



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 MAXIMUM 99.817.749 EUR**

**DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES
SUR NYSE 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 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 37 EUR et dans la proportion de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes. Les Droits de Préférence seront négociables sur NYSE 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 1 « 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.



GLOBAL COORDINATORS



JOINT BOOKRUNNERS

Note d'Opération du 16 novembre 2012

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. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement, à partir du 16 novembre 2012 (après bourse), 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, BNP Paribas Fortis en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR) ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), 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) et KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR). Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), d'ING (www.ing.be) et de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 16 novembre 2012 (après bourse).

TABLE DES MATIERES

1.	FACTEURS DE RISQUES	6
1.1.	RISQUES DE MARCHÉ	6
1.2.	RISQUES LIES AU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ.....	7
1.3.	RISQUES FINANCIERS	9
1.4.	RISQUES LIES A LA RÉGLEMENTATION	11
1.5.	FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE ET AUX VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES	12
1.5.1	<i>Liquidité de l'Action.....</i>	<i>12</i>
1.5.2	<i>Faible liquidité du marché des Droits de Préférence.....</i>	<i>13</i>
1.5.3	<i>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence.....</i>	<i>13</i>
1.5.4	<i>Possibilité de dilution future pour les Actionnaires</i>	<i>13</i>
1.5.5	<i>Retrait de l'Offre - Absence de montant minimal de l'Offre</i>	<i>13</i>
1.5.6	<i>Volatilité du cours et du rendement de l'Action.....</i>	<i>14</i>
1.5.7	<i>Baisse du cours de l'Action suite à l'interruption de certains rapports d'analystes.....</i>	<i>14</i>
1.5.8	<i>Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence</i>	<i>14</i>
2.	INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	15
2.1.	APPROBATION PAR LA FSMA	15
2.2.	AVERTISSEMENT PRÉALABLE	15
2.3.	INFORMATIONS SUR UNE BASE CONSOLIDÉE	15
2.4.	RESTRICTIONS A L'OFFRE ET A LA DISTRIBUTION DU PROSPECTUS	15
2.4.1	<i>Investisseurs potentiels.....</i>	<i>15</i>
2.4.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte.....</i>	<i>16</i>
2.4.3	<i>Restrictions applicables à l'Offre</i>	<i>16</i>
2.4.4	<i>Etats membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique).....</i>	<i>16</i>
2.4.5	<i>Etats-Unis.....</i>	<i>17</i>
2.4.6	<i>Royaume-Uni</i>	<i>17</i>
3.	INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITÉ POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITÉ ET OBSERVATIONS GÉNÉRALES 18	
3.1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	18
3.2.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	18
3.3.	ABSENCE DE DÉCLARATION	18
3.4.	DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES	19
3.5.	INFORMATIONS	19
3.6.	ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIÈRES ET STATISTIQUES	19
3.7.	DISPONIBILITÉ DU PROSPECTUS ET DES DOCUMENTS SOCIÉTAIRES.....	20
3.7.1.	<i>Disponibilité du Prospectus</i>	<i>20</i>
3.7.2.	<i>Disponibilité des documents sociétaires</i>	<i>20</i>
3.8.	RESPONSABILITÉ DE L'AUDIT DES COMPTES	20
4.	INFORMATIONS DE BASE	22
4.1.	FONDS DE ROULEMENT	22
4.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	23
4.2.1	<i>Capitaux propres.....</i>	<i>23</i>
4.2.2	<i>Endettement.....</i>	<i>23</i>
4.3.	INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE	24
4.4.	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'ÉMISSION	24
5.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES A LA NÉGOCIATION SUR NYSE EURONEXT BRUSSELS	25
5.1.	NATURE ET FORME DES ACTIONS NOUVELLES	25
5.1.1	<i>Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation</i>	<i>25</i>
5.1.2	<i>Forme.....</i>	<i>26</i>
5.1.3	<i>Devise d'émission.....</i>	<i>26</i>
5.2.	LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES ACTIONS SONT CRÉÉES ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS.....	26

5.3.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS	26
5.3.1	<i>Droit de vote</i>	26
5.3.2	<i>Dividendes</i>	26
5.3.3	<i>Droits en cas de liquidation</i>	27
5.3.4	<i>Droit préférentiel de souscription</i>	27
5.3.5	<i>Acquisition et aliénation d'Actions propres</i>	28
5.3.6	<i>Clause de conversion</i>	28
5.3.7	<i>Capital autorisé</i>	28
5.4.	RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS	29
5.5.	EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES.....	29
5.6.	REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OBLIGATOIRE ET D'OFFRE PUBLIQUE DE REPRISE.....	29
5.6.1	<i>Généralités</i>	29
5.6.2	<i>Offre publique d'acquisition obligatoire</i>	29
5.6.3	<i>Offre publique de reprise (Squeeze-out)</i>	30
5.6.4	<i>Offre de rachat obligatoire (Sell-out)</i>	30
5.6.5	<i>Application de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010</i>	31
5.7.	PUBLICITE DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES	31
5.8.	FISCALITE.....	32
5.8.1	<i>Avertissement préalable</i>	32
5.8.2	<i>Dividendes</i>	32
5.8.2.1	<i>Précompte mobilier</i>	32
5.8.2.2	<i>Personnes physiques résidentes belges</i>	32
5.8.2.3	<i>Personnes morales belges</i>	32
5.8.2.4	<i>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge</i>	33
5.8.2.5	<i>Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les Actions dans un établissement stable belge</i>	33
5.8.3	<i>Plus-values et moins-values</i>	33
5.8.3.1	<i>Personnes physiques résidentes belges</i>	33
5.8.3.2	<i>Personnes morales belges</i>	33
5.8.3.3	<i>Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge</i>	33
5.8.3.4	<i>Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge</i>	34
5.8.4	<i>Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB)</i>	34
5.8.4.1	<i>Souscription</i>	34
5.8.4.2	<i>Acquisition</i>	34
6.	CONDITIONS DE L'OFFRE	34
6.1.	CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION.....	34
6.1.1	<i>Conditions auxquelles l'Offre est soumise</i>	34
6.1.2	<i>Montant maximum de l'Offre</i>	35
6.1.3	<i>Modalités de souscription</i>	35
6.1.4	<i>Retrait et suspension de l'Offre</i>	36
6.1.5	<i>Montant maximum de la souscription</i>	36
6.1.6	<i>Réduction de la souscription</i>	36
6.1.7	<i>Révocation des ordres de souscription</i>	36
6.1.8	<i>Libération et livraison des Actions Nouvelles</i>	37
6.1.9	<i>Publication des résultats</i>	37
6.1.10	<i>Calendrier indicatif de l'Offre</i>	37
6.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES ACTIONS NOUVELLES	38
6.2.1	<i>Catégories d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre</i>	38
6.2.1.1	<i>Catégorie d'investisseurs potentiels</i>	38
6.2.1.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte</i>	38
6.2.2	<i>Intention des principaux Actionnaires de la Société</i>	38
6.2.3	<i>Notification aux souscripteurs</i>	38
6.3.	PRIX D'EMISSION	38
6.4.	PLACEMENT ET « SOFT UNDERWRITING »	39
6.4.1	<i>Banques-guichets</i>	39
6.4.2	<i>Service financier</i>	39

6.4.3	<i>Underwriting Agreement</i>	39
6.5.	ENGAGEMENT DE STANDSTILL	40
6.6.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION	41
6.6.1	<i>Admission à la négociation</i>	41
6.6.2	<i>Place de cotation</i>	41
6.6.3	<i>Contrat de liquidité</i>	41
6.6.4	<i>Stabilisation – Interventions sur le marché</i>	41
6.7.	DETENTEURS D’ACTIONS SOUHAITANT LES VENDRE	41
6.8.	DEPENSES LIEES A L’OFFRE.....	41
6.9.	DILUTION	42
6.9.1	<i>Conséquences de l’Offre en termes de valeur intrinsèque</i>	42
6.9.2	<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>	42
6.9.3	<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>	42
6.9.4	<i>Actionnariat après l’Offre</i>	43
7.	DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES DE LA SOCIÉTÉ	43
7.1.	DEVELOPPEMENTS RECENTS APRES LA CLOTURE DE L’EXERCICE 2011/2012	43
7.1.1	<i>Faits marquants du 1^{er} trimestre 2012/2013</i>	43
7.1.2	<i>Résumé de l’activité depuis le 1^{er} juillet 2012</i>	43
7.1.3	<i>Evénements importants</i>	44
7.1.3.1	<i>Durant le 1^{er} trimestre 2012/2013</i>	44
7.1.3.2	<i>Après le 1^{er} trimestre 2012/2013</i>	45
7.1.4	<i>Chiffre d’affaires du 1^{er} trimestre 2012/2013</i>	45
7.1.5	<i>Patrimoine au 30 septembre 2012</i>	46
7.1.6	<i>Rendement brut par secteur d’activité</i>	47
7.1.7	<i>Actif net par Action au 30 septembre 2012</i>	48
7.2.	TENDANCES ET PERSPECTIVES	48
7.2.1	<i>Tendances</i>	48
7.2.2	<i>Perspectives de la Société</i>	50
7.2.2.1	<i>Hypothèses</i>	50
7.2.2.2	<i>Bilan prévisionnel 2012/2013 établi au 30 juin</i>	51
7.2.2.3	<i>Compte de résultat prévisionnel 2012/2013 établi au 30 juin</i>	51
7.2.2.4	<i>Commentaires sur les perspectives</i>	52
7.2.2.5	<i>Rapport du Commissaire sur les prévisions financières consolidées</i>	52
8.	DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES	54

1. 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 la conjoncture économique, à la Société, à la réglementation, 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 sur 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.

1.1. Risques de marché

Les facteurs de risques qui sont liés aux risques de marché sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement et résumés ci-après.

1.1.1. Risque économique

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de la Société.

L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ce risque, la Société diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

1.1.2. 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 à l'occasion de nouvelles locations ou de renouvellements de baux le montant des loyers et la valeur de son portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles.

Pour faire face aux risques, la Société poursuit une politique d'investissements actuellement focalisée sur la Belgique mais diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel, et cela au sein même du marché résidentiel. Chaque segment du marché résidentiel dans lequel la Société investit s'adresse à des types de locataires différents, et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme pour les appartements meublés, moyen terme pour les appartements non meublés et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux irrévocables d'une durée de minimum 27 ans (emphytéoses) portant sur 65% de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2012, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 18 ans et confère à la Société une

bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

La Société a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de réduire le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer sa gestion et d'accroître sa marge opérationnelle, en bénéficiant d'économies d'échelle.

1.1.3. Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, la Société est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant indexés annuellement (en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,4 million EUR sur une base annuelle, pour une variation de 100 points de base des indices.

Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. La Société a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques.

En cas d'inflation négative, la plupart des baux prévoient un plancher au niveau du loyer de base.

1.1.4. Risques de concentration des opérateurs actifs dans le logement des seniors

Vu le dynamisme des grands opérateurs actifs dans le logement des seniors et la consolidation en cours depuis quelques années au sein de ce secteur, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs concentrations se produisent entre deux ou plusieurs des opérateurs en relation contractuelle avec la Société, entraînant une diminution du niveau de diversification de la Sicafi, mais par ailleurs une amélioration du professionnalisme des opérateurs.

Ainsi, la structure d'actionariat de Château Chenois Gestion SPRL (exploitant des maisons de repos Château Chenois, Jardins de Provence et Bel Air) et de New Philip SA (exploitant des maisons de repos New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) a subi des modifications au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2009/2010, ces deux sociétés étant devenues des filiales indirectes de Medibelge SA (exploitant des maisons de repos Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf).

Toutefois, vu la politique de croissance de la Sicafi, la part des 9 maisons de repos concernées dans les actifs de la Sicafi a fortement diminué au cours des trois derniers exercices et ne représente plus que 17% des actifs consolidés de la Sicafi au 30 juin 2012 et il est évident qu'elle diminuera encore naturellement dans un avenir prévisible (voir notamment la liste des projets en cours dans le rapport immobilier du Document d'Enregistrement). Orpea, société française cotée sur Euronext Paris notamment spécialisée en exploitation de maisons de repos est depuis le 1^{er} juillet 2012, majoritaire dans le capital du groupe Medibelge et en détient le contrôle.

Par ailleurs, en juin 2011, le groupe Senior Living Group (SLG), exploitant les 10 maisons de repos Résidence Boneput, Résidence Aux Deux Parcs, Résidence l'Air du Temps, Au Bon Vieux Temps, Op Haanven, Résidence Exclusiv, Séniorerie Mélopée, Résidence du Plateau, Séniorerie De Maretak et De Edelweis, a pris le contrôle du groupe Cordia, exploitant les 3 maisons de repos Ennea, Kasteelhof et Wielant. La part des 13 maisons de repos concernées dans les actifs consolidés de la Société s'élève également à 17% au 30 juin 2012.

1.2. Risques liés au patrimoine immobilier de la Société

Les principaux risques qui sont liés au patrimoine immobilier de la Société sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement et résumés ci-après.

1.2.1. Loyers

La totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, exploitants de maisons de repos, de résidences-services ou d'hôtels). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. De plus, en cas de départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours, étant donné la conjoncture actuelle. Or, les coûts liés à chaque propriété ne peuvent en général pas être réduits de manière proportionnelle à une éventuelle réduction des revenus. Les revenus de la Société et les rentrées de trésorerie pourraient en être affectés.

Afin de limiter ces risques, la Société mène, sur le marché résidentiel, une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés. Dans le secteur du logement des seniors et de l'hôtellerie, par exemple, la Société investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement triple net et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché (immeubles résidentiels ou mixtes et immeubles à appartements meublés).

La Société étant exposée au risque de défaillance financière de ses locataires et n'étant pas assurée contre ce risque, des procédures de suivi des emphytéotes et des procédures de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement ont été mises en place. De plus, la Société obtient des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garanties bancaires ou de comptes bloqués, voire d'autres sûretés.

1.2.2. Gestion

L'attractivité du portefeuille immobilier de la Société sur le marché locatif ainsi que sa valorisation dépendent de la perception que les locataires ou acquéreurs potentiels ont des immeubles et, notamment, de leur qualité, de leur état d'entretien et de leur sécurité.

C'est pourquoi la Société a mis en place sa propre équipe commerciale et marketing pour maintenir un contact direct avec les locataires et se conformer, dans la mesure du possible, à leurs souhaits et exigences.

Pour la gestion technique et/ou administrative et comptable de certains immeubles résidentiels ou mixtes (non meublés), la Société fait toutefois appel à des prestataires externes. Les prestataires techniques externes sont encadrés en permanence par le building manager de la Société. En cas de défaut de ces gestionnaires, le risque financier pour la Société est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom de la Société. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités. La gestion de la partie meublée du portefeuille de la Société a par contre toujours été réalisée par une équipe spécialisée interne à la Sicafi. Celle-ci assure une gestion efficace et proactive, limitant le chômage locatif et permettant les contacts directs avec les locataires, qui favorisent leur fidélisation et en attirent de nouveaux.

La Société est pleine propriétaire de la plupart de ses immeubles. Toutefois, pour les immeubles dont elle est copropriétaire ou qui font l'objet d'un démembrement de propriété, il pourrait exister des risques spécifiques liés aux règles applicables à la copropriété ou au démembrement en question.

Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clé » de son équipe. Le départ inattendu de certains membres de son équipe pourrait aussi avoir un impact négatif sur son développement.

Dans le cadre de la gestion normale de son portefeuille, la Société est, et peut encore être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Ces procédures judiciaires ne sont cependant pas importantes. Nous vous renvoyons également, à cet égard, à la déclaration relative aux procès et procédures d'arbitrage en page 158 du Document d'Enregistrement.

1.2.3. Qualité et valorisation des immeubles

La Société mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

La Société acquiert également des projets en état futur d'achèvement, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation. Le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier de la Société.

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré. Les polices d'assurance sont souscrites par la Société, ou par les exploitants dans le cadre des contrats triple net. La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes (application de la norme IAS 40). Selon les informations disponibles au 30 septembre 2012, une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 5,9 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%.

1.2.4. Risque d'expropriation

Les biens immobiliers sont susceptibles d'être expropriés pour cause d'utilité publique par les autorités compétentes conformément à la réglementation applicable.

1.2.5. Risques liés aux opérations de fusion, de scission et d'acquisition

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de la Société a été acquis dans le cadre de fusions ou de scissions de sociétés, ou d'acquisitions d'actions. Même si la Société a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises et en exigeant des garanties contractuelles, il ne peut cependant être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion de ces opérations.

1.3. Risques financiers

Les principaux risques financiers sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement et résumés ci-après.

1.3.1. Structure de la dette

Au 30 juin 2012, le ratio d'endettement de la Société, tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, s'élevait à 49,9% au niveau consolidé et 49,9% au niveau statutaire. Au 30 septembre 2012, ce ratio s'élevait à 48,3%. Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les Sicafi étant de 65% du total des actifs, la Société dispose à la date du 30 juin 2012 d'une capacité d'endettement théorique supplémentaire consolidée de 91 millions EUR à actif constant, et de 262 millions EUR à actif variable. Inversement, la structure du bilan au 30 juin 2012 permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 23% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la Sicafi limitant le ratio d'endettement à 60%, ces trois seuils s'élèvent à 61 millions EUR à actif constant,

153 millions EUR à actif variable et -17%. Lorsque le ratio d'endettement consolidé dépasse 50%, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce ratio ne dépasse 65% (article 54 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010).

Au 30 septembre 2012, le ratio d'endettement de la Société s'élève à 48,3%. Ce ratio étant inférieur à celui au 30 juin 2012, la capacité d'endettement de la Société au 30 septembre 2012 est supérieure aux montants au 30 juin 2012 cités ci-dessus. Le ratio d'endettement prévisionnel, après paiement des investissements prévus en 2013 et compte tenu de l'Offre, s'élève à 40,6% (voy. point 7.2.2.2 ci-après).

Le modèle financier de la Société étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 2 millions EUR au 30 juin 2012.

La Société n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

1.3.2. Risque de liquidité

La Société maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant des institutions internationales. Les caractéristiques des lignes de crédit dont la Société dispose sont détaillées en note annexe 40 du Document d'Enregistrement.

Au 30 juin 2012, la Société a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 296 millions EUR sur un total de 392 millions EUR. Le solde disponible, à savoir 96 millions EUR, auxquels il convient d'ajouter la ligne de 30 millions EUR fournie par BNP Paribas Fortis en juillet 2012 et l'effet de la prolongation d'une ligne de 30 millions EUR de KBC Bank de mars 2013 à juin 2014, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Sicafi et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2012/2013. Le montant d'investissement prévu pour les projets existants est estimé, à la date du 30 septembre 2012, à 121 millions EUR.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des Sicafi, et du type de biens dans lequel la Société investit, le risque de non renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, faible, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de détérioration des conditions de marché par rapport à celles qui prévalaient lors de la conclusion des conventions de crédit actuelles, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

La Société s'est organisée afin de suivre de façon régulière l'évolution des marchés financiers et optimiser sa structure financière à court et long terme, et les risques qui y sont liés (risque de liquidité, risque de taux d'intérêt). La Société entend diversifier encore plus ses sources de financement en fonction des conditions de marché.

1.3.3. Risque de taux d'intérêt

La Société contracte la totalité de ses dettes financières à taux flottant (à l'exception des deux crédits d'investissement totalisant 2 millions EUR). Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque

d'augmentation des taux d'intérêt, la Société mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60% au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

La Société a donc mis en place des instruments de couverture (principalement interest rate swaps convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, mais aussi caps et collars). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, la Société leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. Les couvertures sont conclues pour des longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

1.3.4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.

Afin de limiter ce risque de contrepartie, la Société fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Dans le contexte actuel de crise du secteur bancaire, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties de la Société se retrouvent en situation de défaut.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou material adverse changes) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Sicafi, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

1.3.5. Risque de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro (à l'exception d'un fournisseur facturant marginalement en USD). Son financement est totalement fourni en euros. La Société n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

1.3.6. Risque de budgétisation et de planification financière

Les budgets annuels et les prévisions financières pluriannuelles sont une aide à la décision et au suivi de gestion importante. Ces budgets et prévisions découlent d'un modèle informatisé alimenté par des hypothèses, qui peut comporter des erreurs de programmation ou subir des erreurs de manipulation. Les éventuelles hypothèses erronées, erreurs de programmation ou de manipulation, peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de Sicafi, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société.

1.4. Risques liés à la réglementation

Les principaux risques liés à la réglementation sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement et résumés ci-après.

Bien que la Société soit attentive au respect des réglementations et veille à s'entourer de toutes les expertises nécessaires à cet égard, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires et aux risques environnementaux.

L'évolution de la réglementation et des contraintes nouvelles qui pourraient s'imposer à la Société ou à ses cocontractants pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine, compte tenu notamment des obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour la Société. Citons entre autres à ce titre les trois initiatives européennes suivantes: Directive UCITS IV (« Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities »), Directive AIFM (« Alternative Investment Fund Managers »), Règlement EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

En qualité de Sicafi, la Société bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales).

La distribution de dividendes par une Sicafi résidentielle bénéficie d'un taux de précompte de 0% (cette exonération de retenue à la source étant accordée aux Sicafi belges qui investissent au moins 60% de leurs actifs dans des biens immeubles résidentiels situés sur le territoire belge).

Pour les résidents belges personnes physiques, les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur suite aux lois fiscales du 28 décembre 2011, 29 mars 2012 et 22 juin 2012 en matière de fiscalité soulèvent actuellement certains risques.

Pour les non-résidents belges, aucune imposition belge ne s'applique.

Pour les résidents belges personnes physiques, l'administration fiscale estime actuellement que le dividende perçu (brut, sans retenue de précompte mobilier) sera imposé à l'impôt des personnes physiques au taux distinct de 21% éventuellement augmenté de la « cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4% pour les contribuables qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de 20.020 EUR, lors de la déclaration du dividende dans la déclaration fiscale de l'actionnaire bénéficiaire. Selon l'administration fiscale, cette taxation à 21%, le cas échéant augmentée de 4%, serait la conséquence des nouvelles dispositions fiscales précitées qui viennent modifier le régime de taxation des dividendes.

Les conséquences fiscales de ces lois sur les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles demeurent toutefois controversées.

Par ailleurs, 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 3 août 2012 et/ou de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, la Société perdrait le bénéfice de son régime fiscal favorable.

Ce risque est considéré comme théorique, la Société veillant à respecter ses obligations. En outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« accélération ») des crédits que la Société a contractés.

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

1.5.1 Liquidité de l'Action

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

L'Action offre toutefois une liquidité relativement limitée. La vélocité du flottant au 30 juin 2012 atteignait 19,1% (contre 23,3% au 30 juin 2011 et 19,2% au 30 juin 2010).

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

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof (voir point 6.6.3 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.

1.5.2 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.

1.5.3 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 6.9.3 ci-après.

1.5.4 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.

En cas d'augmentation de capital en espèces, la Société pourrait procéder à une opération soit dans le respect du droit de préférence des Actionnaires Existants, soit décider de limiter ou de supprimer ce droit de préférence. Dans ce dernier cas, conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et des articles 6.3 et 6.4 des statuts de la Société, un droit d'allocation prioritaire serait accordé aux Actionnaires Existants lors de l'attribution de nouveaux titres.

Conformément aux articles 592 à 598 du Code des Sociétés et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les Actionnaires Existants lors d'une opération d'augmentation de capital par apport en nature ne bénéficient pas de droit de préférence ou de droit d'allocation prioritaire.

Si la Société devait décider à l'avenir d'augmenter son capital pour des montants significatifs par apport en espèces, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation pour les Actionnaires qui n'exerceraient pas leur droit de préférence ou d'allocation prioritaire.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société effectue des opérations de fusion, scission, scission partielle de sociétés ou apports de patrimoines immobiliers à l'occasion desquels des Actions nouvelles sont émises, qui peuvent avoir un effet dilutif.

1.5.5 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 99.817.749 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 4.4 ci-après soient réduits.

1.5.6 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.

1.5.7 Baisse du cours de l'Action suite à l'interruption de 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 Bookrunners 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.

1.5.8 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. Les Actionnaires de la Société n'ont pas souscrit d'engagement de blocage de leurs Actions (voy. également le point 6.5 au sujet des engagements de « *standstill* » pris par la Société).

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. INFORMATIONS GENERALES

2.1. Approbation par la FSMA

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 16 novembre 2012 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Le rapport financier annuel de la Société pour l'exercice 2011/2012 a été approuvé par la FSMA le 10 septembre 2012 en tant que document d'enregistrement. L'approbation ne comporte aucune appréciation de la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de la Société.

Le Prospectus a été établi en français et traduit en néerlandais. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. La Société est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus ainsi qu'entre la version française et les traductions en anglais du Résumé et du Document d'Enregistrement. En cas de divergence entre ces versions, la version française prévaudra.

2.2. 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 la Société et les conditions de l'Offre, y compris les opportunités et 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.

2.3. 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 de la Société doit se comprendre sur une base consolidée incluant ceux de ses filiales Aedifica Invest SA et Aedifica Invest Brugge SA.

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

2.4.1 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 en raison de leur statut d'Actionnaire Existant ou pour avoir

acquis ces Droits de Préférence sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels ou de gré à gré.

2.4.2 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 accéléré avec constitution d'un 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*.

2.4.3 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 applicable. 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.

2.4.4 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 150 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 la Société 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.

2.4.5 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 la Société 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*;
- la Société, les Joint Bookrunners 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*.

2.4.6 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.

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

3.1. Responsable du Prospectus

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

3.2. 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 Bookrunners 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 Bookrunners 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 Bookrunners.

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.

3.3. 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 la Société ou un des Joint Bookrunners.

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 2012, à l'exception de certaines mentions de nature fiscale résumées au point 1.4 ci-dessus qui ont été arrêtées au 10 septembre 2012.

Conformément au droit belge, les changements ou évolutions récents importants qui se sont produits depuis ces dates 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 16 novembre 2012, et la clôture définitive de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur NYSE 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 FSMA 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.

3.4. 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 1 « Facteurs de risques ». De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus.

3.5. 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 Bookrunners 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.

3.6. 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.

3.7. Disponibilité du Prospectus et des documents sociétaires

3.7.1. 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 Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement, à partir du 16 novembre 2012 (après bourse), 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, BNP Paribas Fortis en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR) ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), 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) et KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR). Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), d'ING (www.ing.be), et de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 16 novembre 2012 (après bourse).

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.

3.7.2. 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 semestriels, ainsi que ses états financiers annuels contrôlés, 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, ces informations et documentations sont mises à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site web de la Société, les canaux de communication de NYSE Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias. Le site web de la Société se trouve à l'adresse www.aedifica.be.

3.8. Responsabilité de l'audit des comptes

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC SCRL, dont le siège social est situé De Kleetlaan, 2 à 1831 Diegem et dont le représentant permanent est Monsieur Jean-François Hubin, a été désigné, lors de l'assemblée générale des Actionnaires du 11 octobre 2011, en tant que commissaire de la Société pour un mandat de 3 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires qui se tiendra en 2014.

Le contrôle des comptes annuels statutaires et consolidés de la Société et de ses filiales, pour les exercices clôturés les 30 juin 2010¹, 30 juin 2011¹ et 30 juin 2012 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 de la Société.

Le rapport du commissaire concernant les comptes annuels consolidés clôturés au 30 juin 2012 peut être trouvé dans la section 1.7 de la partie « Etats financiers » du Document d'Enregistrement. Celui-ci est rédigé comme suit :

« Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce 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 de Aedifica et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 30 juin 2012, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté au 30 juin 2012, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives.

Le total du bilan consolidé s'élève à EUR 609.092 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 15.338 (000).

Responsabilité du conseil d'administration dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent 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.

Responsabilité du commissaire

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'éditées 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'anomalies significatives.

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, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

¹ Les comptes annuels statutaires et consolidés pour les exercices clôturés le 30 juin 2010 et le 30 juin 2011 ont été contrôlés par le précédent commissaire de la Société, Monsieur Dirk Smets, réviseur d'entreprises, associé de la société BST Réviseurs d'Entreprises SC SPRL, dont le siège social est établi rue Gachard, 88 (b16) à 1050 Bruxelles.

Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe 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 du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par le Groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe 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.

Opinion

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2012 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 juin 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

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 sur les comptes consolidés 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 l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur 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.

Bruxelles, le 3 septembre 2012

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

Représentée par Jean-François Hubin, Associé»

4. INFORMATIONS DE BASE

4.1. Fonds de roulement

A la date de la rédaction du Prospectus, en tenant compte du remboursement de la totalité des lignes de crédit qui viendront à échéance, la Société ne possède pas de moyens suffisants pour répondre à ses obligations actuelles et couvrir ses besoins en fonds de roulement sur une période de 12 mois à dater du Prospectus.

La Société a, en effet, plusieurs lignes de crédit pour un montant total de 180 millions EUR qui viendront à échéance en juillet et août 2013, avec la conséquence, sans prendre en compte le produit de l'Offre, que le fonds de roulement serait négatif à hauteur d'approximativement 173 millions EUR. Dans le cours normal de ses activités, la Société estime qu'elle serait, dans la mesure nécessaire, à même de financer, en temps utile, ses besoins en fonds de roulement au moyen de lignes de crédit.

Le fonds de roulement se compose des actifs courants diminués des passifs courants.

4.2. Capitaux propres et endettement

4.2.1 Capitaux propres

Au 30 septembre 2012, les capitaux propres consolidés de la Société sont de 278.109 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>(x 1 000 €)</i>	30/09/2012
Capital	181.673
Primes d'émission	34.261
Réserves	50.478
<i>a. Réserve légale</i>	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	71.691
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'allévation hypothétique des immeubles de placement</i>	-13.537
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-19.727
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-8.082
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-114
<i>m. Autres réserves</i>	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	20.247
Résultat de l'exercice	11.697
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	278.109
Intérêts minoritaires	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	278.109

4.2.2 Endettement

Au 30 septembre 2012, l'endettement consolidé de la Société est de 337.419 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>(x 1 000 EUR)</i>	30/09/2012
Passifs non courants	
Dettes financières non courantes	
a. Etablissements de crédit	109.476
Autres passifs financiers non courants	38.147
Total des passifs non courants	147.623
Passifs courants	
Dettes financières courantes	
a. Etablissements de crédit	180.212
Dettes commerciales et autres dettes courantes	
a. Exit tax	96
b. Autres	7.196
Comptes de régularisation	2.292
Total des passifs courants	189.796
TOTAL DU PASSIF	337.419

Au 30 septembre 2012, les dettes financières consolidées s'élèvent à 327.835 milliers EUR. Les dettes comprises dans le ratio d'endettement (qui s'élevait à 49,9% au 30 juin 2012 et à 48,3% au 30 septembre 2012) défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 excluent les « autres passifs financiers non courants » (c'est-à-dire la juste valeur négative des instruments de couverture) de 38.147 milliers EUR ainsi que les « comptes de régularisation » de 2.292 milliers EUR.

La Société n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

Dans le cadre de ses lignes de crédit bancaires, la Société peut utiliser jusqu'à 362 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 7 décembre 2010 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 2012 inclus dans le Document d'Enregistrement, et plus particulièrement dans les notes annexes 40 à 42 et 44.

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

Banque Degroof SA, BNP Paribas Fortis, ING Belgique SA, et KBC Securities NV sont les Joint Bookrunners et concluront, à certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (à ce sujet, voir point 6.4.3 *infra*).

En outre :

- Banque Degroof SA a conclu avec la Société un contrat de liquidité ;
- Banque Degroof SA et ING Belgique SA ainsi que BNP Paribas Fortis , 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;
- ING Belgique SA, BNP Paribas Fortis et KBC Bank SA ont 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 Securities NV intervient dans le placement de l'Offre. KBC Securities NV est liée à KBC Bank SA (tel que défini à l'article 11 du Code des Sociétés). KBC Bank SA a conclu également des conventions de crédit 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 dans le futur rendre différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société dans le cadre desquels ils pourraient percevoir des rémunérations.

4.4. 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 2012 était de 49,9% et de 48,3% au 30 septembre 2012.

Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, peut être estimé à un montant d'environ 97 millions EUR (après déduction des commissions et frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société, tel que décrit au point 6.8 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 1^{er} juillet 2011 et le 30 juin 2012) plus de 65 millions EUR dans des acquisitions et dans l'exécution de projets de développement en cours d'exécution identifiés dans le Document d'Enregistrement (section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier ») nécessitant, à la date du 30 septembre 2012, des investissements de l'ordre de 121 millions EUR pour les mener à terme.

Parmi ces projets de développement, certains (représentant 85 millions EUR) sont encore soumis à des conditions suspensives. Les autres projets sont en cours d'exécution.

L'exécution de ces différents projets de développement sur l'exercice 2012/2013 est finançable par les lignes de crédit de la Société.

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 49,9% au 30 juin 2012 et de 48,3% au 30 septembre 2012 à environ 33%. 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.

5. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR NYSE EURONEXT BRUSSELS

5.1. Nature et forme des Actions Nouvelles

5.1.1 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 2012/2013 en cours prorata temporis à partir de la date valeur du paiement par les souscripteurs du prix des Actions Nouvelles, soit en principe le 7 décembre 2012.

Les Actions Nouvelles seront donc émises coupons n°11 et suivants attachés ; le coupon n°9 matérialisant les Droits de Préférence et le coupon n°10 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 5.3.2 et 6.7 ci-après).

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0003851681, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence auront le code ISIN BE0970127305.

5.1.2 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, à 40 EUR hors TVA chez BNP Paribas Fortis, à 50 EUR hors TVA chez ING Belgique et à 30,25 EUR TVAC pour les entités du groupe KBC; pour ces banques, la conversion de titres nominatifs en titres dématérialisés s'effectue gratuitement).

5.1.3 Devise d'émission

L'émission est réalisée en Euro.

5.2. 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 la Société dans le cadre de l'Offre et des Actions Nouvelles et pour les régler.

5.3. Droits attachés aux Actions

5.3.1 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-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

5.3.2 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. Les Actions Nouvelles seront dès lors émises sans le coupon n°8 donnant droit au dividende pour l'exercice écoulé, clôturé le 30 juin 2012. 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 7 décembre 2012.

A cet effet, le coupon n°10 sera détaché des Actions Existantes en principe le 16 novembre 2012 (après clôture de la bourse). Ce coupon représente le droit de recevoir une partie des dividendes qui seraient décrétés pour l'exercice comptable 2012/2013 en cours, calculé prorata temporis pour la période entre le 1^{er} juillet 2012 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 7 décembre 2012. Le paiement des dividendes qui seraient décrétés pour l'exercice comptable 2012/2013 interviendra, en principe, le 4 novembre 2013.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n°11 et suivants attachés. Le coupon n°11, 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 7 décembre 2012 et le 30 juin 2013.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, la Société vise à maintenir sur l'exercice 2012/2013 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,20% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription et ex-droit au dividende prorata temporis 2012/2013. Ce rendement correspond au taux calculé, avant l'augmentation de capital, sur la base du dividende brut tiré des prévisions pour l'exercice 2012/2013 publiées dans le rapport financier annuel 2011/2012, à savoir 1,90 EUR par Action et un cours de référence de 45,20 EUR (ce cours correspondant au cours de clôture du 15 novembre 2012²). Sur cette base, et comme expliqué au point 6.3 ci-dessous, le conseil d'administration de la Société estime actuellement le dividende 2012/2013 à un montant de l'ordre de 1,78 EUR par action.

Conformément à l'article 21, §4 de la Loi du 3 août 2012, la Société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. Par ailleurs, conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et à l'article 29 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 C de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 27 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

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 30 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.

5.3.3 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.

5.3.4 Droit préférentiel de souscription

La Société peut, à l'occasion d'augmentations de capital par apport en espèces, exclure ou limiter le droit de souscription préférentielle des Actionnaires prévu par le Code des Sociétés et doit alors attribuer à ces Actionnaires un droit d'allocation irréductible conformément à l'article 13, §1 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et aux articles 6.3 et 6.4 des statuts de la Société.

² Cours de clôture du 15 novembre 2012.

5.3.5 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 FSMA.

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.

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, la Société détient 1.478 Actions propres et bénéficie de gages consentis par certains Actionnaires Existants dans le cadre d'acquisitions immobilières portant globalement sur 52.033 Actions propres appartenant à ces mêmes Actionnaires Existants.

5.3.6 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.

5.3.7 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 180.000.000 EUR.

Après la dernière opération réalisée par la voie du capital autorisé le 5 octobre 2011, le montant encore disponible s'élève à 176.617.291 EUR.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de 5 ans à dater du 18 août 2011, c'est-à-dire à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2011 (soit jusqu'au 18 août 2016). 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.

5.4. Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Sous réserve des restrictions générales exposées au chapitre 2.4 (« Restrictions à l'offre et à la distribution du Prospectus ») et des restrictions spécifiques auxquels la Société s'est engagée exposées au point 6.5 ci-après, il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Actions autre que celles pouvant résulter de la loi.

5.5. Emission des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront émises en vertu d'une décision prise le 26 octobre 2012 par le Conseil d'Administration de la Société dans le cadre du capital autorisé. Les Actions Nouvelles seront émises, en principe, le 7 décembre 2012.

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

5.6.1 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.

5.6.2 Offre publique d'acquisition obligatoire

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

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 précédent l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des cours des 30 derniers jours calendrier précédent 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 précédents 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 5.7 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 5.3.5 et 5.3.7 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. Tous les contrats de financement conclus avec les banquiers de la Société contiennent une telle clause de changement de contrôle.

5.6.3 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.

5.6.4 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.

5.6.5 Application de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

L'article 22, §3 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 dispose que : « *Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la sicafi publique soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées. Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la sicafi publique sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix.* ».

Si une offre publique est réalisée sur les actions d'une Sicafi sur la base des réglementations décrites aux points 5.6.2 à 5.6.4 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 22, §3 précité, perdre son caractère public et son agrément.

5.7. Publicité des participations importantes

Conformément à la Loi du 2 mai 2007 et à l'arrêté royal du 14 février 2008 relatif à 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 FSMA 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 FSMA (www.fsma.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.

5.8. Fiscalité

5.8.1 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. Pour ce qui concerne la situation au 10 septembre 2012³ relative au précompte mobilier, le lecteur se référera également au chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement.

Le présent 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. Ce résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal de pays autres 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.

5.8.2 Dividendes

5.8.2.1 Précompte mobilier

En vertu de l'article 106, §8 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus, les dividendes distribués aux Actionnaires sont soumis à un précompte mobilier au taux 0%, 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. Le lecteur personne physique et résident belge est également invité à prendre, en particulier, connaissance du point 5.8.2.2 ci-après.

5.8.2.2 Personnes physiques résidentes belges

Pour les résidents belges personnes physiques, l'administration fiscale estime actuellement que le dividende perçu (brut, sans retenue de précompte mobilier) sera imposé à l'impôt des personnes physiques au taux distinct de 21% éventuellement augmenté de la « cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4% pour les contribuables qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de 20.020 EUR, lors de la déclaration du dividende dans la déclaration fiscale de l'actionnaire bénéficiaire.

5.8.2.3 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.

³ Soit à la date d'approbation du Document d'Enregistrement par la FSMA.

5.8.2.4 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 la Société 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%).

5.8.2.5 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 la Société. Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par la Société.

5.8.3 Plus-values et moins-values

5.8.3.1 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.

5.8.3.2 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.

5.8.3.3 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.

5.8.3.4 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.

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

5.8.4.1 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).

5.8.4.2 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 0,09% du prix de la transaction. Le montant de la taxe sur les opérations de bourse est limité à 650 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).

6. CONDITIONS DE L'OFFRE

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

6.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Le Conseil d'Administration de la Société a décidé le 26 octobre 2012 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 99.817.749 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 FSMA;

- la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application d'une de ses dispositions (voy. point 6.4.3 ci-dessous) ;
- la confirmation de l'admission des Droits de Préférence et des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels après leur détachement ou leur émission.

La Société se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voy. point 6.1.4 ci-dessous).

6.1.2 Montant maximum de l'Offre

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 99.817.749 EUR, éventuelle prime d'émission incluse. L'Offre n'est pas soumise à la souscription d'un montant minimum.

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.

6.1.3 Modalités de souscription

La souscription des Actions Nouvelles par exercice des Droits de Préférence sera ouverte pendant toute la Période de souscription, soit du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus, selon le Calendrier.

Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion suivante : 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes.

Le Droit de Préférence sera matérialisé par le coupon n°9 attaché aux Actions Existantes. Le Droit de Préférence sera détaché le 16 novembre 2012 après la clôture de NYSE Euronext Brussels et sera négociable pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficiera d'un Droit de Préférence par Action détenue à l'issue de la séance de bourse du 16 novembre 2012. 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 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°9 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 3 décembre 2012 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 Bookrunners 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 4 décembre 2012.

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 Bookrunners 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°9 qui n'auraient pas exercé le Droit de Préférence pendant la Période de souscription et leur sera payé contre remise du coupon n°9, en principe à partir du 7 décembre 2012. 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 5 décembre 2012.

6.1.4 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 Bookrunners 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 Bookrunners. Les événements visés dans l'Underwriting Agreement sont résumés au point 6.4.3 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 la Société.

6.1.5 Montant maximum de la souscription

L'Offre porte sur un montant total maximum de 99.817.749 EUR et par conséquent un nombre maximum de 2.697.777 Actions Nouvelles seront émises.

6.1.6 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 Bookrunners, 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.

6.1.7 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.

6.1.8 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 7 décembre 2012.

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

6.1.9 Publication des résultats

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence sera communiqué le 4 décembre 2012.

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 5 décembre 2012.

6.1.10 Calendrier indicatif de l'Offre

Assemblée générale ordinaire des actionnaires	26 oct 2012
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	26 oct 2012
Paiement du coupon n°8 représentant le dividende de l'exercice 2011/2012	5 nov 2012
Annonce de l'Offre	9 nov 2012
Publication dans la presse financière et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des Sociétés	9 nov 2012
Publication de la déclaration intermédiaire de la Société au 30 septembre 2012	14 nov 2012
Établissement du Prix d'émission / du ratio de souscription / du montant de l'Offre par le Conseil d'Administration	16 nov 2012
Détachement du coupon n°9 pour l'exercice du Droit de Préférence (après bourse)	16 nov 2012
Détachement du coupon n°10 représentant le droit au prorata du dividende de l'exercice 2012/2013, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles (après bourse)	16 nov 2012
Mise à la disposition du public du Prospectus sur le site internet de la Société (après bourse)	16 nov 2012
Publication dans la presse financière du nombre d'Actions Nouvelles, du Prix d'émission et du ratio de souscription	17 nov 2012
Date d'ouverture de l'Offre avec Droits de Préférence	19 nov 2012
Date de clôture de l'Offre avec Droits de Préférence	3 déc 2012
Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits de Préférence (notamment publié sur le site de la Société)	4 déc 2012
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	4 déc 2012
Attribution des Scripts et souscription sur cette base	4 déc 2012
Publication dans la presse financière des résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	5 déc 2012
Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec Droits de Préférence et Scripts	7 déc 2012
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	7 déc 2012
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	7 déc 2012
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels	7 déc 2012
Paiement des Droits de Préférence non exercés	7 déc 2012

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

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

6.2.1.1 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 de NYSE Euronext Brussels ou de gré à gré; (iii) les Investisseurs Institutionnels ayant acquis des Scripts dans le cadre du placement privé décrit ci-après.

6.2.1.2 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 Bookrunners, 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.

6.2.2 Intention des principaux Actionnaires de la Société

Jubeal Fondation, qui détient 6,37%⁴ des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre à concurrence d'un montant de 2.000.000 EUR minimum.

Finasucre SA, qui détient 5,46%⁴ des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre à concurrence d'un montant de 5.000.000 EUR.

6.2.3 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. Les résultats de l'Offre seront publiés dans la presse financière le 5 décembre 2012.

6.3. Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élève à 37 EUR et a été déterminé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners, en fonction du cours de bourse de l'Action sur le marché réglementé de NYSE 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 16,7% par rapport au cours de clôture de l'Action sur NYSE Euronext Brussels le 15 novembre 2012 (lequel s'élevait à 45,20 EUR) ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n°10⁵, détaché le 16 novembre 2012 (après bourse), soit 44,42 EUR.

⁴ Selon les informations à la disposition de la Société.

⁵ Le conseil d'administration de la Société estime actuellement le coupon n° 10 prorata temporis à 0,78 EUR par Action pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2012 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit le 7 décembre 2012. Cette estimation est bien entendu sous réserve d'approbation par l'assemblée générale du 25 octobre 2013 qui statuera sur le dividende à distribuer au terme de l'exercice 2012/2013. Ce montant par Action tient compte de l'Offre, des perspectives qui en découlent pour la totalité de l'exercice 2012/2013 (voir point 7.2.2), et de l'objectif de la Société

6.4. Placement et « soft underwriting »

6.4.1 Banques-guichets

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

6.4.2 Service financier

Le service financier relatif aux Actions est assuré par la Banque Degroof SA, agent principal, ainsi que par KBC Bank SA pour le dépôt des Actions en vue des assemblées générales.

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

6.4.3 Underwriting Agreement

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

En vertu de ce contrat, les Joint Bookrunners 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 Bookrunners 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 Bookrunners dans les proportions suivantes :

ING Belgique	25 %
BNP Paribas Fortis	25 %
Banque Degroof	25 %
<u>KBC Securities</u>	<u>25 %</u>
	100 %

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

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que chaque Global Coordinator (pour le compte des Joint Bookrunners) 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 des Global Coordinators (i) toute déclaration contenue dans les documents relatifs à l'Offre s'avère significativement incorrecte ou trompeuse ou (ii) il survient un

précisé au point 5.3.2 visant à maintenir sur l'exercice 2012/2013 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,20% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription et ex-droit au dividende prorata temporis 2012/2013 (42,40 EUR).

- 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 Global Coordinators, une publication supplémentaire (incluant un supplément ou une modification au Prospectus ou aux autres documents relatifs à l'Offre) ;
 - La Société a méconnu une déclaration ou garantie de l'Underwriting Agreement ;
 - La Société n'a pas respecté de manière significative ses engagements tels que stipulés dans l'Underwriting Agreement ;
 - un des Joint Bookrunners est en défaut d'exécuter ses obligations résultant de l'Underwriting Agreement ;
 - de l'avis d'un des Joint Global Coordinators, 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 de la Société depuis la signature de l'Underwriting Agreement ;
 - un événement, précisé ci-après, s'est produit, ou, de l'avis d'un des Joint Global Coordinators, est raisonnablement susceptible de se produire : (i) une suspension ou la limitation significative de la négociation des actions en général sur NYSE 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, (vi) 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 (vii) 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 Global Coordinators (pour le compte des Joint Bookrunners), ces événements 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 NYSE Euronext Brussels ou, de l'avis d'un des Joint Global Coordinators, un tel événement est raisonnablement susceptible de se survenir ;
 - à la clôture de l'Offre, la Société n'émet pas le nombre d'actions nouvelles qu'elle s'est engagée à émettre ; ou
 - tout ou partie des conditions suspensives (incluant la remise de certains documents aux Joint Bookrunners, tels une lettre de la FSMA, des legal opinions, etc.) stipulées dans l'Underwriting Agreement n'ont pas été réalisées, sauf renonciation par les Joint Global Coordinators.

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 Bookrunners avant la Date de livraison.

6.5. Engagement de Standstill

L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société doit, pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE 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 Global Coordinators ; (ii) dans le cadre du « long term incentive plan » de la Société, dont il est question dans le Document

d'Enregistrement ; (iii) en vue de l'acquisition de biens immobiliers par voie d'apports en nature, fusions et/ou scissions à hauteur d'un montant maximum de 25 millions EUR ou (iv) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société doive s'abstenir d'acquiescer 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 (i) en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Global Coordinators ; (ii) dans le cadre du long term incentive plan, dont il est question ci-dessus ou (iii) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

6.6. Admission à la négociation et modalités de négociation

6.6.1 Admission à la négociation

Les Droits de Préférence (coupon n°9) seront détachés le 16 novembre 2012 après la clôture de la bourse et seront négociables sur NYSE Euronext Brussels au cours de la Période de souscription, soit du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2010 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon n°9 à partir du 19 novembre 2012.

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

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0003851681, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence auront le code ISIN BE0970127305.

6.6.2 Place de cotation

Les Actions seront négociables sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

6.6.3 Contrat de liquidité

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof SA, 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.

6.6.4 Stabilisation – Interventions sur le marché

Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Joint Bookrunners. Un contrat de liquidité a été conclu (voy. point 6.6.3 ci-dessus).

6.7. 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.

6.8. 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 99.817.749 EUR.

Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 3 millions EUR et se composent notamment des rémunérations dues à la FSMA et à NYSE Euronext Brussels, de la rémunération des Joint Bookrunners, 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 Bookrunners s'élève à 2,5% du montant du produit brut de l'Offre (soit le nombre d'Actions Nouvelles multiplié par le Prix d'émission). La rémunération globale des Joint Bookrunners n'est pas plafonnée.

Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à environ 97 millions EUR.

6.9. Dilution

6.9.1 Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est supérieur à la valeur intrinsèque de l'Action au 30 septembre 2012 qui, compte tenu du détachement du coupon n°8 au 31 octobre 2012, s'élevait à 36,82 EUR.

Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 2.697.777 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action (après détachement du coupon n°10) passerait de 36,04 EUR, au 30 septembre 2012, à 36,00 EUR.

6.9.2 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.

6.9.3 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 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 2.697.777, en tenant compte du montant maximum de l'Offre de 99.817.749 EUR et du Prix d'émission de 37 EUR.

	Participation dans l'actionariat
Avant émission des Actions Nouvelles	1 %
Après émission des Actions Nouvelles	0,73 %

6.9.4 Actionnariat après l'Offre⁶

	Avant l'augmentation de capital	Après l'augmentation de capital
Jubeal Fondation⁶	6,37	5,18
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucre SA)⁶	5,46	5,34
Free Float	88,17	89,48
Total	100	100

7. DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES DE LA SOCIÉTÉ**7.1. Développements récents après la clôture de l'exercice 2011/2012**7.1.1 Faits marquants du 1^{er} trimestre 2012/2013

- Portefeuille d'immeubles de placement de 606 millions EUR en juste valeur
- Taux d'occupation très élevé de 97,4% pour la partie non meublée du portefeuille (représentant 90% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)
- Taux d'occupation de 78,6% pour la partie meublée du portefeuille (représentant 10% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)
- Revenus locatifs consolidés en hausse de 11% par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent
- Actif net de 38,67 EUR par Action (ou de 44,03 EUR par Action hors impact IAS 39), en hausse de 4% par rapport au 30 juin 2012
- Taux d'endettement de 48,3%

7.1.2 Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2012

Outre l'acquisition d'un terrain idéalement situé dans le quartier Louise à Bruxelles pour le développement d'un projet résidentiel, la Société a continué au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2012/2013 à œuvrer au développement de son portefeuille immobilier en investissant un montant global de 3 millions EUR dans l'exécution de projets de construction importants, comme notamment le nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel (budget total de près de 20 millions EUR, dont 15 millions EUR restant à exécuter) et la rénovation et l'extension du centre d'habitation et de soins Koning Albert à Dilbeek (budget total de plus de 11 millions EUR, dont 9 millions EUR restant à exécuter). Ces chantiers devraient être menés à terme au cours de l'exercice 2013/2014.

L'acquisition et les chantiers mentionnés ci-dessus s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la Société, développée autour de deux tendances démographiques de fond que sont l'attrait de la ville et le vieillissement de la population.

Parallèlement à ces investissements, la Société continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse des immeubles résidentiels ou mixtes, des immeubles à appartements meublés, du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs) ou des hôtels. Ceci se traduit par le niveau des revenus locatifs (soutenus par un taux d'occupation de 97,4% pour la partie non meublée du portefeuille, représentant 90% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation), qui dépassent 9 millions EUR sur le 1^{er} trimestre (contre 8 millions EUR un an plus tôt).

⁶ Ce tableau part de l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite et est établi sur la base du Document d'Enregistrement et des informations à la disposition de la Société.

Les éléments « non cash » du compte de résultats (variation de juste valeur des immeubles de placement et variation de juste valeur des instruments de couverture) représentent quant à eux une plus-value latente nette de près de 8 millions EUR, dont la majeure partie provient de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation. Le taux d'endettement de la sicafi s'élève à 48,3% au 30 septembre 2012 (contre 49,9% au 30 juin 2012).

Au terme du 1^{er} trimestre de l'exercice, la sicafi est légèrement en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors IAS 39 et IAS 40) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2012/2013 présentées dans le rapport financier annuel 2011/2012 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

7.1.3 Evénements importants

7.1.3.1 *Durant le 1^{er} trimestre 2012/2013*

- Résidence du Lac (Bruxelles)

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 12 juillet 2012 et rappelé dans le Document d'Enregistrement, l'assemblée générale de la Société a procédé le 12 juillet 2012 à la scission mixte de la société anonyme de droit belge Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé SIFI LOUISE) ayant notamment pour objet le transfert à la Société d'un terrain d'approximativement 349 m² appartenant à SIFI LOUISE, situé à Bruxelles dans le quartier Louise, entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac, d'une valeur conventionnelle de 0,8 million EUR. Les plans et études préliminaires relatifs au projet résidentiel qu'il est envisagé de construire sur ledit terrain ont également été transférés à la Société. Aucune dette n'a été transférée à la Sicafi du fait de la scission mixte. 16.868 nouvelles Actions Aedifica (donnant droit au dividende à partir du 12 juillet 2012 et devant être admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2012/2013) ont été émises à cette occasion. A l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 184.930.164,13 EUR.

- Immeuble Ring (Anvers)

Le 20 août 2012, la Société a fait l'acquisition d'un appartement de l'immeuble Ring situé Plantin-Moretuslei 107-115 à Anvers. La Société détient désormais 88 des 98 appartements de cet immeuble entré en portefeuille en 2007.

- Logis de Famenne (Wanlin)

Comme annoncé dans la déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2011/2012 du 16 mai 2012 et rappelé dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2011/2012 de la Société le 4 septembre 2012, le groupe Armonea a transféré les lits et les résidents de la maison de repos Logis de Famenne de Wanlin vers la nouvelle maison de repos Pont d'Amour (réceptionnée en avril 2012) à Dinant. Depuis ce transfert, le groupe Armonea a continué à honorer ses obligations d'emphytéote du site Logis de Famenne.

Après examen de différentes pistes de réaffectation en concertation avec la Société, un nouvel opérateur a été trouvé pour le site de Wanlin. Ce nouvel opérateur a repris les obligations de l'emphytéote depuis le 10 septembre 2012.

Le nouvel exploitant du site est le groupe Le Carrosse. Le Carrosse regroupe un ensemble d'établissements qui offre un logement permanent, en Belgique, à des personnes présentant une déficience mentale associée ou non à des pathologies spécifiques. Le groupe accueille actuellement plus de 250 résidents répartis sur 10 sites en Belgique. Le groupe a rebaptisé le site « Logis de Famenne » en « La Boule de Cristal ».

La Société se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur de référence dans un secteur qui s'inscrit dans la stratégie de la Société par son lien avec les soins et le logement.

- Projets en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- De Edelweis (extension d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Koning Albert I (rénovation et extension d'une maison de repos à Dilbeek) ;
- Séniorerie La Pairelle (phase II) ;
- Eyckenborch (extension de la maison de repos à Gooik) ;
- Wemmel (le projet de construction d'une nouvelle maison de repos).

- Financement

Le 11 juillet 2012, une nouvelle ligne de crédit de 30 millions EUR de type « roll-over » a été fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 4 ans se clôturant le 11 juillet 2016.

De plus, et comme prévu, les 60 millions EUR arrivés à échéance le 23 juillet 2012 ont été remboursés.

Le 14 août 2012, la ligne de crédit de 30 millions EUR, fournie par KBC Bank en 2010 et qui devait arriver à échéance le 31 mars 2013, a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014.

L'échéancier des lignes de crédit de la Société se présente dès lors comme suit (en millions EUR) (cette situation est identique à celle communiquée dans le Document d'Enregistrement) :

- Juillet 2013 :	150
- Août 2013 :	30
- Juin 2014 :	30
- Août 2014 :	15
- Octobre 2015 :	30
- Juin 2016 :	30
- Juillet 2016 :	30
- Août 2016 :	15
- Janvier 2017 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	362

7.1.3.2 Après le 1^{er} trimestre 2012/2013

Le 25 octobre 2012, la Société a réalisé la vente d'un appartement de l'immeuble Broqueville 8 situé à Bruxelles qui faisait déjà l'objet d'une copropriété. Cette cession a généré une plus-value nette de l'ordre de 25% par rapport à la dernière juste valeur du bien, déterminée le 30 septembre 2012. La sicafi détient désormais 6 appartements dans l'immeuble en question.

7.1.4 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012/2013

Le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) s'inscrit en hausse et s'élève à 9 millions EUR pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1^{er} juillet 2012 – 30 septembre 2012), soit +11% par rapport à la même période de l'exercice précédent (-1% à périmètre constant et +1% par rapport aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2012/2013 présentées dans le rapport financier annuel 2011/2012), dans un contexte économique particulièrement difficile.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par secteur d'activité :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2012	30 septembre 2011	Var. (%)	Var. (%) à périmètre constant
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.758	1.792	-2%	-2%
Immeubles à appartements meublés	1.331	1.359	-2%	-11%
Logement des seniors	4.752	4.016	+18%	+3%
Hôtels et autres	1.199	991	+21%	-1%
Intersectoriel	-25	-25		
Total	9.015	8.133	+11%	-1%

7.1.5 Patrimoine au 30 septembre 2012

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 10 millions EUR, passant d'une juste valeur de 583 millions EUR à 594 millions EUR (soit +1,9%). Cette croissance provient principalement de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+9 millions EUR ou +1,5% sur le premier trimestre).

Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immeubles résidentiels ou mixtes : +0,8 million EUR, ou +0,6% ;
- immeubles à appartements meublés : +0,7 million EUR, ou +1,2% ;
- logement des seniors : +6,2 millions EUR, ou +2,0% ;
- hôtels et autres : +0,8 million EUR, ou +1,1%.

Au 30 septembre 2012, les immeubles de placement en exploitation de la Société sont composés de 124 biens, d'une surface bâtie totale de 293.000 m², constitués principalement de :

- 544 appartements non meublés ;
- 295 appartements meublés ;
- 34 maisons de repos comprenant 3.255 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services et 1 immeuble affecté au logement permanent de personnes présentant une déficience mentale ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) :

- 54% logement des seniors ;
- 33% immeubles à appartements ou mixtes dont :
 - 23% immeubles à appartements non meublés ;
 - et 10% immeubles à appartements meublés.
- 13% hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) :

- 47% à Bruxelles ;
- 36% en Flandre ;
- et 17% en Wallonie.

Le taux d'occupation⁷ pour la partie non meublée du patrimoine s'est élevé à 97,4% au 30 septembre 2012, un niveau très élevé bien que marginalement sous les records enregistrés lors de l'exercice précédent (97,8% au 30 juin 2012).

⁷ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine a quant à lui atteint 78,6% sur les trois premiers mois de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les trois premiers mois de l'exercice précédent (85,6%) et par rapport au taux d'occupation sur la totalité de l'exercice 2011/2012 (82,3%). Cette situation fait suite à l'amplification de la volatilité saisonnière (due au contexte économique morose) déjà signalée dans le rapport financier semestriel du 14 février dernier, mais aussi au fait que la Société tire actuellement parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés. Ainsi, au cours du trimestre sous revue, 16 des 295 appartements meublés (soit 5% des unités) ont été indisponibles à la location pour cause de rénovation. Les premières indications pour le second trimestre de l'exercice 2012/2013 montrent une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés au-dessus de 80%, mais légèrement sous les prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2012/2013 présentées dans le rapport financier annuel 2011/2012.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 18 ans, identique par rapport à celle au 30 juin 2012.

7.1.6 Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le rendement brut du portefeuille par secteur d'activité, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles.

De manière générale, la légère diminution du rendement brut (« yield compression ») provient du fait que l'appréciation de la juste valeur des immeubles a été plus favorable que l'évolution des loyers contractuels.

30 septembre 2012							
Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	136.095	61.795	320.933	74.769	593.592	11.991	605.583
Loyers contractuels annuels	7.135	5.323*	19.012	4.820	36.290	-	-
Rendement brut (%) **	5,2%	8,2%	5,9%	6,4%	6,1%	-	-
30 septembre 2011							
Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	132.721	52.466	291.256	60.415	536.858	15.883	552.741
Loyers contractuels annuels	7.205	5.435*	17.425	4.043	34.108	-	-
Rendement brut (%) **	5,4%	9,7%	6,0%	6,7%	6,3%	-	-
* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.							
** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien, et le chômage locatif lié à l'exploitation étant pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.							

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.

7.1.7 Actif net par Action au 30 septembre 2012

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'actif net par Action. La variation de l'actif net par Action, qui tient compte de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) et de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), est de +4% par rapport à sa valeur au 30 juin 2012.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39⁸, l'actif net par Action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 44,03 EUR au 30 septembre 2012 contre 42,23 EUR par Action au 30 juin 2012. La progression de cet indicateur est de +4% depuis le début de l'exercice.

Actif net par Action (en €)	30 septembre 2012	30 juin 2012
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	44,03	42,23
Impact IAS 39	<u>-5,36</u>	<u>-4,94</u>
Actif net sur base de la juste valeur	38,67	37,29
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	7.192.598	7.175.730

L'actif net par Action au 30 septembre 2012 ne comprend pas encore l'effet de la mise en paiement du dividende décidée lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 octobre 2012 ; cet effet s'élève à 1,85 EUR par Action⁹.

7.2. Tendances et perspectives

7.2.1 Tendances

Les principales tendances ayant affecté la Société depuis le début de l'exercice 2012/2013 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 la Société 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. Notons que les segments des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont probablement les segments de marché les plus sensibles à la conjoncture économique ;
- 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 ou plusieurs locataires importants, ou en cas de renégociation des termes d'un ou plusieurs contrats importants. Elle pourrait aussi avoir un effet sur la valorisation du portefeuille telle que déterminée par les experts. Une

⁸ L'impact IAS 39 de - 5,36 EUR par Action au 30 septembre 2012 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 39 millions EUR, principalement enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2012, est de -3 millions EUR, dont -2 millions EUR enregistrés directement en capitaux propres et -1 million EUR enregistré dans le compte de résultats.

⁹ Ce montant correspond au total du dividende (13,3 millions EUR) rapporté au nombre d'Actions en circulation au 30 septembre 2012 (7.192.598) et inférieur au montant du coupon n° 8 (1,86 EUR par Action), certaines Actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis.

variation de juste valeur de 1% touchant les immeubles de placement en exploitation aurait un impact de l'ordre de 5,9 millions EUR sur le résultat net de la Société¹⁰ ;

- 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 0,653% le 29 juin 2012 à 0,220% le 30 septembre 2012 ;
- 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 -35 millions EUR au 30 juin 2012 à -39 millions EUR au 30 septembre 2012 ; cette variation de juste valeur de -3 millions EUR a entraîné une diminution du résultat net consolidé d'approximativement -1 millions EUR (le solde de la variation, soit approximativement -2 millions EUR, affectant directement les capitaux propres sans transiter par le résultat net). Comme expliqué en note 33.1 des états financiers figurant dans le Document d'Enregistrement, la Société 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 », caps et collars) 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 états 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 états 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 états 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 « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). 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 trimestrielle aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 0,9 millions EUR (0,9 millions EUR au 30 juin 2012). 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, caps et collars (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, caps et collars à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 0,8 millions EUR (0,7 millions EUR au 30 juin 2012) 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.

¹⁰ Conformément à la réglementation applicable, la prochaine valorisation trimestrielle des immeubles de placement interviendra le 31 décembre 2012.

7.2.2 Perspectives de la Société

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue de mettre à jour le budget pour l'exercice 2012/2013 compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées à ce jour (voir 7.2.1 ci-dessus), sur une base comparable aux informations financières historiques.

7.2.2.1 Hypothèses

Facteurs externes

- a) Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau du Plan arrêtées au 3 juillet 2012, à 1,7% en moyenne sur l'exercice;
- b) Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul;
- c) Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 4,2%, sur base de la courbe des taux euribor à 3 mois telle qu'elle se présentait au 29 juin 2012, des marges bancaires en cours et des couvertures en cours.

Facteurs internes

a) Loyers : les loyers sont d'abord 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 prévisions de loyers ont ensuite été revues à la lumière des tendances opérationnelles identifiées à ce jour (voir 7.2.1 ci-dessus) pour tenir compte de la persistance du contexte économique morose :

- Les revenus locatifs dans le secteur des immeubles résidentiels ou mixtes et dans le secteur des hôtels tiennent compte d'hypothèses de renégociations de certains contrats, et sont donc inférieurs aux revenus locatifs pris en compte dans les prévisions du Document d'Enregistrement. A cet égard, nous attirons l'attention du lecteur sur le risque visé au point 1.1.1. ci-dessus ;

- Les revenus locatifs des appartements meublés se basent sur des estimations de tarification et de taux d'occupation des différents complexes d'appartements meublés, inférieures aux prévisions du Document d'Enregistrement. A cet égard, nous attirons l'attention du lecteur sur le risque visé au point 1.1.1. ci-dessus ;

- Les revenus locatifs dans le secteur du logement des seniors sont quant à eux conformes aux loyers actuellement perçus, ils tiennent compte de l'indexation, et ils sont dès lors identiques aux revenus locatifs pris en compte dans les prévisions du Document d'Enregistrement.

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;
- les assurances.

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 en cours, soit 81 millions EUR, sont supposés payés en espèces (à l'exception de 0,8 million EUR qui a fait l'objet de l'émission de 16.868 nouvelles actions la Société le 12 juillet 2012 – voir point 7.1.3.1 ci-avant et point 2.2. du chapitre « Rapport de Gestion consolidé » du Document d'Enregistrement) et représentent principalement (i) les montants décaissés dans le cadre des projets et rénovations en cours mentionnés au point 7.1.3.1 ci-avant et au point 2.2.2. du chapitre « Rapport Immobilier » du Document d'Enregistrement, et (ii) des investissements supplémentaires – pour lesquels il n'existe encore aucun engagement – supposés réalisés dans le secteur du logement des seniors au dernier trimestre de l'exercice, d'un montant total de 40 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 :

- Trésorerie moyenne de 1 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.

7.2.2.2 Bilan prévisionnel 2012/2013 établi au 30 juin

Bilan consolidé (x 1 000 EUR)	2012/2013 Prévision	2011/2012 Réal
Immeubles de placement (juste valeur)	673.686	592.717
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	9.105	16.337
Autres actifs	<u>38</u>	<u>38</u>
Total des actifs	682.829	609.092
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	403.622	303.023
Impact IAS 39*	<u>-35.447</u>	<u>-35.447</u>
Capitaux propres	368.175	267.576
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	276.919	303.921
Autres passifs	<u>37.735</u>	<u>37.595</u>
Total des capitaux propres et du passif	682.829	609.092
Ratio d'endettement (%)	40,6%	49,9%

* Juste valeur des instruments de couverture.

7.2.2.3 Compte de résultat prévisionnel 2012/2013 établi au 30 juin

Compte de résultats - schéma analytique (x 1 000 EUR)	2012/2013 Prévision	2011/2012 Réal
Revenus locatifs	36.332	34.340
Charges relatives à la location	<u>-60</u>	<u>-51</u>
Résultat locatif net	36.272	34.289
Charges opérationnelles*	<u>-9.101</u>	<u>-8.119</u>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.171	26.170
<i>Marge d'exploitation** %</i>	75%	76%
Résultat financier hors IAS 39	-10.789	-10.796
Impôts	<u>-80</u>	<u>-54</u>
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	16.302	15.320
Impact IAS 40 ***	0	9.423
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	0	54
Impact IAS 39 ****	<u>0</u>	<u>-9.459</u>
Résultat net (part du groupe)	16.302	15.338

* 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.

7.2.2.4 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, les atouts principaux de la Société sont les suivants :

- La Société estime que la diversification de ses investissements dans ses quatre secteurs d'activité stratégiques (les immeubles résidentiels ou mixtes, les immeubles à appartements meublés, le logement des seniors, les hôtels) 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, la Société estime qu'elle devrait bénéficier de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La Société estime que la durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 18 ans, devrait lui conférer une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- La Société estime que ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) devraient lui offrir un potentiel de plus-values, qui pourrait se révéler important. En outre, les revenus des immeubles à appartements meublés, bien que plus sensibles à la conjoncture que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes, devraient généralement permettre d'obtenir des rendements locatifs nets plus intéressants.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 362 millions EUR dont aucune n'arrivera à échéance au cours de l'exercice 2012/2013. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont couverts à plus de 90% par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).
- Avec un taux d'endettement de 48,3% au 30 septembre 2012 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi et loin du ratio d'endettement de 60% résultant des engagements bancaires de la Société), la Société estime qu'elle devrait jouir d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. La Société estime donc disposer d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (totalisant approximativement 121 millions EUR au 30 septembre 2012, dont 23 millions seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions de la Société dans le cadre de scissions partielles). Sa solvabilité sera encore renforcée en cas de succès de l'Offre.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus, le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2012/2013, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier intégrant un investissement hypothétique de 40 millions EUR au dernier trimestre de l'exercice, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 36,3 millions EUR menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 16,3 millions EUR.

7.2.2.5 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 du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le

chapitre 7 de la Note d'Opération approuvées le 16 novembre 2012 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le paragraphe 7.2.2.1. amènent aux prévisions de résultat (hors IAS 39 et IAS 40) suivantes pour l'exercice 2012-2013:

Date : 30 juin 2013

Résultat hors IAS 39 et IAS 40 : 16,3 millions €

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

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 ne sommes pas requis, ni ne donnons une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, en ce compris les conseils y relatifs de son institut de recherche et la norme internationale ISAE 3400 portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration 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 normalement par Aedifica.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées. Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis :

- (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur la base indiquée et
- (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica sa.

Bruxelles, le 16 novembre 2012

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl, Commissaire représentée par Jean-François Hubin, Associé »

8. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES

Actions	Les actions représentatives du capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par la Société.
Actions Existantes	Les 7.194.076 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par la Société.
Actionnaires Existants	Les titulaires des Actions Existantes.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
Aedifica	La Société.
Arrêté royal du 14 novembre 2007	L'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
Arrêté royal du 7 décembre 2010	L'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.
BNP Paribas Fortis	Fortis Banque SA/Fortis Bank NV, dont le siège social est situé Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit au point 6.1.10, pouvant être aménagé en cas de circonstances imprévues.
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 3 décembre 2012 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 19 novembre 2012 selon le Calendrier.
Date de livraison	Date du paiement des Actions Nouvelles et de la création des Actions Nouvelles, soit le 7 décembre 2012 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, telle qu'amendée par la Directive 2010/73/UE du Parlement Européen et du Conseil du 24 novembre 2010.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2011/2012 de la Société, approuvé par la FSMA le 10 septembre 2012 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 : 8 Actions Existantes donnant le droit de souscrire à 3 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers.
Global Coordinators	BNP Paribas Fortis et ING Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
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 Bookrunners	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, BNP Paribas Fortis, dont le siège social est situé Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles, ING Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles et KBC Securities NV, dont le siège social est situé Avenue du Port 12 à 1080 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 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.
Loi du 3 août 2012	La loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui remplace la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
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 6.1.3.
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 NYSE Euronext Brussels, approuvé par la FSMA le 16 novembre 2012.
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 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 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 37 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 de NYSE 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 FSMA le 16 novembre 2012.
Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente par les Joint Bookrunners 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 3 août 2012, l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007.
Société	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.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre la Société et les Joint Bookrunners, décrit au point 6.4.3.

LA SOCIETE

AEDIFICA
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC SCRL
De Kleetlaan 2
1831 Diegem
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIETE

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

GLOBAL COORDINATORS

BNP Paribas Fortis
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

JOINT BOOKRUNNERS

Banque Degroof
Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

BNP Paribas Fortis
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

KBC Securities
Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT BOOKRUNNERS

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