



société anonyme, SICAF immobilière publique de droit belge, ayant son siège social Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles (Belgique), numéro d'entreprise 0877.248.501

**NOTE D'OPERATION RELATIVE A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE D' ACTIONS
NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES
AVEC DROIT DE PREFERENCE D'UN MONTANT DE 67.346.022 EUR MAXIMUM**

**DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES
SUR EURONEXT BRUSSELS**

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence ainsi que les autres titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 33,45 EUR et dans la proportion de 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes. Les Droits de Préférence seront négociables sur Euronext Brussels pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits dans le Chapitre 2 « Facteurs de risques ». Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des éléments fournis dans le Prospectus.



Joint Lead Managers

Note d'Opération du 22 septembre 2010

La présente Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'offre publique de souscription aux Actions Nouvelles. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais. Il sera mis gratuitement, à partir du 23 septembre 2010, à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles). Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de Banque Degroof en appelant le numéro +32 (0)2 287 91 56, de KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR) et d'ING en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et d'ING (www.ing.be) et sur le site web d'Aedifica (www.aedifica.be) à partir du 23 septembre 2010.

TABLE DES MATIERES

1.	DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES	6
2.	FACTEURS DE RISQUES	8
2.1.	FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ÉMETTEUR ET A SES ACTIVITES	8
2.2.	FACTEURS DE RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE	9
2.3.	FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE ET AUX VALEURS MOBILIERES OFFERTES	9
2.3.1	<i>Liquidité de l'Action</i>	9
2.3.2	<i>Faible liquidité du marché des Droits de Préférence</i>	10
2.3.3	<i>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence</i>	10
2.3.4	<i>Possibilité de dilution future pour les Actionnaires</i>	10
2.3.5	<i>Retrait de l'Offre - Absence de montant minimal de l'Offre</i>	10
2.3.6	<i>Volatilité du cours et du rendement de l'Action</i>	10
2.3.7	<i>Baisse du cours de l'Action suite à l'interruption de recommandations dans certains rapports d'analystes</i>	11
2.3.8	<i>Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence</i>	11
2.4.	RISQUES LIES AU STATUT DE SICAFI	11
3.	INFORMATIONS GENERALES	12
3.1.	APPROBATION PAR LA CBFA	12
3.2.	AVERTISSEMENT PREALABLE	12
3.3.	INFORMATIONS SUR UNE BASE CONSOLIDÉE	13
3.4.	RESTRICTIONS A L'OFFRE ET A LA DISTRIBUTION DU PROSPECTUS	13
3.4.1	<i>Investisseurs potentiels</i>	13
3.4.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte</i>	13
3.4.3	<i>Restrictions applicables à l'Offre</i>	13
3.4.4	<i>Etats membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)</i>	14
3.4.5	<i>Suisse</i>	14
3.4.6	<i>Etats-Unis</i>	14
3.4.7	<i>Royaume-Uni</i>	15
4.	INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES .	15
4.1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	15
4.2.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	15
4.3.	ABSENCE DE DECLARATION	16
4.4.	DECLARATIONS PREVISIONNELLES	16
4.5.	INFORMATIONS	16
4.6.	ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIERES ET STATISTIQUES	17
4.7.	DISPONIBILITE DU PROSPECTUS ET DES DOCUMENTS SOCIETAIRES	17
4.7.1	<i>Disponibilité du Prospectus</i>	17
4.7.2	<i>Disponibilité des documents sociétaires</i>	17
4.8.	RESPONSABILITE DE L'AUDIT DES COMPTES	18
4.9.	PROJET DE NOUVEL ARRETE ROYAL RELATIF AUX SICAFI	20
5.	INFORMATIONS DE BASE	20
5.1.	FONDS DE ROULEMENT	20
5.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	20
5.2.1	<i>Capitaux propres</i>	20
5.2.2	<i>Endettement</i>	21
5.3.	INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE	22
5.4.	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION	22

6.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS	23
6.1.	NATURE ET FORME DES ACTIONS NOUVELLES.....	23
6.1.1	<i>Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation</i>	23
6.1.2	<i>Forme</i>	24
6.1.3	<i>Devise d'émission</i>	24
6.2.	LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES ACTIONS SONT CREEES ET TRIBUNAUX COMPETENTS.....	24
6.3.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS.....	24
6.3.1	<i>Droit de vote</i>	24
6.3.2	<i>Dividendes</i>	24
6.3.3	<i>Droits en cas de liquidation</i>	25
6.3.4	<i>Droit préférentiel de souscription</i>	25
6.3.5	<i>Acquisition et aliénation d'Actions propres</i>	25
6.3.6	<i>Clause de conversion</i>	26
6.3.7	<i>Capital autorisé</i>	26
6.4.	RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS.....	26
6.5.	EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES.....	26
6.6.	REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OBLIGATOIRE ET D'OFFRE PUBLIQUE DE REPRISE.....	27
6.6.1	<i>Généralités</i>	27
6.6.2	<i>Offre publique d'acquisition obligatoire</i>	27
6.6.3	<i>Offre publique de reprise (Squeeze-out)</i>	28
6.6.4	<i>Offre de rachat obligatoire (Sell-out)</i>	28
6.6.5	<i>Application de l'Arrêté royal du 10 avril 1995</i>	28
6.7.	PUBLICITE DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES.....	29
6.8.	FISCALITE.....	29
6.8.1	<i>Avertissement préalable</i>	29
6.8.2	<i>Dividendes</i>	30
6.8.2.1	<i>Absence de toute retenue de précompte mobilier</i>	30
6.8.2.2	<i>Personnes physiques résidentes belges</i>	30
6.8.2.3	<i>Personnes morales belges</i>	30
6.8.2.4	<i>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge</i>	30
6.8.2.5	<i>Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge</i>	31
6.8.3	<i>Plus-values et moins-values</i>	31
6.8.3.1	<i>Personnes physiques résidentes belges</i>	31
6.8.3.2	<i>Personnes morales belges</i>	31
6.8.3.3	<i>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge</i>	31
6.8.3.4	<i>Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge</i>	31
6.8.4	<i>Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB)</i>	32
6.8.4.1	<i>Souscription</i>	32
6.8.4.2	<i>Acquisition</i>	32
7.	CONDITIONS DE L'OFFRE	32
7.1.	CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION.....	32
7.1.1	<i>Conditions auxquelles l'Offre est soumise</i>	32
7.1.2	<i>Montant maximum de l'Offre</i>	33
7.1.3	<i>Modalités de souscription</i>	33
7.1.4	<i>Retrait et suspension de l'Offre</i>	34
7.1.5	<i>Montant maximum de la souscription</i>	34
7.1.6	<i>Réduction de la souscription</i>	34
7.1.7	<i>Révocation des ordres de souscription</i>	34
7.1.8	<i>Libération et livraison des Actions Nouvelles</i>	35

7.1.9	<i>Publication des résultats</i>	35
7.1.10	<i>Calendrier indicatif de l'Offre</i>	35
7.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES ACTIONS NOUVELLES	36
7.2.1	<i>Catégories d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre</i>	36
7.2.1.1	<i>Catégorie d'investisseurs potentiels</i>	36
7.2.1.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte</i>	36
7.2.2	<i>Intention des principaux Actionnaires de l'Emetteur</i>	36
7.2.3	<i>Notification aux souscripteurs</i>	36
7.3.	PRIX D'EMISSION.....	36
7.4.	PLACEMENT ET « SOFT UNDERWRITING »	37
7.4.1	<i>Banques-guichets</i>	37
7.4.2	<i>Service financier</i>	37
7.4.3	<i>Underwriting Agreement</i>	37
7.5.	ENGAGEMENT DE BLOCAGE (LOCK-UP)	39
7.6.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION.....	39
7.6.1	<i>Admission à la négociation</i>	39
7.6.2	<i>Place de cotation</i>	39
7.6.3	<i>Contrat de liquidité</i>	39
7.6.4	<i>Stabilisation – Interventions sur le marché</i>	40
7.7.	DETENTEURS D' ACTIONS SOUHAITANT LES VENDRE.....	40
7.8.	DEPENSES LIEES A L'OFFRE	40
7.9.	DILUTION.....	40
7.9.1	<i>Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque</i>	40
7.9.2	<i>Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence</i>	40
7.9.3	<i>Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant ne souscrivant pas à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence</i>	40
7.9.4	<i>Actionnariat après l'Offre</i>	41
8.	DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES D'AEDIFICA	42
8.1.	DEVELOPPEMENTS RECENTS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2009/2010	42
8.2.	TENDANCES ET PERSPECTIVES.....	42
8.2.1	<i>Tendances</i>	42
8.2.2	<i>Perspectives d'Aedifica</i>	43
8.2.2.1	<i>Hypothèses</i>	43
8.2.2.2	<i>Bilan prévisionnel 2010-2011</i>	44
8.2.2.3	<i>Compte de résultats prévisionnel 2010-2011</i>	45
8.2.2.4	<i>Commentaires sur les perspectives</i>	45
8.2.2.5	<i>Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées</i>	46

1. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES

Actions	Les actions représentatives du capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par Aedifica.
Actions Existantes	Les 5.033.338 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par Aedifica.
Actionnaires Existants	Les titulaires des Actions Existantes.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
Arrêté royal du 10 avril 1995	Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Arrêté royal du 21 juin 2006	Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Aedifica	La société anonyme de droit belge Aedifica, société d'investissement immobilière publique à capital fixe, ayant son siège social Avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0877.248.501.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit au point 7.1.10 ci-après, pouvant être aménagé en cas de circonstances imprévues.
CBFA	La Commission bancaire, financière et des assurances.
Date de clôture de l'Offre	Dernier jour auquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire des ordres de souscription pour les Actions Nouvelles, soit le 7 octobre 2010, selon le Calendrier.
Date d'ouverture de l'Offre	Le premier jour à partir duquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire leurs ordres de souscription pour des Actions Nouvelles, soit le 23 septembre 2010 selon le Calendrier.
Date de livraison	Date du paiement des Actions Nouvelles et de la création des Actions Nouvelles, soit le 15 octobre 2010 selon le Calendrier.
Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la Directive 2001/34/CE.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2009/2010 d'Aedifica, approuvé par la CBFA le 14 septembre 2010 comme Document d'Enregistrement conformément au chapitre 2 du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus .
Droits de Préférence	Les droits de souscription préférentiels attachés aux Actions Existantes en cas d'augmentation de capital en espèces proportionnellement à la partie du capital que représentent lesdites Actions : 5 Actions Existantes donnant le droit de souscrire à 2 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.

Emetteur	Aedifica.
Investisseurs Institutionnels	Les investisseurs qualifiés et/ou institutionnels aux termes des lois applicables à la juridiction pertinente et, en ce qui concerne la Belgique, les investisseurs correspondant à la définition d'"investisseurs qualifiés", tels que définis à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006, complétée par l'arrêté royal du 26 septembre 2006 portant extension de la notion d'investisseurs qualifiés et de la notion d'investisseurs institutionnels ou professionnels.
Joint Lead Managers	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, KBC Securities NV, dont le siège social est situé Avenue du Port 12 à 1080 Bruxelles et ING Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
Loi du 16 juin 2006	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.
Loi du 20 juillet 2004	La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Loi du 2 mai 2007	La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Note d'Opération	Le présent document, établi conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, en vue de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, approuvé par la CBFA le 22 septembre 2010.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société, visé au point 7.1.3.
Offre	La présente Offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence soit du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus selon le Calendrier.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte qui est applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels, étant de 33,45 EUR.
Prospectus	Le Prospectus établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Résumé	Le résumé du Prospectus approuvé par la CBFA le 22 septembre 2010.

Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente par les Joint Lead Managers auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 20 juillet 2004, l'Arrêté royal du 10 avril 1995, l'Arrêté royal du 21 juin 2006 et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007.
Société	Aedifica.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre l'Emetteur et les Joint Lead Managers, décrit au point 7.4.3 ci-après.

2. **FACTEURS DE RISQUES**

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par définition, des risques. Cette section a pour objet d'exposer, en complément et en se référant à la partie correspondante du Document d'Enregistrement, certains risques relatifs à conjoncture économique, la Société, aux Actions, aux Droits de Préférence et à l'Offre.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans le Prospectus avant de se décider à investir. Ces risques, s'ils se produisent, pourraient en effet avoir une incidence négative, sur les activités, les résultats d'exploitation, la condition financière et les perspectives de la Société et également la valeur des Actions et les dividendes, et en conséquence, entraîner une perte pour les investisseurs de l'ensemble ou d'une partie de leur investissement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la date de la présente Note d'Opération. D'autres risques, qui sont actuellement inconnus, improbables ou dont la survenance n'est pas actuellement censée avoir, à l'avenir, un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière peuvent également exister.

2.1. Facteurs de risques liés à l'Emetteur et à ses activités

Les facteurs de risques qui sont liés à l'Emetteur et à ses activités sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement.

Les risques principaux sont résumés ci-dessous :

- **Loyers** : la totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée de loyers générés par la location à des tiers. Les défauts de paiement des loyers, la diminution du taux d'occupation des immeubles et la diminution du montant des loyers sont susceptibles d'avoir une influence négative sur ses résultats.
- **Risques de concentration des opérateurs actifs dans le logement des seniors** : la Société pourrait se trouver confrontée à une diminution du niveau de diversification de son patrimoine immobilier dans la mesure où il n'est pas exclu que des concentrations se produisent entre deux ou plusieurs opérateurs actifs dans le logement des seniors en relation contractuelle avec la Société.
- **Qualité et valorisation des immeubles** : bien qu'Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles, elle reste exposée à un risque de dépréciation de ceux-ci. La Société est également exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. Une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier en exploitation a un impact de l'ordre de 4,2 millions EUR sur le résultat net et de l'ordre de 0,83 EUR sur la valeur

d'actif net par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,5%.

- **Risques financiers** : la gestion financière de la Société vise à lui assurer un accès permanent au crédit ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt. Aedifica contracte la totalité de ses emprunts à taux flottant et a mis en place des instruments de couverture (« interest rate swaps ») convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, portant sur un minimum de 60% de son endettement financier. La Société est exposée à un risque de variation des taux d'intérêt sur la partie non couverte de sa dette. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt a une influence sur la juste valeur des interest rate swaps en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres.

Il existe également un risque pour la Société concernant la budgétisation et la planification financière : d'éventuelles hypothèses erronées ou erreurs de programmation ou de manipulation peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires liées au statut de Sicafi et le respect des engagements pris à l'égard des banques ainsi que la performance de la Société.

2.2. Facteurs de risques liés à la conjoncture économique

Les facteurs de risques qui sont liés à la conjoncture économique sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement.

Les risques principaux sont résumés ci-dessous :

- **Risque économique** : l'évolution de la demande et de l'offre sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale. La récession économique actuelle est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de la Société.

La mauvaise conjoncture économique générale peut avoir un impact tant sur le revenu disponible des locataires que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements.

La récession économique générale pourrait donner lieu à un risque accru de défaillance des locataires ou d'autres cocontractants de la Société (gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédits et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux...).

- **Risques liés au marché immobilier** : les principaux risques auxquels la Société est confrontée sont relatifs au taux d'occupation de ses immeubles, à la capacité de maintenir le montant des loyers en cas de nouvelles locations ou de renouvellement de baux, à la valeur de son portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles.

2.3. Facteurs de risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes

2.3.1 Liquidité de l'Action

Les Actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis 2006.

L'Action offre toutefois une liquidité relativement limitée. La vélocité du flottant au 30 juin 2010 atteignait 19,2% (contre 11% au 30 juin 2009 et 10,4% au 30 juin 2008).

Dans le cadre de l'Offre, la Société a demandé l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, ce qui augmentera la capitalisation de la Société.

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof (voir point 7.6.3 ci-après).

Ces éléments ne permettent toutefois pas de garantir l'existence d'un marché liquide pour les Actions après l'Offre. Le cours des Actions pourrait être influencé significativement au cas où un marché liquide pour les Actions ne se développerait pas.

2.3.2 Faible liquidité du marché des Droits de Préférence

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de Préférence se développera. Il est possible que ce marché n'offre qu'une liquidité très limitée.

Après l'écoulement de la Période de souscription, les Droits de Préférence non exercés seront offerts en vente à des Investisseurs Institutionnels sous forme de Scripts (au moyen d'une procédure de bookbuilding accéléré), mais aucune certitude ne peut être donnée quant à un nombre suffisant d'acquéreurs (s'il y en a) pour de tels Scripts. Dans ce cas, la rémunération pour les Droits de Préférence non exercés peut même être nulle.

Les acquéreurs de Droits de Préférence courent le risque de voir l'Offre être révoquée. Au cas où l'Offre serait révoquée, ils ne pourront pas exercer ces Droits de Préférence acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

2.3.3 Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les céderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé au point 7.9.3 ci-après.

2.3.4 Possibilité de dilution future pour les Actionnaires

La Société pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital au moyen d'émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits permettant d'acquérir des Actions et, dans la mesure permise par la réglementation, décider de limiter ou d'exclure les droits de préférence des Actionnaires Existants (ce qui n'est pas autorisé dans le régime actuel pour les augmentations de capital par apport en espèces).

Si la Société devait décider d'augmenter son capital pour des montants significatifs, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation de tous les Actionnaires.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de développement, Aedifica effectue des opérations de fusion, scission, scission partielle de sociétés ou apports de patrimoines immobiliers à l'occasion desquels des Actions nouvelles sont émises.

2.3.5 Retrait de l'Offre - Absence de montant minimal de l'Offre

S'il devait être décidé de retirer l'Offre, les Droits de Préférence deviendront sans valeur. En conséquence, les investisseurs qui auraient acquis de tels Droits de Préférence, subiront une perte dans la mesure où les opérations relatives à de tels Droits de Préférence ne seraient pas annulées suite au retrait de l'Offre.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum de 67.346.022 EUR. Le nombre définitif d'Actions Nouvelles qui seront émises sera publié dans la presse financière belge. Il se pourrait donc que les moyens financiers dont la Société viendra à disposer et l'utilisation du produit de l'Offre telle que décrite au point 5.4 ci-après soient réduits.

2.3.6 Volatilité du cours et du rendement de l'Action

Depuis 2008, les marchés financiers ont connu des fluctuations importantes qui ne sont pas toujours proportionnelles aux résultats des entreprises cotées. Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours des actions pour des raisons non liées à leur performance opérationnelle.

Le Prix d'émission ne doit pas être considéré comme indicatif du prix de marché des Actions après l'Offre. En raison de facteurs économiques, monétaires et financiers, le marché des Actions peut connaître, sur certaines périodes, des fluctuations marquées de volume et de prix. Certains changements, développements ou publications concernant la Société peuvent également avoir une influence sur le cours des Actions.

La Société ne peut donc faire en aucune manière de prévision concernant le prix de marché de ses Actions à l'issue de la présente Offre, ni concernant l'évolution du rendement en dividende.

2.3.7 Baisse du cours de l'Action suite à l'interruption de recommandations dans certains rapports d'analystes

La Société fait l'objet de rapports d'analystes. Dans le cadre de l'Offre, les analystes travaillant dans le département d'analyse financière des Joint Lead Managers ou de leurs affiliés interrompent le suivi de l'Action Aedifica pendant une certaine période. Il existe un risque qu'une telle interruption puisse engendrer une baisse du cours de bourse des Actions.

2.3.8 Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits de Préférence en bourse, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence. La Société ne peut en aucune façon prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence des ventes effectuées sur le marché par ses Actionnaires ou par des investisseurs.

A cet égard, le cours des Actions pourrait fortement baisser si les Actionnaires de la Société venaient à vendre simultanément un nombre important d'Actions. Pour réduire ce risque, Aedifica et les principaux Actionnaires de la Société ont toutefois pris certains engagements de blocage de leurs Actions, comme précisé au point 7.5 ci-après.

Le cours des Actions pourrait baisser en dessous du Prix d'émission des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre.

Ces ventes pourraient également rendre plus difficile à l'avenir pour la Société l'émission ou la vente d'Actions à un moment et à un prix qui de l'avis de la Société, sont appropriés. En outre en cas de baisse du cours des Actions, les Droits de Préférence verraient probablement également leur valeur diminuer. Les titulaires de Droits de Préférence qui ne souhaiteraient pas les exercer pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

2.4. Risques liés au statut de Sicafi

En sa qualité de Sicafi, la Société (et non ses filiales) bénéficie d'un régime fiscal favorable. Ses produits (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) ne sont pas soumis à l'impôt des sociétés. La Société n'est imposable que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que les réductions de valeur et moins-values sur des actions ou parts (CIR, art. 185bis, § 1er).

Dans la mesure où Aedifica, en qualité de Sicafi résidentielle, investit plus de 60% de ses actifs immobiliers en immeubles d'habitation situés en Belgique, la distribution de dividendes n'est soumise à aucun précompte mobilier. Dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales en matière d'exonération de précompte mobilier sur les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles, qui donneraient lieu, selon la Commission européenne, à

un traitement discriminatoire et constituerait une entrave à la libre prestation des services parce qu'elle inciterait les résidents belges à investir dans les Sicafi résidentielles belges et dissuaderait les Sicafi résidentielles belges d'investir dans des immeubles situés à l'étranger. La Commission européenne ne vise donc pas l'exonération de la retenue à la source, mais bien les conditions d'octroi de cette exonération. A la date de la présente Note d'Opération, aucune information officielle n'est disponible quant aux modifications envisagées à la réglementation existante.

En cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la Société de la Loi du 20 juillet 2004 et de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, la Société perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. La Société veille cependant à respecter ses obligations.

En outre, la perte d'agrément est considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (*acceleration*) des contrats de financement que la Société a contractés.

Enfin, la Société est soumise au risque de modifications futures du régime applicable aux Sicafi (voir point 4.9 ci-après).

3. INFORMATIONS GENERALES

3.1. Approbation par la CBFA

Le Prospectus est constitué du Document d'Enregistrement, de la Note d'Opération et du Résumé. La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 22 septembre 2010 par la CBFA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006 et à l'article 53 de la Loi du 20 juillet 2004. Le rapport financier annuel d'Aedifica pour l'exercice 2009/2010 a été approuvé par la CBFA le 14 septembre 2010 en tant que document d'enregistrement. L'approbation ne comporte aucune appréciation de la CBFA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de l'Emetteur.

Le Prospectus a été établi en français et traduit en néerlandais. Aedifica est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus. En cas de divergence entre les deux versions, la version française prévaudra.

3.2. Avertissement préalable

Le Prospectus a été établi afin de préciser les termes de l'Offre. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Emetteur et les conditions de l'Offre, y compris son opportunité et les risques y afférant.

Les résumés et descriptions de dispositions légales statutaires ou autres, contenus dans le Prospectus sont donnés à titre informatif et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil d'investissement, fiscal ou juridique pour les investisseurs potentiels.

Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions Nouvelles.

En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels sont invités à s'adresser à une personne compétente ou à une personne spécialisée dans le conseil en acquisitions d'instruments financiers.

Les Actions Nouvelles n'ont été recommandées par aucune autorité fédérale ou locale compétente en matière d'instruments financiers, ni par une autorité de surveillance en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Actions Nouvelles.

3.3. Informations sur une base consolidée

Dans le Prospectus, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse, toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées et aux activités d'Aedifica doit se comprendre sur une base consolidée incluant ceux de ses filiales Aedifica Invest SA et Aedifica Invest Brugge SA, ainsi que de la filiale d'Aedifica dénommée Bois de la Pierre SA, appelée à être prochainement absorbée par une opération de fusion simplifiée sans émission de titres nouveaux.

3.4. Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus

3.4.1 Investisseurs potentiels

L'émission des Actions Nouvelles se fait avec droit de préférence en faveur des Actionnaires Existants. Pourront souscrire aux Actions Nouvelles, les titulaires des Droits de Préférence; qu'ils soient titulaires de ces droits suite à leur statut d'Actionnaire Existant ou qu'ils aient acquis ces Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou de gré à gré.

3.4.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre consiste en une offre publique des Actions Nouvelles en Belgique et en un placement privé des Scripts aux Investisseurs Institutionnels sous la forme d'un « accelerated book building » (placement privé dans le respect d'une procédure de constitution du livre d'ordres) effectué en Belgique, en Suisse et dans l'Espace Economique Européen se fondant sur la *Regulation S* du *US Securities Act 1933*.

3.4.3 Restrictions applicables à l'Offre

La distribution du Prospectus, ainsi que l'Offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence et des Scripts visés par le Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Le Prospectus et tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués hors de Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation ou la réglementation applicables. En outre, le Prospectus ne constitue en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

De façon générale, toute personne acquérant des Actions Nouvelles ou des Droits de Préférence ou exerçant des Droits de Préférence hors de Belgique devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

3.4.4 Etats membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

Aucune offre relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scripts n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat membre de l'Espace Economique Européen que ce soit (« Etat Membre ») autre que la Belgique, sauf si l'Offre peut être faite dans un Etat Membre en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive Prospectus (y compris toute mesure de transposition de la Directive Prospectus dans chaque Etat Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'Etat Membre concerné :

- (a) aux investisseurs qualifiés au sens de la loi qui dans cet Etat membre transpose l'article 2(1) e) de la Directive Prospectus ; ou
- (b) à moins de 100 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ; ou
- (c) dans tous les autres cas, visés à l'article 3(2) de la Directive Prospectus, et pour autant qu'une telle Offre d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts dans l'Etat Membre n'impose pas à l'Emetteur l'obligation d'émettre un prospectus conformément à l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression « offre au public » signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant une information sur les termes de l'Offre et sur les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'Etat Membre concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet Etat Membre.

3.4.5 Suisse

Aucune offre publique relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scripts n'a été ni ne sera faite en Suisse, conformément à l'article 652a du Code des Obligations suisse.

3.4.6 Etats-Unis

Aucune offre publique concernant les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts n'a été et ne sera faite sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts ne seront pas offerts ou vendus sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

Sous réserve de certaines exceptions, chaque acquéreur d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts que :

- il est, ou sera à la date de la livraison ou de l'acquisition, le bénéficiaire effectif de telles valeurs mobilières et (a) il n'est pas une *US person* et se trouve hors du territoire des Etats-Unis et (b) il n'est pas une personne liée à l'Emetteur ou une personne agissant pour le compte d'une telle personne ;
- il reconnaît que les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens du *US Securities Act of 1933* (tel que modifié de temps à autre) et accepte qu'il n'offrira pas, ne vendra pas, ne gagera pas ou ne cédera d'aucune façon ces valeurs mobilières si ce n'est hors des Etats-Unis et

conformément à la *Rule 903* ou à la *Rule 904* de *Regulation S* du *US Securities Act of 1933*;

- L'Emetteur, les Joint Lead Managers et les personnes qui leur sont liées ainsi que tout autre tiers pourront se fonder sur la véracité et l'exactitude des reconnaissances, déclarations et garanties qui précèdent.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de l'Offre, une offre de vente, une vente ou une cession d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Sous réserve d'une indication contraire, les termes utilisés dans la présente section ont la même signification que celle qui leur est donnée dans la *Regulation S* du *Securities Act*.

3.4.7 Royaume-Uni

Le Prospectus n'est distribué qu'à et ne vise que : (i) des personnes qui sont en dehors du Royaume-Uni ou (ii) des *qualified investors* qui sont (a) des professionnels de l'investissement visés par l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) ou (b) des *high net worth entities*, et d'autres personnes à qui le Prospectus peut être communiqué légalement visés par l'article 49(2)(a) à (d) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) (ces personnes étant, ensemble, définies comme étant les "personnes pertinentes").

Les Actions Nouvelles ne sont disponibles qu'à, et toute invitation, offre ou accord de souscription, achat ou autre acquisition de ces Actions Nouvelles ne sera conclue qu'avec des personnes pertinentes. Toute personne qui n'est pas une personne pertinente ne peut pas agir ou se baser sur le Prospectus ou son contenu.

4. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES

4.1. Responsable du Prospectus

La Société, représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité du contenu du Prospectus.

4.2. Attestation du responsable du Prospectus

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, la Société déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans le Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Les Joint Lead Managers ne font aucune déclaration et ne donnent aucune garantie, expresse ou implicite, quant au caractère exact ou complet des informations figurant dans le Prospectus. Les Joint Lead Managers n'assument, par conséquent, aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, quant à l'information contenue dans le Prospectus.

Le Prospectus ne comporte ni ne peut être considéré comme comportant un quelconque engagement ou déclaration des Joint Lead Managers.

Le Prospectus est destiné à fournir des informations aux investisseurs potentiels dans le contexte et dans le seul but de pouvoir évaluer un éventuel investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts. Il contient des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, aucune reconnaissance ou aucune renonciation et

ne crée aucun droit, exprès ou implicite vis-à-vis de quiconque en dehors des investisseurs potentiels. Il ne peut être utilisé qu'en relation avec l'Offre.

Le contenu du Prospectus ne peut pas être considéré comme une interprétation des droits et obligations de la Société, des pratiques du marché ou des conventions conclues par la Société.

4.3. Absence de déclaration

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus et si de telles informations ont été données ou de telles déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme étant autorisées ou reconnues par Aedifica ou un des Joint Lead Managers.

Les informations figurant dans la Note d'Opération peuvent uniquement être considérées comme exactes à la date mentionnée à la première page de la Note d'Opération.

Les informations figurant dans le Document d'Enregistrement peuvent, à la connaissance du conseil d'administration de la Société, être considérées comme représentatives de la situation de la Société à la date à laquelle il a été arrêté par le conseil d'administration, soit le 3 septembre 2010.

Conformément au droit belge, les changements ou évolutions récents importants qui se sont produits depuis cette date et qui peuvent influencer l'évaluation des Actions Nouvelles sont exposés dans la présente Note d'Opération.

En conformité également avec le droit belge, si un fait nouveau significatif, une erreur ou une inexactitude substantielle en relation avec les informations figurant dans le Prospectus se produit entre la date à laquelle le Prospectus a été approuvé, soit le 22 septembre 2010, et la clôture définitive de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels, de nature à influencer l'évaluation des Actions Nouvelles par les investisseurs, ce fait nouveau devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément sera soumis à l'approbation de la CBFA et sera rendu public de la même manière que le Prospectus.

En cas de publication d'un supplément au Prospectus, les investisseurs qui ont déjà souscrit à l'Offre ont le droit de révoquer leur acceptation durant les deux jours ouvrables qui suivent cette publication.

4.4. Déclarations prévisionnelles

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par la Société relatives aux performances futures attendues de la Société et les marchés sur lesquels elle est active. De telles déclarations, prévisions et estimations se basent sur différentes suppositions et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. En conséquence, il est possible que la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de la Société ou des résultats du secteur diffèrent substantiellement des résultats, des performances ou des réalisations futures que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exposés au Chapitre 2 « Facteurs de risques ». De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus.

4.5. Informations

Sauf mention contraire dans le Prospectus, les informations reprises dans le Prospectus sont basées sur des publications indépendantes par des organisations représentatives, sur des

rapports de bureaux d'analyse de marché et sur d'autres sources indépendantes, ou sur les propres estimations et hypothèses de la Société, qui sont considérées par la Société comme étant raisonnables. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

L'information fournie par des tiers a été correctement reprise et, à la connaissance de la Société ou, dans la mesure où elle avait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune donnée qui pourrait rendre l'information publiée erronée ou trompeuse, n'a été omise. La Société, les Joint Lead Managers et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié cette information de manière indépendante. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitée de l'information de base, à cause de la participation volontaire au rassemblement de données, et à cause d'autres limitations et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché.

En conséquence, les investisseurs doivent être conscients du fait que les informations relatives au marché, aux classements de même que les estimations et anticipations basées sur de telles informations, ne sont éventuellement pas totalement précises.

4.6. Arrondis des informations financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

4.7. Disponibilité du Prospectus et des documents sociétaires

4.7.1 Disponibilité du Prospectus

La présente Note d'Opération, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, constituent ensemble le Prospectus. Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles. Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de Banque Degroof en appelant le numéro +32 (0)2 287 91 56, de KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR) et d'ING en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et d'ING (www.ing.be) et sur le site web d'Aedifica (www.aedifica.be) à partir du 23 septembre 2010.

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou de sollicitation à soumettre une offre d'achat d'Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. La version électronique ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour la distribution. Les autres informations sur le site web de la Société ou sur d'autres sites web ne font pas partie du Prospectus.

4.7.2 Disponibilité des documents sociétaires

La Société doit déposer au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles ses statuts et toute modification à ses statuts et les autres actes qui doivent être publiés dans les Annexes au Moniteur belge, où ils sont à la disposition du public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site web de la Société.

Conformément à la législation belge, la Société doit aussi établir des comptes annuels et consolidés. Les comptes annuels et consolidés, le rapport de gestion du conseil d'administration de la Société et le rapport du commissaire sont déposés à la Banque Nationale

de Belgique, où ils sont à la disposition du public. En tant que société cotée, la Société a en outre l'obligation de publier des résumés de ses états financiers annuels et semestriels, le rapport du commissaire et le rapport de gestion du conseil d'administration de la Société. Des copies sont disponibles sur le site de la Société. La Société doit publier à l'intention du public les informations susceptibles d'avoir une influence sur les cours, l'information au sujet de sa structure d'actionariat et certaines autres informations.

Conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, ces informations et documentations sont mises à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site web de la Société (à condition qu'il soit satisfait aux conditions visées à l'article 14 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007), les canaux de communication d'Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias. Le site web de la Société se trouve à l'adresse www.aedifica.be.

4.8. Responsabilité de l'audit des comptes

Monsieur Dirk Smets, réviseur d'entreprises de la société BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL, dont le siège social est établi rue Gachard, 88 (b16) à 1050 Bruxelles a été désigné, lors de l'assemblée générale des Actionnaires du 14 octobre 2008, en tant que commissaire de la Société pour un mandat de 3 ans prenant fin lors de l'assemblée générale des Actionnaires d'octobre 2011. Le contrôle des comptes annuels statutaires et consolidés de la Société et de ses filiales, pour les exercices clôturés les 30 juin 2008, 30 juin 2009 et 30 juin 2010 et des comptes semestriels en date du 31 décembre 2009 a été exécuté par le commissaire conformément aux dispositions légales (établies selon les normes internationales d'information financière qui ont été approuvées par l'Union européenne) et aux normes de contrôle applicables en Belgique, telles que celles-ci sont promulguées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprise. Les comptes annuels des trois derniers exercices ont été attestés sans réserve par le commissaire.

Les rapports du commissaire sont disponibles sur le site internet d'Aedifica.

Le rapport du commissaire concernant les comptes annuels consolidés clôturés au 30 juin 2010 peut être trouvé dans la section 1.7 de la partie « Etats financiers » du Document d'Enregistrement. Celui-ci est rédigé comme suit :

« Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2010, établis en conformité avec l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes consolidés comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2010, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 443.760.000 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 2.790.000 EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celle-ci résulte de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi

que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives.

Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion de la société et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2010 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés. Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)
le 06 septembre 2010.

Dirk SMETS,
Réviseur d'Entreprises,
associé de
BST Réviseurs d'Entreprises,
S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises »

4.9. Projet de nouvel arrêté royal relatif aux Sicafi

Un projet de nouvel Arrêté royal relatif aux Sicafi est en préparation. Il est destiné à remplacer l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et l'Arrêté royal du 21 juin 2006. A la date de la présente Note d'Opération, il n'y a pas d'indication précise quant à la date à laquelle un nouveau texte sera approuvé ni quand il entrera en vigueur.

5. INFORMATIONS DE BASE

5.1. Fonds de roulement

A la date de la Note d'Opération, l'Emetteur estime que, tenant compte de sa trésorerie et de ses lignes de crédits non utilisées, il dispose de suffisamment de moyens pour couvrir les besoins de fonds de roulement ainsi que les projets existant au cours des douze prochains mois à compter de la date de la présente Note d'Opération.

Le besoin en fonds de roulement de la Société au 30 juin 2010 s'élève à -6.163 milliers EUR et se compose des actifs courants diminués des passifs courants.

5.2. Capitaux propres et endettement

5.2.1 Capitaux propres

Au 30 juin 2010, les capitaux propres consolidés de la Société sont de 180.760 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>	2010	2009
<i>(x 1 000 EUR)</i>		
Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
Capital	126.820	108.430
Primes d'émission	18.028	18.028
Actions propres	-135	-144
Réserves	53.368	69.962
Résultat	2.790	-8.893
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.859	-9.085
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-9.252	-5.584
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	180.760	172.714
Intérêts minoritaires	0	1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.760	172.715

Des informations plus précises concernant les capitaux propres figurent dans les comptes consolidés audités de la Société arrêtés au 30 juin 2010 inclus dans le Document d'Enregistrement, et plus particulièrement dans la note annexe 38 (capitaux propres).

5.2.2 Endettement

Au 30 juin 2010, l'endettement consolidé de la Société est de 263.000 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>	2010	2009
<i>(x 1 000 EUR)</i>		
Passifs non courants		
Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	230.325	176.285
b. Autres passifs financiers non courants	21.838	13.538
Total des passifs non courants	252.163	189.823
Passifs courants		
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	1.049	429
b. Autres	7.985	3.588
Comptes de régularisation	1.803	1.887
Total des passifs courants	10.837	5.904
TOTAL DU PASSIF	263.000	195.727

Les dettes financières consolidées s'élèvent à 230.325 milliers EUR. Les dettes comprises dans le ratio d'endettement (qui s'élevait à 54% au 30 juin 2010) défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 excluent les « autres passifs financiers non courants » (c'est-à-dire la juste valeur négative des instruments de couverture) de 21.838 milliers EUR ainsi que les « comptes de régularisation » de 1.803 milliers EUR.

La Société n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers ; un mandat hypothécaire lié à l'acquisition de l'hôtel Eburon (acquis le 30 juin 2010) subsiste néanmoins. Afin de compenser les risques potentiels pour la Société d'une éventuelle conversion de ce mandat hypothécaire par son bénéficiaire, le cédant a constitué dans les mains d'un cabinet d'avocats un dépôt bloqué de 865 milliers EUR en faveur de la Société. Dans le cadre de ses lignes de crédit bancaires, Aedifica peut utiliser jusqu'à 270 millions EUR suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%, que la juste valeur des actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos ne dépasse pas 63% du total de l'actif, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés.

Des informations plus précises concernant l'endettement figurent dans les comptes consolidés audités de la Société arrêtés au 30 juin 2010 inclus dans le Document d'Enregistrement, et plus particulièrement dans les notes annexes 39 à 42.

5.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre

Banque Degroof SA, KBC Securities NV et ING Belgique SA sont les Joint Lead Managers et concluront, à certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (à ce sujet, voir point 7.4.3 *infra*).

En outre :

- Degroof Holding Luxembourg SA, filiale à 100% de Banque Degroof, détient une participation dans le capital de la Société, comme plus amplement décrit aux points 6.7 et 7.9.4 ci-après ;
- Banque Degroof SA est la banque dépositaire de la Société au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté royal du 10 avril 1995;
- Banque Degroof SA a conclu avec la Société un contrat de liquidité ;
- Banque Degroof SA et ING Belgique SA ainsi que Fortis Banque SA et Banque LBLux SA, ont conclu une convention de crédit à long terme avec la Société, comme plus amplement décrit dans la note annexe 40 (dettes financières) du Document d'Enregistrement;
- Banque Degroof SA, en sa qualité de banque dépositaire de la Société, est soumise à l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995. Les rémunérations dues par la Société en vertu de l'Underwriting Agreement, du contrat de liquidité et de la convention de crédit à long terme correspondent à des conditions normales de marché.
- ING Belgique SA a conclu avec la Société des contrats d'instruments de couverture, comme plus amplement décrit dans la note annexe 33 (instruments de couverture) du Document d'Enregistrement;
- KBC Bank intervient dans le placement de l'Offre. KBC Securities NV est liée à KBC Bank NV (tel que défini à l'article 11 du Code des Sociétés). KBC Bank a conclu également une convention de crédit à long terme avec la Société comme plus amplement décrit dans la note annexe 40 (dettes financières) du Document d'Enregistrement;
- les institutions financières susvisées ont rendu et pourraient rendre dans le futur différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses Actionnaires dans le cadre desquels ils pourraient percevoir des rémunérations.

5.4. Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'émission

En lançant l'Offre, la Société a pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux en augmentant ses capitaux propres afin de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille immobilier, tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55% (ceci n'excluant pas un dépassement possible de cette fourchette sur de courtes périodes). A titre de rappel, le taux d'endettement de la Société au 30 juin 2010 était de 54%.

Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, peut être estimé à un montant d'environ 65,1 millions EUR (après déduction des commissions et frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société, tel que décrit au point 7.8 ci-après). Ce montant sera affecté par la Société essentiellement au financement en capitaux propres, cumulé à l'endettement bancaire à long terme, d'investissements immobiliers lui permettant de poursuivre sa stratégie d'expansion et de profiter de manière active des opportunités qui s'offrent sur le marché.

La Société a récemment investi (entre le 30 décembre 2009 et le 30 juin 2010) plus de 75 millions EUR dans des acquisitions et a des projets de développement en cours d'exécution identifiés dans le Document d'Enregistrement (section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier ») nécessitant des investissements de l'ordre de 58 millions EUR pour les mener à terme.

Parmi ces projets de développement, certains (représentant 7 millions EUR) sont encore soumis à des conditions suspensives. Les autres projets sont en cours d'exécution (construction de l'immeuble Media Gardens à Bruxelles, de la maison de repos Gaerveld à Hasselt, de la maison de repos Citadelle de Dinant à Dinant, extension du Klooster Hotel de Leuven, de la maison de repos Seniorerie La Pairelle à Wépion, de la maison de repos Exclusiv à Bruxelles et rénovation de l'immeuble rue Haute à Bruxelles), voire en voie d'achèvement (extension de la maison de repos Seniorie Mélopée à Bruxelles ; reconversion en résidentiel des immeubles rue de Livourne à Bruxelles).

L'exécution de ces différents projets de développement sur les 12 prochains mois est finançable par les lignes de crédit de la Société, à l'exception de 1,8 million EUR qui fera l'objet d'une émission d'actions nouvelles de la Société (dans le cadre d'une opération d'apport en nature d'une partie des actions de la société qui sera propriétaire de la maison de repos Gaerveld à Hasselt, décrite dans la note annexe 45 aux Etats financiers figurant dans le Document d'Enregistrement).

Pour des raisons d'efficacité dans la gestion de la trésorerie, le produit net de l'Offre sera affecté dans un premier temps au remboursement partiel des montants tirés sur les lignes de crédit. Dans l'hypothèse où l'Offre serait entièrement souscrite, le montant de l'augmentation de capital aurait pour effet de réduire le taux d'endettement de la Société qui était de 54% au 30 juin 2010 à environ 40%. Ce calcul pro-forma ne tient pas compte des besoins en fonds de roulement, des résultats opérationnels éventuels, et de l'évaluation du portefeuille immobilier qui peuvent avoir un impact sur l'actif total et la position débitrice de la Société et donc, sur le ratio d'endettement.

L'Offre permettra par ailleurs à la Société de renforcer sa structure bilantaire pour poursuivre sa croissance. A la date de la Note d'Opération, la Société étudie des dossiers d'investissement potentiels mais n'est cependant pas en mesure de fournir des informations plus précises sur ceux-ci compte tenu de leur état d'avancement. Le produit de l'Offre, combiné au montant disponible sur les lignes de crédit existantes, permettra à la Société de disposer d'une plus grande flexibilité pour financer les projets en cours et saisir des opportunités d'investissement intéressantes.

6. Information sur les valeurs mobilières offertes et qui seront admises à la négociation sur Euronext Brussels

6.1. Nature et forme des Actions Nouvelles

6.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions ordinaires représentatives du capital, de même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Elles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles prendront part aux résultats de la Société et donneront droit aux dividendes de l'exercice comptable 2010/2011 en cours prorata temporis à partir de la date valeur du paiement par les souscripteurs du prix des Actions Nouvelles, soit en principe le 15 octobre 2010.

Les Actions Nouvelles seront donc émises coupons n° 7 et suivants attachés ; le coupon n° 4 matérialisant les Droits de Préférence, le coupon n° 5 donnant droit au paiement du dividende afférent à l'exercice comptable clôturé au 30 juin 2010 et le coupon n° 6 représentant le droit au prorata du dividende pour l'exercice comptable en cours jusqu'à la date d'émission des Actions Nouvelles (à ce sujet, voy. points 6.3.2 et 7.7 ci-après).

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0380318783 en principe jusqu'au 20 octobre 2010, et ensuite le code ISIN BE0003851681, le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence auront le code ISIN BE0970118213.

6.1.2 Forme

Les investisseurs sont invités à indiquer sur leurs bulletins de souscription s'ils souhaitent recevoir les Actions Nouvelles qu'ils souscriront (i) sous la forme dématérialisée, inscrite sur le compte-titres de l'investisseur auprès de son intermédiaire financier et/ou (ii) sous la forme d'une inscription nominative dans le registre des actionnaires de la Société.

Les actionnaires peuvent à tout moment et à leurs frais, demander à la Société la conversion de leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives ou inversement. Les investisseurs sont invités à se renseigner auprès de leur institution financière quant aux coûts relatifs à cette conversion (les coûts de conversion de titres dématérialisés en titres nominatifs s'élèvent à 50 EUR hors TVA chez Banque Degroof, 49,59 EUR hors TVA pour les entités du groupe KBC et à 50 EUR hors TVA pour ING Belgique ; pour ces banques, la conversion de titres nominatifs en titres dématérialisés s'effectue gratuitement).

6.1.3 Devise d'émission

L'émission est réalisée en Euro.

6.2. Législation en vertu de laquelle les Actions sont créées et tribunaux compétents

Les Actions sont régies par le droit belge.

Les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige susceptible de survenir entre les investisseurs et l'Émetteur dans le cadre de l'Offre et des Actions Nouvelles et pour les régler.

6.3. Droits attachés aux Actions

6.3.1 Droit de vote

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi. Les Actionnaires peuvent voter par procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-proprétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

6.3.2 Dividendes

Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes qui seraient décrétés par la Société relatifs à l'exercice comptable en cours. Toutefois, les Actions Nouvelles participeront aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours, à compter de la date valeur du paiement par les souscripteurs du prix des Actions Nouvelles, soit en principe le 15 octobre 2010.

A cet effet, le coupon n° 6 sera détaché des Actions Existantes en principe le 14 octobre 2010 (après clôture de la bourse). Ce coupon représente le droit de recevoir une partie des dividendes qui seraient décrétés pour l'exercice comptable 2010/2011 en cours, calculé prorata temporis pour la période entre le 1^{er} juillet 2010 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 15 octobre 2010.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n° 7 et suivants attachés. Le coupon n° 7, ou, le cas échéant, l'un des coupons suivants, représente le droit de recevoir une partie du dividende éventuel pour l'exercice comptable en cours, calculé prorata temporis pour la période entre la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 15 octobre 2010, et le 30 juin 2011.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société vise à maintenir sur l'exercice 2010/2011 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,25% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription, ex-droit au dividende 2009/2010 et ex-droit au dividende prorata temporis 2010/2011. Ce rendement correspond au taux calculé, avant l'augmentation de capital, sur la base du dividende brut tiré des prévisions pour l'exercice 2009/2010 publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009, à savoir 1,80 EUR par Action et un cours de référence de 42,38 EUR (ce cours correspondant à la moyenne des cours de clôture sur la période du 19 juin 2010¹ au 17 septembre 2010). Sur cette base, et comme expliqué au point 7.3 ci-dessous, le conseil d'administration de la Société estime actuellement le dividende 2010/2011 à un montant de l'ordre de 1,63 EUR par action.

Conformément à l'article 20 §4 de la Loi du 20 juillet 2004, la Société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. Par ailleurs, conformément à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 et à l'article 31 de ses statuts, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80% du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 6 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

L'Assemblée Générale décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de l'affectation du solde.

Bien qu'ayant le statut de Sicafi, la Société reste soumise à l'article 617 du Code des Sociétés qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Le Conseil d'Administration peut, sous sa responsabilité, décider, conformément au Code des sociétés et à l'article 32 des statuts, le paiement d'acomptes sur dividendes. Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés sur des actions ordinaires se prescrit par 5 ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.

6.3.3 Droits en cas de liquidation

Le produit de la liquidation, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, est réparti entre tous les Actionnaires au prorata de leur participation.

6.3.4 Droit préférentiel de souscription

Conformément à l'article 11 §1^{er} de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et à l'article 9 des statuts de la Société, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires prévu à l'article 596 du Code des sociétés en cas de souscription en espèces.

6.3.5 Acquisition et aliénation d'Actions propres

Conformément au Code des sociétés et à l'article 6.2 des statuts, la Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres Actions, moyennant communication de l'opération à la CBFA.

La Société peut aliéner ses propres Actions en bourse ou hors bourse aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, moyennant le respect des règles de marché applicables.

¹ Le communiqué de presse d'Aedifica annonçant la décision de principe sur une augmentation de capital datant du 18 juin 2010 après clôture des marchés.

Les autorisations s'étendent aux acquisitions et à l'aliénation d'Actions de la Société par une ou plusieurs de ses filiales directes.

Par décision de l'Assemblée Générale du 24 avril 2009, le Conseil d'Administration de la Société a été autorisé à acquérir des Actions propres à concurrence de maximum 20% du total des Actions émises à un prix unitaire qui ne peut s'écarter du plus de 10% vers le haut ou vers le bas par rapport à la moyenne des cours des 30 derniers jours de cotation. Cette habilitation a été accordée pour une durée renouvelable de 5 ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 avril 2009 (soit jusqu'au 11 mai 2014).

A la date de la Note d'Opération, Aedifica détient 1.988 Actions propres et bénéficie de gages consentis dans le cadre d'acquisitions immobilières portant globalement sur 39.337 Actions propres.

6.3.6 Clause de conversion

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, l'Actionnaire peut à tout moment et sans frais demander la conversion de ses Actions au porteur en Actions nominatives ou dématérialisées.

La conversion des Actions nominatives en Actions dématérialisées ou inversement peut être faite à tout moment aux frais de l'Actionnaire.

6.3.7 Capital autorisé

Conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 6.4 des statuts, le Conseil d'Administration de la Société est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 83.850.000 EUR.

Après les dernières opérations réalisées par la voie du capital autorisé en décembre 2009, le montant encore disponible s'élève à 73.700.000 EUR.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de 5 ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 avril 2007 (soit jusqu'au 15 mai 2012). Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'Administration peuvent être effectuées 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, ainsi que par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Lorsque les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être affecté à un compte indisponible 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 requises pour la réduction du capital sous réserve de son incorporation au capital.

6.4. Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Sous réserve des restrictions générales exposées au chapitre 3.4 (« Restrictions à l'offre et à la distribution du Prospectus ») et des restrictions spécifiques convenues avec certains Actionnaires Existants exposées au point 7.5 ci-après, il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Actions autre que celles pouvant résulter de la loi.

6.5. Emission des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront émises en vertu d'une décision prise le 3 septembre 2010 par le Conseil d'Administration de la Société dans le cadre du capital autorisé. Les Actions Nouvelles seront émises aux alentours du 15 octobre 2010.

6.6. Réglementation applicable en matière d'offre publique d'achat obligatoire et d'offre publique de reprise

6.6.1 Généralités

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offre publique d'acquisition et d'offre publique de reprise. Il s'agit de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des deux Arrêtés royaux du 27 avril 2007 relatifs d'une part aux offres publiques d'acquisition et d'autre part aux offres publiques de reprise, dont les grands principes sont résumés ci-dessous.

Aucune offre publique d'acquisition n'a été lancée par un tiers sur les Actions de la Société à ce jour.

6.6.2 Offre publique d'acquisition obligatoire

Toute offre publique d'acquisition est soumise au contrôle de la CBFA et à l'élaboration d'un prospectus qui doit être soumis à l'approbation préalable de la CBFA.

La loi du 1^{er} avril 2007 impose à toute personne qui détient, directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même ou de concert avec d'autres personnes ou avec des personnes agissant pour son compte ou pour le compte de ces autres personnes, plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société ayant son siège statutaire en Belgique et dont au moins une partie des titres avec droit de vote sont admis à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociations désigné par le Roi, de lancer une offre publique d'acquisition portant sur la totalité des titres avec droits de vote ou donnant accès aux droits de vote émis par la Société.

En règle, et sauf application de certaines exceptions, le simple franchissement du seuil de 30% à la suite d'une acquisition de titres entraînera l'obligation de lancer une offre, indépendamment du fait que la contrepartie payée lors de l'acquisition soit ou non supérieure au prix du marché.

La réglementation prévoit un certain nombre de dérogations à l'obligation de lancer une offre publique, notamment pour certaines opérations d'augmentation de capital (augmentation de capital décidée par l'assemblée générale dans le respect du droit de préférence des actionnaires existants) et en cas de fusion.

Le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des montants suivants : (i) le prix le plus élevé payé par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des cours des 30 derniers jours calendrier précédant la date à laquelle est née l'obligation de lancer l'offre.

En principe, l'offre peut consister en espèces ou en titres ou encore en une combinaison des deux. Si la contrepartie offerte consiste en des titres, l'offrant doit proposer à titre d'alternative un prix en espèces dans deux hypothèses : (i) si l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui a acquis ou s'est engagé à acquérir au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre, ou pendant la période d'offre, des titres contre un paiement en espèces ou (ii) si le prix ne consiste pas en des titres liquides admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'offre obligatoire doit nécessairement porter sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, tels que des obligations convertibles ou des droits de souscription, et présenter un caractère inconditionnel.

Le Code des sociétés et d'autres réglementations (comme la réglementation relative à la publicité des participations importantes, voy. point 6.7 ci-après) et la réglementation en matière de contrôle des concentrations comportent d'autres dispositions qui sont susceptibles d'être applicables à la Société et d'avoir un impact ou de rendre plus difficile la réalisation d'une offre d'acquisition hostile ou d'un changement de contrôle.

Ainsi, conformément au Code des sociétés et aux dispositions de ses statuts, la Société est autorisée à procéder à des acquisitions d'Actions propres et à augmenter son capital par la voie du capital autorisé (voy. à ce sujet, points 6.3.5 et 6.3.7 ci-dessus).

A noter par ailleurs que les contrats de financement auxquels la Société est partie prévoient, comme c'est l'usage, une clause dite de changement de contrôle qui permet aux banques de demander anticipativement le remboursement intégral des crédits en cas de changement de contrôle de la Société. Les contrats de financement conclus le 9 mars 2010 avec KBC Bank, le 23 juillet 2010 avec Banque Degroof, Fortis Banque, ING Belgique et Banque LBLux, et le 6 août 2010 avec Fortis Banque contiennent une telle clause de changement de contrôle.

6.6.3 Offre publique de reprise (Squeeze-out)

Conformément à l'article 513 du Code des sociétés, tel que modifié par la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, et à l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise, une personne physique ou morale, ou plusieurs personnes physiques ou morales qui agissent de concert et qui détiennent, conjointement avec la société, 95% des titres conférant le droit de vote d'une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, peuvent acquérir, à la suite d'une offre publique de reprise, la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote à l'issue de l'offre de reprise.

Les titres non présentés volontairement en réponse à cette offre sont réputés transférés de plein droit à l'offrant, avec consignation du prix et la société n'est plus considérée en règle comme une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne. Le prix doit nécessairement consister en une somme d'argent, et représenter la juste valeur de la Société de manière à sauvegarder les intérêts des détenteurs de titres.

Par ailleurs, si à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire, l'offrant possède 95% du capital assorti de droit de vote et 95% des titres avec droit de vote, il peut exiger de tous les autres détenteurs avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, qu'ils lui cèdent leurs titres au prix de l'offre, à condition qu'il ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre. Dans ce cas, l'offrant rouvre son offre dans un délai de trois mois à dater de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre, aux mêmes conditions que l'offre.

Cette procédure d'offre publique de reprise simplifiée équivaut à une offre de reprise au sens de l'article 513 du Code des sociétés, à laquelle l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise n'est toutefois pas applicable. Les titres non présentés à l'expiration de la période d'acceptation de l'offre ainsi rouverte sont réputés transférés de plein droit à l'offrant.

6.6.4 Offre de rachat obligatoire (Sell-out)

Les titulaires de titres conférant des droits de vote ou donnant accès à des droits de vote peuvent exiger d'un offrant qui, agissant seul ou de concert, à la suite d'une offre publique d'acquisition, détient 95% du capital assorti des droits de vote et 95% des titres conférant des droits de vote d'une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, qu'il reprenne leurs titres au prix de l'offre, à la condition que l'offrant ait acquis, par l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital avec droit de vote visés par l'offre publique d'acquisition.

6.6.5 Application de l'Arrêté royal du 10 avril 1995

L'article 33, §3 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 dispose que : « *Les personnes qui ont le contrôle de la société qui exerce l'activité de placement immobilier avant l'introduction de sa demande d'agrément, s'engagent à procéder, dans un délai d'un an après l'inscription, à une offre publique de vente d'au moins 30% des valeurs mobilières avec droit de vote de la société à la date de l'offre. Ces personnes s'engagent à effectuer l'offre publique de vente à un prix raisonnable. La Commission bancaire et financière juge du caractère raisonnable du prix de vente sur la base, entre autres, de la valeur de l'inventaire de la société déterminée à l'occasion de l'inscription de la sicafi* ».

Si une offre publique est réalisée sur les actions d'une Sicafi sur la base des réglementations décrites aux clauses 6.6.2 à 6.6.4 ci-avant, avec la conséquence que moins de 30% de ses actions seraient réparties dans le public, la Sicafi pourrait, par application de l'article 33, §3 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, perdre son caractère public et son agrément.

6.7. Publicité des participations importantes

Conformément à la Loi du 2 mai 2007 et à l'Arrêté royal du 14 février 2008 sur la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert directement ou indirectement des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé doit déclarer à l'émetteur et à la CBFA le nombre de titres qu'elle détient à la suite de cette acquisition, seule ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque les droits de vote afférant à ces titres atteignent une quotité de 5% ou plus du total des droits de vote existants. La même notification doit être effectuée en cas de franchissement des seuils de 10%, 15%, 20% et ainsi de suite par tranche de 5 points.

Une notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote tombent en dessous des seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et ainsi de suite.

Une notification devra aussi être effectuée lorsqu'à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage des droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenu directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés, même s'il n'y a pas eu d'acquisition ou de cession de titres. De même, une déclaration devra être effectuée lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord de concert entre elles, si en conséquence de ces événements le pourcentage des droits de vote concernés par l'accord d'action de concert ou par une des parties à l'accord, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés.

Une notification est aussi requise si une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle directement ou indirectement, de fait ou de droit, d'une société détenant 5% ou moins des droits de vote d'un émetteur.

Les notifications doivent être effectuées au plus tard dans un délai de 4 jours de cotation commençant le jour de cotation qui suit l'opération déclenchant le franchissement de seuil.

Les notifications peuvent être effectuées par voie électronique. Les formulaires à utiliser et un guide pratique sont disponibles sur le site internet de la CBFA (www.cbfa.be). L'émetteur recevant une notification relative à un franchissement de seuil doit rendre cette information publique dans les trois jours de cotation suivant sa réception.

La Société n'a pas utilisé la faculté prévue par la réglementation de prévoir dans ses statuts des seuils de notification supplémentaires, comme le confirme l'article 10 de ses statuts.

Les déclarations de transparence qui ont été notifiées à la Société sont publiées sur son site internet. Les notifications doivent être adressées à l'attention de Messieurs Stefaan Gielens et Jean Kotarakos.

6.8. Fiscalité

6.8.1 Avertissement préalable

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences de l'acquisition, de la propriété et de la cession d'Actions en droit fiscal belge. Ce résumé se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique telles qu'en vigueur à la date de la rédaction du présent Prospectus et est fourni sous réserve de

modifications en droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif. Le présent résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autres pays que la Belgique et ne prend pas en compte les circonstances particulières propres à chaque investisseur. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'Actions ainsi qu'à la perception des dividendes et produits des Actions.

Les investisseurs potentiels souhaitant un complément d'informations sur les conséquences fiscales, tant en Belgique qu'ailleurs, de l'acquisition, de la détention et la cession des Actions ainsi que de la perception des dividendes ou produits des Actions sont priés de consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

6.8.2 Dividendes

6.8.2.1 Absence de toute retenue de précompte mobilier

En vertu de l'article 106, par. 8 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus, les dividendes distribués aux Actionnaires ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que la Société, en tant que Sicafi résidentielle, investit, au plus tard à la clôture de chaque exercice social, plus de 60% de ses actifs immobiliers en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales en matière d'exonération de précompte mobilier sur les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles, qui donneraient lieu, selon la Commission européenne, à un traitement discriminatoire et constituerait une entrave à la libre prestation des services parce qu'elle inciterait les résidents belges à investir dans les Sicafi résidentielles belges et dissuaderait les Sicafi résidentielles belges d'investir dans des immeubles situés à l'étranger. La Commission européenne ne vise donc pas l'exonération de la retenue à la source, mais bien les conditions d'octroi de cette exonération.

A la date de la présente Note d'Opération, aucune information précise n'est disponible quant aux modifications envisagées à la réglementation existante.

6.8.2.2 Personnes physiques résidentes belges

Les personnes physiques résidant en Belgique qui sont assujetties à l'impôt des personnes physiques et qui agissent à titre privé, ne sont donc pas imposées sur les dividendes perçus et ne doivent pas les déclarer.

6.8.2.3 Personnes morales belges

Les contribuables assujettis, en Belgique, à l'impôt des personnes morales, ne sont pas imposés sur les dividendes perçus et ne doivent pas les déclarer.

6.8.2.4 Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant investi les Actions dans leur établissement stable belge sont imposées sur les dividendes distribués par Aedifica au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des revenus définitivement taxés (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de base de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%).

6.8.2.5 Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

Les non-résidents personnes physiques et les sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge ne sont pas imposés en Belgique sur les dividendes reçus payés par Aedifica. Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Aedifica.

6.8.3 Plus-values et moins-values

6.8.3.1 Personnes physiques résidentes belges

Actuellement, les plus-values réalisées par une personne physique résidant en Belgique (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'Actions ne sont en principe pas imposables. Les moins-values sur ces Actions ne sont pas déductibles fiscalement.

Exceptionnellement, une personne physique peut toutefois être assujettie à un impôt de 33 %, majoré des centimes additionnels communaux, lorsque la plus-value a été réalisée en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé. Les moins-values réalisées à l'occasion de telles opérations au cours des cinq derniers exercices fiscaux sont déductibles des revenus d'opérations de même nature.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques détenant des Actions dans le cadre de leur patrimoine professionnel sont imposées au taux progressif de l'impôt sur le revenu, soit entre 25 % et 50 % (majoré des centimes additionnels communaux). Les plus-values réalisées sur des Actions détenues depuis plus de cinq ans sont imposées au taux de 16,50 % (majoré des centimes additionnels communaux). Les moins-values réalisées à l'occasion de la cession de ces actions sont en principe déductibles.

Les plus-values réalisées sur la cession directe ou indirecte d'Actions à une société non-résidente établie en dehors de l'Espace Economique Européen par une personne physique qui détient plus de 25 % des Actions pendant les cinq années précédant la cession, sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 16,50 % (majoré des centimes additionnels communaux). Ce taux s'applique aux transferts de participations substantielles détenues en nom propre par des investisseurs privés résidents ou avec leur époux ou autres membres de leur famille.

6.8.3.2 Personnes morales belges

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées sur les Actions par un contribuable soumis à l'impôt des personnes morales ne sont en règle générale pas imposables. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

6.8.3.3 Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge

Les plus-values réalisées sur les Actions de la Société par une société belge ou une société étrangère ayant investi les actions dans son établissement stable belge sont en règle générale imposables au taux de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%). Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

6.8.3.4 Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

Les plus-values réalisées lors de la vente d'Actions de la Société ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement en Belgique.

6.8.4 Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB)

6.8.4.1 Souscription

La souscription, c'est-à-dire l'acquisition sur le marché primaire d'Actions Nouvelles émises lors de l'augmentation de capital de la Société, ne donne pas lieu au prélèvement d'une taxe sur les opérations de bourse (TOB).

6.8.4.2 Acquisition

L'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'actions existantes (marché secondaire) font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, s'élevant généralement à 0,07% du prix de la transaction. Le montant de la taxe sur les opérations de bourse est limité à 500 EUR par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la taxe sur les opérations de bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10°, de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte; (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2, § 1^{er}, de la Loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iii) les institutions de retraite professionnelle visées à l'article 2, 1°, de la Loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, agissant pour leur propre compte; (iv) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte; ou (v) les non-résidents agissant pour leur propre compte (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

7. CONDITIONS DE L'OFFRE

7.1. Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

7.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Le Conseil d'Administration d'Aedifica a décidé le 3 septembre 2010 d'augmenter le capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 6.4 des statuts, par apport en numéraire à concurrence de maximum 70 millions EUR, éventuelle prime d'émission comprise, dans le respect du droit de préférence des Actionnaires Existants.

L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription aux Actions Nouvelles peut résulter de l'exercice de Droits de Préférence ou de Scripts.

La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société par la CBFA;
- la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application d'une de ses dispositions (voy. point 7.4.3 ci-dessous).

Aedifica se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voy. point 7.1.4 ci-dessous).

7.1.2 Montant maximum de l'Offre

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 67.346.022 EUR, éventuelle prime d'émission incluse.

Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre précis d'Actions Nouvelles qui seront émises à l'issue de l'Offre sera publié dans la presse financière belge.

7.1.3 Modalités de souscription

La souscription des Actions Nouvelles par exercice des Droits de Préférence sera ouverte pendant toute la Période de souscription, soit du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus, selon le Calendrier.

Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion suivante : 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes. Le Droit de Préférence est matérialisé par le coupon n° 4 attaché aux Actions Existantes.

Le Droit de Préférence sera détaché le 22 septembre 2010 après la clôture d'Euronext Brussels et sera négociable pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Le Droit de Préférence sera matérialisé par le coupon n° 4 attaché aux Actions Existantes. Ce droit sera négociable sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant toute la période de souscription.

Les Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative recevront de la Société une communication les informant du nombre de Droits de Préférence dont ils sont titulaires. Les Actionnaires détenant leurs Actions en compte-titres seront en principe informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits de Préférence. Les Actionnaires détenant des Actions au porteur peuvent participer à l'Offre en apportant leurs Droits de Préférence représentés par le coupon n° 4 au guichet de l'institution financière de leur choix. Pour que les coupons soient acceptés, il est possible qu'il soit demandé aux Actionnaires qui ont apporté leurs coupons au guichet de leur choix d'ouvrir un compte bancaire et/ou un compte-titres si un tel compte n'est pas déjà ouvert. Il est conseillé aux Actionnaires de se renseigner sur les coûts éventuels liés à une telle ouverture de compte.

Les Actionnaires Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles peuvent, durant la Période de souscription, soit acheter des Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Actions Nouvelles complémentaires, soit vendre les Droits de Préférence formant les rompus ou les conserver pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de souscription sous la forme de Scripts. Aucune souscription indivise n'est possible, la Société ne reconnaissant qu'un propriétaire par Action.

Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre peuvent acquérir des Droits de Préférence pendant toute la Période de souscription en déposant un ordre d'achat auprès de leur institution financière et un ordre de souscription.

Les Actionnaires qui n'auront pas fait usage de leur Droit de Préférence au terme de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 7 octobre 2010 avant 16:00 CET, ne pourront plus les exercer après cette date.

Les Droits de Préférence non exercés seront représentés par des Scripts, qui seront mis en vente par les Joint Lead Managers auprès d'Investisseurs Institutionnels belges et internationaux par le biais d'un placement privé sous la forme d'un accelerated bookbuilding (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres).

Le placement privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de souscription, et en principe, le 11 octobre 2010.

Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par l'exercice du Droit de Préférence.

Le prix de vente des Scripts sera fixé en concertation entre la Société et les Joint Lead Managers en fonction des résultats du bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société (le Montant Excédentaire), sera consigné par la Société au profit des détenteurs du coupon n° 4 qui n'auraient pas exercé le Droit de Préférence pendant la Période de souscription et leur sera payé contre remise du coupon n° 4, en principe à partir du 15 octobre 2010. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total des Droits de Préférence non exercés est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés mais sera transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera publié dans la presse financière belge le 12 octobre 2010.

7.1.4 Retrait et suspension de l'Offre

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre, pendant la Période de souscription, en cas de survenance d'un événement permettant aux Joint Lead Managers de mettre fin à leur engagement aux termes de l'Underwriting Agreement pour autant que, selon l'avis raisonnable de la Société, ces événements soient susceptibles de compromettre de façon significative le succès de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés secondaires.

L'Offre sera révoquée en cas de résiliation de l'Underwriting Agreement conclu avec les Joint Lead Managers. Les événements visés dans l'Underwriting Agreement sont résumés au point 7.4.3. ci-après.

Au cas où il serait décidé de procéder au retrait, à la suspension ou à la révocation de l'Offre, un supplément au Prospectus sera publié par Aedifica.

7.1.5 Montant maximum de la souscription

L'Offre porte sur un montant total maximum de 67.346.022 EUR et par conséquent un nombre maximum de 2.013.334 Actions Nouvelles seront émises.

7.1.6 Réduction de la souscription

Les demandes de souscription par exercice de Droits de Préférence seront intégralement servies.

Les Scripts seront alloués et répartis par les Joint Lead Managers, en concertation avec la Société entre les investisseurs ayant fait offre de les acquérir dans le cadre du placement privé décrit plus haut, en fonction des critères tels que notamment la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le montant des titres demandés et le prix offert.

7.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions prévues par l'article 34, §3, de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoit que les souscriptions pourraient être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication.

7.1.8 Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence et de Scripts se fera par débit du compte des souscripteurs sous valeur au 15 octobre 2010.

Les Actions Nouvelles seront disponibles au choix du souscripteur, soit sous la forme de titres dématérialisés, soit sous la forme nominative.

7.1.9 Publication des résultats

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence sera publié dans la presse financière belge le 9 octobre 2010.

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire revenant aux titulaires de Droits de Préférence non exercés seront publiés dans la presse financière belge le 12 octobre 2010.

7.1.10 Calendrier indicatif de l'Offre

Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	3 sept 2010
Annonce de l'Offre	15 sept 2010
Publication dans la presse financière et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des Sociétés	15 sept 2010
Établissement du Prix d'émission / du ratio de souscription / du montant de l'Offre par le Conseil d'Administration	22 sept 2010
Détachement du coupon n° 4 pour l'exercice du Droit de Préférence (après bourse)	22 sept 2010
Publication dans la presse financière du nombre d'Actions Nouvelles, du Prix d'émission et du ratio de souscription	23 sept 2010
Mise à la disposition du public du Prospectus	23 sept 2010
Date d'ouverture de l'Offre avec Droits de Préférence	23 sept 2010
Date de clôture de l'Offre avec Droits de Préférence	7 oct 2010
Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits de Préférence	9 oct 2010
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	11 oct 2010
Attribution des Scripts et souscription sur cette base	11 oct 2010
Publication dans la presse financière des résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	12 oct 2010
Assemblée générale ordinaire des actionnaires	12 oct 2010
Détachement du coupon n° 5 représentant le dividende de l'exercice 2009-2010 et du coupon n° 6 représentant droit au prorata du dividende de l'exercice en cours, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles (le coupon n° 5 étant détaché avant l'ouverture des marchés et le coupon n° 6 après bourse)	14 oct 2010
Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec Droits de Préférence et Scripts	15 oct 2010
Constataion de la réalisation de l'augmentation de capital	15 oct 2010
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	15 oct 2010
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels	15 oct 2010
Paiement des Droits de Préférence non exercés	15 oct 2010
Paiement du coupon n° 5 aux Actionnaires Existants	19 oct 2010

7.2. Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles

7.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre

7.2.1.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, les Droits de Préférence sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants.

Pourront souscrire aux Actions Nouvelles : (i) les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence; (ii) les acquéreurs de Droits de Préférence les ayant acquis sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou de gré à gré; (iii) les Investisseurs Institutionnels ayant acquis des Scripts dans le cadre du placement privé décrit ci-après.

7.2.1.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre sera uniquement ouverte au public en Belgique.

Comme décrit ci-avant, les Droits de Préférence non exercés au terme de la Période de souscription seront offerts en vente, sous la forme de Scripts, par les Joint Lead Managers, à des Investisseurs Institutionnels dans le cadre d'une procédure de bookbuilding accéléré. Les investisseurs acquérant des Scripts dans ce cadre prendront l'engagement irrévocable de les exercer et de souscrire aux Actions Nouvelles au Prix d'émission.

7.2.2 Intention des principaux Actionnaires de l'Emetteur

Jubeal Fondation et Finasucré SA, qui détiennent respectivement 6,37% et 5,46% des Actions Existantes, ont informé la Société de leur intention de souscrire à l'Offre en exerçant tous leurs Droits de Préférence au cours de la Période de souscription.

Degroof Holding Luxembourg SA, qui détient 5,07% des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre en exerçant environ 90% de ses Droits de Préférence au cours de la Période de souscription.

La SAK Tikva & Ocher, qui détient 5,71% des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre en exerçant des Droits de préférence à concurrence d'environ 1.000.000 EUR au cours de la Période de souscription.

La Société n'a pas connaissance des intentions de LRM SA, qui détient 6,46% des Actions Existantes.

Enfin, à la connaissance de la Société, Degroof Global Sicav (DGS), qui détient 5,55% des Actions Existantes n'a pas l'intention de souscrire à l'Offre.

7.2.3 Notification aux souscripteurs

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, seuls les titulaires de Droits de Préférence ayant exercé leurs droits, sont assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles souscrites.

7.3. Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élève à 33,45 EUR et a été déterminé par la Société en concertation avec les Joint Lead Managers, en fonction du cours de bourse de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et en tenant compte d'une décote qui est habituellement consentie pour ce type de transactions.

Le Prix d'émission est inférieur de 17% au cours de clôture de l'Action sur Euronext Brussels le 17 septembre 2010 (lequel s'élevait à 42,25 EUR) ajusté pour tenir compte du détachement des coupons n° 5² et n° 6³, soit 40,10 EUR.

7.4. Placement et « soft underwriting »

7.4.1 Banques-guichets

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais directement auprès de Banque Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque et ING Belgique ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels demandés par ces autres intermédiaires financiers.

7.4.2 Service financier

Le service financier relatif aux Actions est fourni en Belgique par Banque Degroof sans frais pour les Actionnaires.

Si la Société modifiait sa politique à cet égard, elle l'annoncerait dans la presse financière belge.

7.4.3 Underwriting Agreement

Il est anticipé qu'un Underwriting Agreement soit conclu entre la Société et les Joint Lead Managers avant la Date de livraison.

En vertu de ce contrat, les Joint Lead Managers s'engageront, individuellement et non solidairement, à souscrire chacun leur quote-part proportionnelle d'Actions Nouvelles, telle que spécifiée ci-dessous, dans la mesure de la souscription par les investisseurs ayant exercé leurs Droits de Préférence au cours de la Période de souscription et par les Investisseurs Institutionnels ayant exercé des Scripts. Les Actions Nouvelles seront souscrites par les Joint Lead Managers en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement du Prix d'émission des Actions Nouvelles qui ont été souscrites par les investisseurs ayant exercé leurs Droits de Préférence au cours de la Période de souscription et par les Investisseurs Institutionnels ayant exercé leurs Scripts, mais qui n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital (« *Soft underwriting* »).

Les Actions Nouvelles qui font l'objet d'une souscription par les investisseurs susvisés, mais qui n'ont pas encore été payées par les investisseurs, seront « *soft underwritten* » par les Joint Lead Managers dans les proportions suivantes :

Banque Degroof	35%
KBC Securities	35%
ING Belgique	30%
	<hr/>
	100%

² 1,82 EUR par action, sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 12 octobre 2010, corrigé à 1,68 EUR par action pour tenir compte du fait que certaines actions ne donnent droit qu'à un dividende 2009/2010 prorata temporis. Ce montant de 1,68 EUR correspond en effet au montant total du dividende proposé par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2009/2010, soit 8,4 millions EUR, rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2010, soit 5.031.350.

³ Le conseil d'administration de la Société estime actuellement le coupon n° 6 prorata temporis à 0,47 EUR par action pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2010 et la date de détachement du coupon en question. Cette estimation est bien entendu sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011 qui statuera sur le dividende à distribuer au titre de l'exercice 2010/2011. Elle tient compte de l'Offre, des perspectives qui en découlent pour la totalité de l'exercice 2010/2011 (voir clause 8.2.2), et de l'objectif de la Société précisé dans la clause 6.3.2 visant à maintenir sur l'exercice 2010/2011 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,25% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription, ex-droit au dividende 2009/2010 et ex-droit au dividende prorata temporis 2010/2011 (38,20 EUR), ce qui donne une estimation de dividende 2010/2011 de l'ordre de 1,63 EUR par action.

La Société devra, dans l'Underwriting Agreement, faire certaines déclarations, donner certaines garanties et exonérer les Joint Lead Managers de certaines responsabilités.

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que chaque Joint Lead Manager (pour le compte des Joint Lead Managers) aura le droit, dans certaines conditions, de mettre un terme à l'Underwriting Agreement si, entre la date de signature de l'Underwriting Agreement et la Date de livraison,

- de l'avis d'un Joint Lead Manager (i) toute déclaration contenue dans les documents relatifs à l'Offre s'avère significativement incorrecte ou trompeuse ou (ii) il survient un événement qui rend les documents relatifs à l'Offre significativement incorrects ou incomplets ;
- il survient un événement qui requiert en droit belge, de l'avis d'un des Joint Lead Managers, une publication supplémentaire (incluant un supplément ou une modification au Prospectus ou aux autres documents relatifs à l'Offre) ;
- Aedifica a méconnu une déclaration ou garantie de l'Underwriting Agreement ;
- Aedifica n'a pas respecté de manière significative ses engagements tels que stipulés dans l'Underwriting Agreement ;
- un des Joint Lead Managers est en défaut d'exécuter ses obligations résultant de l'Underwriting Agreement ;
- de l'avis d'un des Joint Lead Managers, il est survenu, ou il est probable que surviendra, un changement négatif significatif des conditions (financières ou autres) ou des biens, actifs, droits, activités, management, prospects, revenus, ventes ou résultat d'Aedifica depuis la signature de l'Underwriting Agreement ;
- tout ou partie des conditions suspensives (incluant la remise de certains documents aux Joint Lead Managers, tels une lettre de la CBFA, des legal opinions, etc.) stipulées dans l'Underwriting Agreement n'ont pas été réalisées, sauf renonciation par les Joint Lead Managers ;
- un évènement, précisé ci-après, s'est produit, ou, de l'avis d'un des Joint Lead Managers, est raisonnablement susceptible de se produire : (i) une suspension ou la limitation significative de la négociation des actions en général sur Euronext Brussels, (ii) l'indice BEL 20 baisse d'au moins 10% par rapport au niveau de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iii) l'indice BEL Real Estate baisse d'au moins 10% par rapport au niveau de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iv) une augmentation du rendement brut de l'OLO sur 10 ans de plus de 10% par rapport à son niveau à la clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (v) la déclaration d'un moratoire général sur les activités bancaires commerciales par les autorités compétentes à Bruxelles ou à Londres ou une interruption significative des activités bancaires commerciales ou des systèmes de règlement-livraison ou de compensation de titres en Belgique, (v) le déclenchement ou l'escalade d'hostilités, d'actes de terrorisme ou d'autres états d'urgence ou crises impliquant la Belgique, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis d'Amérique et (vi) tout changement significatif des conditions politiques, militaires, financières, économiques, monétaires ou sociales ou de régime fiscal en Belgique ou ailleurs ; pour autant que, selon l'avis raisonnable des Joint Lead Managers, ces évènements soient susceptibles de compromettre de manière significative l'Offre ou la négociation des actions sur les marchés secondaires ;
- la demande d'admission à la négociation des actions nouvelles est refusée ou retirée par Euronext Brussels ou, de l'avis d'un des Joint Lead Managers, un tel évènement est raisonnablement susceptible de se survenir ; ou
- à la clôture de l'Offre, Aedifica n'émet pas le nombre d'actions nouvelles qu'elle s'est engagée à émettre.

Un supplément au Prospectus sera publié si l'Underwriting Agreement prend fin avant la Date de livraison ou si l'Underwriting Agreement n'est pas conclu avec les Joint Lead Managers avant la Date de livraison.

7.5. Engagement de blocage (Lock-up)

L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société doit, pendant une période de 180 jours calendrier à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, s'abstenir d'émettre, de vendre ou d'offrir des Actions, warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions de la Société sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Joint Lead Managers, (ii) en cas d'émission de maximum 50.000 warrants (et d'émission subséquente d'Actions) au bénéfice du personnel et des dirigeants de la Société dans le cadre d'un plan d'intéressement ou (iii) en cas d'émission de maximum 500.000 Actions (ou warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) afin de mener à bien les projets de développement en cours d'exécution (visés à la section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement) ainsi que de réaliser la convention cadre conclue avec « La Réserve Invest » (LRI) (dont question au point 8.1 ci-après).

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société doit s'abstenir d'acquérir publiquement ses Actions (ou d'éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) ou de réduire son capital pendant la période visée au paragraphe précédent, sauf en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Joint Lead Managers.

Jubeal Fondation, la SAK Tikva & Ocher, Finasucre SA et Degroof Holding Luxembourg SA, qui détiennent respectivement 6,37%, 5,71%, 5,46% et 5,07% des Actions Existantes, se sont engagés à ne pas vendre les Actions qu'ils détiennent pendant une période de 6 mois après la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, sauf en cas de transferts à une entreprise liée à l'un d'eux ou en cas d'offre publique d'acquisition sur la Société.

LRM SA et Degroof Global Sicav (DGS), qui détiennent respectivement 6,46% et 5,55% des Actions Existantes, n'ont pas souscrit un tel engagement.

7.6. Admission à la négociation et modalités de négociation

7.6.1 Admission à la négociation

Les Droits de Préférence (coupon n° 4) seront détachés le 22 septembre 2010 après la clôture de la bourse et seront négociables sur Euronext Brussels au cours de la Période de souscription, soit du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon n°4 à partir du 23 septembre 2010.

L'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels est demandée.

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0380318783 en principe jusqu'au 20 octobre 2010, et ensuite le code ISIN BE0003851681, le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence auront le code ISIN BE0970118213.

7.6.2 Place de cotation

Les Actions seront négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

7.6.3 Contrat de liquidité

Aedifica a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof, dans le cadre duquel cette dernière rend les services suivants : analyse financière de l'entreprise et de ses performances boursières, présentation et diffusion de ses commentaires et conclusions, surveillance des mouvements sur le marché et, si nécessaire, intervention dans les transactions du marché en

tant qu'acheteur ou vendeur des titres de la Société, afin de garantir que dans des circonstances normales, une liquidité suffisante peut être maintenue.

7.6.4 Stabilisation – Interventions sur le marché

Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Joint Lead Managers. Un contrat de liquidité a été conclu (voy. point 7.6.3 ci-dessus).

7.7. Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre

L'Offre ne porte que sur des Actions Nouvelles, et aucune Action Existante ne sera donc offerte en vente dans le cadre de l'Offre.

7.8. Dépenses liées à l'Offre

Si l'Offre est intégralement souscrite, le produit brut de l'Offre (Prix d'émission multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) s'élèvera au maximum à 67.346.022 EUR.

Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 2,2 millions EUR et se composent notamment des rémunérations dues à la CBFA et à Euronext Brussels, de la rémunération des Joint Lead Managers, des coûts de traduction et de mise à disposition du Prospectus, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication.

La rémunération globale des Joint Lead Managers s'élève à 3 % du montant du produit brut de l'Offre (soit le nombre d'Actions Nouvelles multiplié par le Prix d'émission) et est plafonnée à un montant de 3% calculé sur la base d'un produit brut de l'Offre de 62,5 millions EUR.

Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à environ 65,1 millions EUR.

7.9. Dilution

7.9.1 Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action. Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 2.013.334 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 33,77 EUR au 30 juin 2010 à 33,37 EUR, ces valeurs étant ajustées pour tenir compte des coupons 5 et 6 qui seront détachés le 14 octobre 2010.

7.9.2 Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence

Les Actionnaires Existants qui exerceront la totalité de leurs Droits de Préférence ne subiront aucune dilution en matière de droit de vote et de droit aux dividendes.

7.9.3 Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant ne souscrivant pas à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence

Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) des Droits de Préférence qui leur sont alloués :

- subiront une dilution en termes de droit de vote et de droit aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous;
- sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est effectuée à un Prix d'émission inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action et au cours de bourse actuel. Théoriquement, la valeur des Droits de Préférence offerts aux Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de valeur

financière provenant de la dilution par rapport au cours de bourse actuel. Les Actionnaires Existants subiront donc une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à céder leurs Droits de Préférence à la valeur théorique de ceux-ci (ou si le prix de vente des Scripts n'induisait aucun paiement relatif aux Droits de Préférence non exercés à concurrence d'un montant qui est égal à cette valeur théorique).

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un Actionnaire Existant détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Offre est présentée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre d'Actions Nouvelles estimé comme étant de l'ordre de 2 millions, en tenant compte du montant maximum de l'Offre de 67.346.022 EUR et du Prix d'émission de 33,45 EUR.

Participation dans l'actionariat	
Avant émission des Actions Nouvelles	1%
Après émission des Actions Nouvelles	0,714%

7.9.4 Actionariat après l'Offre⁴

	Avant l'augmentation de capital		Après l'augmentation de capital	
	# actions	%	# actions	%
Vlaams Gewest (via LRM SA)⁵	325.202	6,46	325.202	4,61
Jubeal Fondation⁵	320.850	6,37	449.190	6,37
SAK TIKVA & OCHER⁵	287.275	5,71	317.170	4,50
Degroof Global Sicav (DGS)⁵	279.567	5,55	279.567	3,97
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucre SA)⁵	275.000	5,46	385.000	5,46
Degroof Holding⁶ Luxembourg SA	254.949	5,07	346.731	4,92
Free Float	3.290.495	65,37	4.943.812	70,16
Total	5.033.338	100	7.046.672	100

⁴ Ce tableau part de l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite.

⁵ Sur la base de la déclaration de transparence reçue par la Société.

⁶ Sur la base de l'information communiquée à la Société le 16 septembre 2010.

8. DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES D'AEDIFICA

8.1. Développements récents après la clôture de l'exercice 2009/2010

Aucune opération d'investissement et de désinvestissement n'est intervenue depuis la date de clôture du 30 juin 2010. Cependant, le permis d'urbanisme pour le projet Citadelle de Dinant (construction d'une nouvelle maison de repos) a été délivré le 23 juillet 2010 et la réception provisoire de l'extension de la maison de repos Mélopée a été délivrée le 9 juillet 2010.

Par ailleurs, les deux lignes de crédit (d'un total de 210 millions EUR) qui devaient arriver à échéance le 29 mai 2011, ont fait l'objet le 23 juillet 2010 d'un refinancement dont les conditions essentielles ont été arrêtées le 30 juin 2010. Une ligne de crédit additionnelle de 30 millions EUR a quant à elle été conclue le 6 août 2010. L'ouverture de cette dernière ligne de crédit n'a en tant que telle aucun impact sur le taux d'endettement de la Société.

De plus, le 5 juillet 2010, Aedifica a conclu une convention cadre avec la société anonyme « La Réserve Invest » (LRI). Cette convention est soumise à des conditions suspensives et devrait permettre, le cas échéant, à Aedifica d'acquérir (par voie de scission partielle) des biens immobiliers dans le secteur du logement des seniors pour un montant de l'ordre de 23 millions EUR entre l'été 2011 et l'été 2013. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique d'investissement de la Sicafi : ainsi la Société estime pouvoir continuer son développement dans le secteur du logement des seniors, tout en renforçant ses capitaux propres.

8.2. Tendances et perspectives

8.2.1 Tendances

Les principales tendances ayant affecté la Société depuis le début de l'exercice 2010/2011 et étant raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société pour l'exercice en cours sont :

- L'évolution des segments du marché immobilier dans lesquels Aedifica est active (immeubles résidentiels et mixtes, immeubles à appartements meublés, logements des seniors, hôtels et autres), décrits en section 1.1 du Rapport de gestion compris dans le Document d'Enregistrement, dont les risques identifiés sont mentionnés dans le chapitre « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement, et qui sont commentés dans la section 1 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement ;
- L'évolution économique générale et son impact sur la santé financière de ses principaux clients, qu'ils soient locataires ou emphytéotes. Cette évolution pourrait avoir un impact sur les revenus locatifs en cas de défaillance d'un locataire important ou sur la valorisation du portefeuille telle que déterminée par les experts. Une variation de juste valeur de 1% touchant les immeubles de placement en exploitation aurait un impact de l'ordre de 4,2 millions EUR sur le résultat net de la Société⁷ ;
- L'évolution des taux d'intérêt. L'impact d'une évolution des taux d'intérêt est commenté en section 3.3 du chapitre « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement. A titre d'illustration, le taux d'intérêt euribor 3 mois est passé de 0,767% le 30 juin 2010 à 0,883% le 3 septembre 2010 ;
- Par ailleurs, toute variation de la courbe des taux d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. A titre d'exemple, la juste valeur des instruments de couverture est passée de -21.838 milliers EUR au 30 juin 2010 à -24.385 milliers EUR au 3 septembre 2010 ; cette variation de juste valeur de -2.547 milliers EUR a entraîné une diminution du résultat net consolidé d'approximativement -1.615 milliers EUR (le solde de

⁷ Conformément à la réglementation applicable, la prochaine valorisation trimestrielle des immeubles de placement interviendra le 30 septembre 2010.

la variation, soit approximativement -932 milliers EUR, affectant directement les capitaux propres sans transiter par le résultat net). Comme expliqué en note 33.1 des Etats financiers figurant dans le Document d'Enregistrement, Aedifica a en effet mis en place, afin de limiter le risque de taux d'intérêt, des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS ») qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (multi-callable interest rate swaps ou « multi-callable IRS ») qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44 des Etats financiers figurant dans le Document d'Enregistrement. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Les variations de juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée sont enregistrées directement en capitaux propres (hormis l'éventuelle partie inefficace de la variation de juste valeur, qui est prise en compte de résultats, comme illustré en note annexe 33.2 des Etats financiers consolidés figurant dans le Document d'Enregistrement) ; les variations de juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée sont quant à elles enregistrées dans le compte de résultats. Comme expliqué en note annexe 33.4 des Etats financiers figurant dans le Document d'Enregistrement, une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des interest rate swaps pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de la dernière clôture annuelle aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 593 milliers EUR (534 milliers EUR au 30 juin 2009). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des multi-callable interest rate swaps (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des multi-callable interest rate swaps à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 734 milliers EUR (573 milliers EUR au 30 juin 2009) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

8.2.2 Perspectives d'Aedifica

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2010/2011 sur une base comparable aux informations financières historiques.

8.2.2.1 Hypothèses

Facteurs externes :

- a) Le taux d'indexation des loyers et des charges est conforme aux prévisions mensuelles du Bureau du Plan arrêtées au 6 juillet 2010 à 1,88% en moyenne sur l'exercice ;
- b) Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ; et
- c) Un taux d'intérêt à long terme de 4,7%.

Facteurs internes :

- a) *Loyers* : Les loyers sont basés sur les loyers actuellement perçus, et tiennent compte de l'indexation. Le chômage locatif, les charges locatives sur les surfaces inoccupées ainsi que les commissions d'agence au moment de la relocation sont pris en considération dans les prévisions. Les revenus locatifs des appartements meublés se basent sur des estimations de tarification et de taux d'occupation des différents complexes d'appartements meublés.
- b) *Charges immobilières* : Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur :
 · les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.) ;
 · les coûts de maintenance et de rénovation ;
 · les taxes et le précompte immobilier ; et
 · les assurances,
 ce qui signifie qu'aucune variation de juste valeur des immeubles de placement calculée conformément à la norme IAS 40 n'est reconnue dans le compte de résultats.
- c) *Frais de gestion de la Société* : Ces prévisions intègrent les frais de personnel, les frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des Actions.
- d) *Budget d'investissement* : Les investissements prévus sur l'exercice prochain, soit 65 millions EUR, sont pour la plupart supposés payés en espèces (à l'exception d'un montant de 1,8 million EUR relatif au projet de maison de repos Gaerveld à Hasselt qui fera en principe l'objet d'un apport en nature comme mentionné au point 5.4 de la présente Note d'Opération et en note annexe 45 aux Etats financiers figurant dans le Document d'Enregistrement) et représentent principalement (i) les montants payés dans le cadre des projets et rénovations en cours mentionnés dans la section 2.2.2 du chapitre « Rapport Immobilier » du Document d'Enregistrement et (ii) des investissements supplémentaires - pour lesquels il n'existe encore aucun engagement - dans le secteur du logement des seniors, d'un montant total de 25 millions EUR, à payer en espèces, et générant des loyers de type « triple net » (voir lexique figurant dans le Document d'Enregistrement) d'un niveau conforme au marché actuel.
- e) *Hypothèses financières* :
 · Une trésorerie moyenne de 0,9 million EUR.
 · Le modèle permet le contrôle d'un ratio d'endettement maximum de 65% par rapport à la valeur des actifs.
 · Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40, et ne sont pas paramétrables. Les réserves disponibles au sens de l'article 617 du Code des sociétés pour absorber d'éventuelles pertes supplémentaires dues à l'application des normes IAS 39 et/ou 40 s'élèvent au 30 juin 2010 à 36 millions EUR.

8.2.2.2 Bilan prévisionnel 2010-2011

Bilan consolidé (x 1 000 EUR)	2010/2011 Prévision	2009/2010 Réal
Immeubles de placement (juste valeur)	499.466	434.692
Autres actifs	7.427	9.068
Total des actifs	506.893	443.760
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	271.747	202.598
Impact IAS 39*	-21.838	-21.838
Capitaux propres	249.909	180.760
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	233.083	239.359
Autres passifs	23.901	23.641
Total des capitaux propres et du passif	506.893	443.760
Ratio d'endettement (%)	46%	54%

* Juste valeur des instruments de couverture.

8.2.2.3 Compte de résultats prévisionnel 2010-2011

Compte de résultats - schéma analytique (x 1 000 EUR)	2010/2011	2009/2010
	Prévision	Réel
Revenus locatifs	27.516	23.306
Charges relatives à la location	-72	-83
Résultat locatif net	27.444	23.223
Charges opérationnelles*	-7.099	-6.199
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.345	17.024
Marge d'exploitation** %	74%	73%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat financier hors IAS 39	-9.624	-7.738
Impôts	-72	-64
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	10.649	9.222
Impact IAS 40 ***	0	-1.264
Impact IAS 39 ****	0	-5.168
Résultat net (part du groupe)	10.649	2.790

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

*** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

**** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

8.2.2.4 Commentaires sur les perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités de la Société.

Dans le climat économique actuel, Aedifica se focalisera sur les points suivants:

- Aedifica estime que la diversification dans ses trois secteurs d'activité stratégiques (les immeubles résidentiels ou mixtes dans les centres urbains, les immeubles à appartements meublés et le logement des seniors) devrait lui permettre de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica estime qu'elle devrait bénéficier de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. Aedifica estime que la durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 17 ans, devrait lui conférer une très bonne visibilité sur ses revenus futurs.
- Avec un taux d'endettement de 54% au 30 juin 2010 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux Sicafi), Aedifica estime qu'elle devrait jouir d'une bonne solvabilité, soutenu d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Sa solvabilité sera encore renforcée en cas de succès de l'Offre.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par une ligne de crédit totalisant 210 millions EUR conclue avec un club de quatre banques courant jusqu'en juillet 2012 (60 millions EUR) et juillet 2013 (150 millions EUR), et par deux lignes de crédit de 30 millions EUR chacune conclues avec KBC Bank et BNP Paribas Fortis courant respectivement jusqu'en mars et juillet 2013.
- Les opérations « Freesias », « Bois de la Pierre » et « Different Hotel Group » représentent un total de 18,4 millions EUR de nouveaux capitaux propres récemment récoltés. Aedifica estime que ceci démontre qu'elle dispose de possibilités réelles et concrètes pour trouver des capitaux propres additionnels afin de soutenir sa croissance.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus, le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2010/2011, sauf événements imprévus, la réalisation d'un résultat locatif net de 27.444 milliers EUR menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 10.649 milliers EUR.

8.2.2.5 Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées

« En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les **prévisions de bilans et comptes de résultats consolidés** de la Société, contenues dans le chapitre 8.2.2. de la Note d'Opération approuvée le 22 septembre 2010 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre 8.2.2. amènent aux **prévisions de résultat affectable** suivantes :

Date	Résultat hors IAS 39 et IAS 40
30/06/2011	10.649 KEUR

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité de l'organe de gestion de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives aux prévisions.

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ces travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en place par l'organe de gestion pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées aux états financiers au 30 juin 2010. A cet égard, nous renvoyons à notre attestation sans réserve délivrée le 6 septembre 2010 relative aux comptes consolidés de la société au 30 juin 2010.

Nos travaux ont également consisté à collecter les informations et explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses énoncées.

Nous vous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées. Conformément à l'article 20 de l'Arrêté Royal du 10 janvier 1994 nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis, ces prévisions financières ont été adéquatement établies et les bases sur lesquelles elles ont été établies sont conformes aux méthodes comptables appliquées par la société. »

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)
le 22 septembre 2010

Dirk SMETS,
Réviseur d'Entreprises,
associé de
BST Réviseurs d'Entreprises,
S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises »

LA SOCIETE

AEDIFICA
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

Dirk Smets, Réviseur d'entreprises,
associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL
Rue Gachard, 88 (b16)
1050 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIETE

SIMONT BRAUN
Avenue Louise 149 (bte 20)
1050 Bruxelles
Belgique

JOINT LEAD MANAGERS

KBC Securities
Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

Banque Degroof
Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT LEAD MANAGERS

Freshfields Bruckhaus Deringer
Place du Champ de Mars 5
1000 Bruxelles
Belgique