles.

Les experts immobiliers de la Société seront invités à confirmer préalablement à l'émission des nouvelles actions et à l'admission à la négociation sur un marché réglementé, que les prémisses sous-jacentes de l'évaluation n'ont pas changé.

Un prospectus doit, en principe, être publié dans le cadre d'une offre publique d'actions sur le territoire belge et en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé belge, en

application 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 (la “**Loi Prospectus**”). Il existe cependant une exception à cette règle dans le cadre d'un dividende optionnel. En application de l'article 18, § 1, (e) et § 2, (e) de la Loi Prospectus, un document simplifié contenant l'information relative au nombre et à la nature des actions, et les motifs et les modalités de l'offre et de l'admission (le “**Mémorandum Informatif**”) sera mise à disposition du public par la Société au premier jour de la période d'option.

III. INTÉRÊT DE L'APPORT EN NATURE ET DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL POUR AEDIFICA

L'apport en nature des créances envers Aedifica dans le cadre du dividende optionnel et de l'augmentation de capital qui l'accompagne améliore les fonds propres de la Société et réduit, par conséquent, son taux d'endettement (légalement limité). Cela offre, pour l'avenir, à Aedifica la possibilité d'effectuer, le cas échéant, des transactions supplémentaires financées par des dettes, et de réaliser ainsi ses perspectives de croissance. Le dividende optionnel conduit également (en proportion de l'apport des droits de dividende au capital de la Société) à une rétention, au sein de la Société, de fonds qui renforcent le capital.

En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés.

IV. ÉVALUTION DE L'APPORT

L'apport dans le cadre du dividende optionnel est constitué de l'apport des créances de dividende net (EUR 1,533) se rapportant à 46 actions existantes de la même forme (représentées par le coupon n° 15) pour une valeur totale de EUR 70,518⁵. Conformément aux règles normales d'évaluation, une créance contre la Société apportée au capital de la Société, est évaluée à sa valeur nominale (dans ce cas EUR 70,518).

Le Conseil d'administration considère que cette méthode d'évaluation est adéquate pour l'apport d'une créance de dividende dans le cadre d'un dividende optionnel.

Le Conseil d'administration ne s'écarte pas du rapport du Commissaire, repris à l'Annexe 1.

V. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE

En application de l'article 602 C.Soc., le Conseil d'administration a demandé au Commissaire de la Société d'établir un rapport sur l'apport en nature visé dans ce rapport. Ce rapport est repris à l'Annexe 1.

Les conclusions du rapport du Commissaire sur l'apport des créances de dividende des actionnaires contre la Société, énoncent que:

⁵ Ce montant vaut pour les actions qui ont des droits aux dividende sur tout l'exercice comptable 2016/2016. Les 19.856 actions qui ont été distribuées le 2 octobre 2015 et qui seront cotées à partir du 2 novembre 2016, c.-à-d. après que le coupon n° 15, donneront seulement droit à un dividende *pro rata temporis* pour l'exercice comptable 2015/2016.

« A la date de ce rapport, il n'est pas possible de déterminer le nombre d'actions vu que cette opération concerne un dividende optionnel et que les actionnaires ont le droit d'opter pour un dividende en espèces.

En rémunération de l'apport en nature, la Société émettra maximum 308.412 nouvelles actions pour une valeur maximum de €21.748.597,42, soit un montant nominal s'élevant à € 70,518 par action.

Au terme de nos travaux de contrôle réalisés dans le cadre de l'article 602 du Code des sociétés, nous sommes d'avis que :

1. *L'opération projetée a été contrôlée conformément aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apport en nature. Le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation des éléments apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature;*
2. *La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;*
3. *Le mode d'évaluation de l'apport en nature arrêté par les parties est justifié par les principes d'économie d'entreprise et conduit à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie des apports, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.*

La rémunération des apports proposée par le conseil d'administration est telle que le nombre de nouvelles actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature, pour une valeur maximum de EUR 21.748.597,42, s'élève à maximum 308.412actions, à EUR 70,518par action, ceci étant la moyenne du "prix moyen pondéré par les volumes" de l'action Aedifica (le "VWAP" ou "Volume-Weighted Average Price", dérivé de données disponibles sur le site web d'Euronext Brussels) durant les 5 jours de bourse qui précèdent la date de la décision du Conseil d'administration concernant le dividende optionnel (c'est-à-dire le vendredi 28 octobre 2016), diminué de 2,10 EUR par action (soit le dividende brut pour 2015/2016) et d'une décote de 5,75%.

Enfin, nous croyons utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération. »

Le Conseil d'administration ne s'écarte pas du rapport du Commissaire.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Conseil d'administration se réserve le droit (purement discrétionnaire) de rétracter sa proposition, si, à n'importe quel moment à partir de la date de la décision du Conseil d'administration du 28 octobre 2016 jusqu'au mercredi 23 novembre 2016, le cours de l'action Aedifica sur Euronext Brussels augmente ou chute considérablement par rapport au cours de référence sur base duquel le prix d'émission a été déterminé par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration se réserve également le droit (purement discrétionnaire) de rétracter sa proposition si, à n'importe quel moment à partir de la date de la décision du Conseil

d'administration du 28 octobre 2016 jusqu'au mercredi 23 novembre 2016, un événement exceptionnel de nature politique, militaire, économique ou social, susceptible de perturber de manière sensible l'économie et/ou le marché boursier, se produit.

Le retrait éventuel de l'offre sera immédiatement communiqué au public par voie d'un communiqué de presse.

VII. DÉCLARATION EN APPLICATION D'ARTICLE 37 DE LA LOI SIR

Conformément à l'article 37 de la Loi SIR les opérations envisagées par la Société doivent être communiquées à la FSMA, et les données s'y rapportant doivent, elles aussi, être rendues publiques, si certaines personnes, comme décrites à article 37, § 1 de la Loi SIR, interviennent, directement ou indirectement, comme contrepartie dans le cadre de ces opérations, ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale.

Pour autant que cela s'avère nécessaire dans le cadre du dividende optionnel, certains administrateurs et/ou membres du conseil d'administration de la Société (c.-à-d. Adeline Simont, Stefaan Gielens, Jean Kotarakos, Laurence Gacoin et Sarah Everaert) déclarent qu'ils "se portent contrepartie à l'opération envisagée ou en retirent un quelconque avantage de nature patrimoniale", en raison de leur qualité d'actionnaire de la Société.

Comme expliqué sous le point III du présent rapport spéciale, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société, et l'opération cadre dans la politique d'investissement de la Société.

Cette opération est également réalisée dans des conditions normales du marché, tous les actionnaires étant traités de manière égale.

*

* * *

Fait le 28 octobre 2016

Au nom du Conseil d'administration,

Stefaan Gielens
Administrateur délégué

Jean Kotarakos
CFO – Administrateur