



naamloze vennootschap, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Louizalaan 331-333, 1050 Brussel (België), ondernemingsnummer 0877.248.501

VERRICHTINGSNOTA VOOR HET OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOGING IN GELD MET VOORKEUR- RECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL 67.346.022 EUR

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSELS

De Bestaande Aandeelhouders die Voorkeurrechten bezitten en de andere houders van Voorkeurrechten kunnen van 23 september 2010 tot en met 7 oktober 2010 inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van 33,45 EUR en aan de verhouding van 2 Nieuwe Aandelen voor 5 Bestaande Aandelen. De Voorkeurrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op Euronext Brussels.

WAARSCHUWING

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 2 'Risicofactoren'. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus verschafte informatie.



Joint Lead Managers

Verrichtingsnota van 22 september 2010

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting vormen het Prospectus voor het openbaar aanbod tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en het Nederlands. Het zal vanaf 23 september 2010 gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Louizalaan 331-333, 1050 Brussel). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij Bank Degroof, op het telefoonnummer +32 (0)2 287 91 56, KBC Securities op het telefoonnummer +32 (0)3 283 29 70 (NL) of het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR) en ING op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR) of het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Het Prospectus kan vanaf 23 september 2010 eveneens worden geraadpleegd op de website van Bank Degroof (www.degroof.be), KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) en ING (www.ing.be) en op de website van Aedifica (www.aedifica.be).

INHOUDSTAFEL

1. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN	6
2. RISICOFACTOREN	8
2.1. Risicofactoren met betrekking tot de Emittent en zijn activiteiten	8
2.2. Risicofactoren met betrekking tot de economische conjunctuur	9
2.3. Risicofactoren met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten.....	10
2.3.1. <i>Liquiditeit van het Aandeel</i>	10
2.3.2. <i>Geringe liquiditeit van de markt van de Voorkeurrechten</i>	10
2.3.3. <i>Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen</i>	10
2.3.4. <i>Mogelijke toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders</i>	10
2.3.5. <i>Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod</i>	11
2.3.6. <i>Volatiliteit van de koers en rendement van het Aandeel</i>	11
2.3.7. <i>Daling van de koers van het Aandeel als gevolg van een onderbreking in de aanbevelingen in bepaalde analistenrapporten</i>	11
2.3.8. <i>Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten</i>	11
2.4. Risico's in verband met het statuut van vastgoedbevak	12
3. ALGEMENE INFORMATIE.....	12
3.1. Goedkeuring door de CBFA	12
3.2. Waarschuwing vooraf.....	13
3.3. Informatie op geconsolideerde basis.....	13
3.4. Beperkingen die gelden voor het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus.....	13
3.4.1. <i>Potentiële beleggers</i>	13
3.4.2. <i>Landen waarin het Aanbod toegankelijk is</i>	13
3.4.3. <i>Beperkingen die gelden voor het Aanbod</i>	13
3.4.4. <i>Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)</i>	14
3.4.5. <i>Zwitserland</i>	14
3.4.6. <i>Verenigde Staten</i>	15
3.4.7. <i>Verenigd Koninkrijk</i>	15
4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	15
4.1. Verantwoordelijke voor het Prospectus.....	15
4.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus	16
4.3. Geen verklaringen	16
4.4. Toekomstgerichte verklaringen	17
4.5. Informatie	17
4.6. Afrondingen van financiële en statistische informatie	17
4.7. Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap	17
4.7.1. <i>Beschikbaarheid van het Prospectus</i>	17
4.7.2. <i>Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap</i>	18
4.8. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen.....	18
4.9. Ontwerp nieuw Koninklijk Besluit vastgoedbevaks	20
5. BASISINFORMATIE	20
5.1. Werkkapitaal.....	20
5.2. Eigen vermogen en schulden.....	21
5.2.1. <i>Eigen vermogen</i>	21
5.2.2. <i>Schulden</i>	21
5.3. Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan het Aanbod	22
5.4. Redenen van het Aanbod en aanwending van de opbrengst van de uitgifte	22
6. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP EURONEXT BRUSSELS.....	23
6.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen.....	23
6.1.1. <i>Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten toegelaten tot de verhandeling en dividendgerechtigd zullen zijn</i>	23
6.1.2. <i>Vorm</i>	24
6.1.3. <i>Uitgiftevaluta</i>	24
6.2. Wetgeving krachtens welke de Aandelen worden gecreëerd, en bevoegde rechtbanken.....	24

6.3.	Rechten gekoppeld aan de Aandelen	24
6.3.1.	<i>Stemrecht</i>	24
6.3.2.	<i>Dividenden</i>	24
6.3.3.	<i>Rechten in geval van vereffening</i>	26
6.3.4.	<i>Preferentieel inschrijvingsrecht</i>	26
6.3.5.	<i>Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen</i>	26
6.3.6.	<i>Omzettingsclausule</i>	26
6.3.7.	<i>Toegestaan kapitaal</i>	26
6.4.	Beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen.....	27
6.5.	Uitgifte van de Nieuwe Aandelen	27
6.6.	Geldende reglementering inzake verplichte openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen	27
6.6.1.	<i>Algemene bepalingen</i>	27
6.6.2.	<i>Verplicht openbaar overnamebod</i>	27
6.6.3.	<i>Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)</i>	28
6.6.4.	<i>Verplicht terugkoopbod (sell-out)</i>	29
6.6.5.	<i>Toepassing van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995</i>	29
6.7.	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	29
6.8.	Belastingstelsel	30
6.8.1.	<i>Waarschuwing vooraf</i>	30
6.8.2.	<i>Dividenden</i>	31
6.8.2.1.	<i>Geen inhouding van roerende voorheffing</i>	31
6.8.2.2.	<i>Natuurlijke personen die ingezetenen zijn van België</i>	31
6.8.2.3.	<i>Belgische rechtspersonen</i>	31
6.8.2.4.	<i>Belgische en buitenlandse vennootschappen die de Aandelen hebben belegd in een Belgische vaste inrichting</i>	31
6.8.2.5.	<i>Niet-ingezetene natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet hebben belegd in een Belgische vaste inrichting</i>	31
6.8.3.	<i>Meerwaarden en minderwaarden</i>	31
6.8.3.1.	<i>Natuurlijke personen die ingezetenen zijn van België</i>	31
6.8.3.2.	<i>Belgische rechtspersonen</i>	32
6.8.3.3.	<i>Belgische en buitenlandse vennootschappen die de Aandelen hebben belegd in een Belgische vaste inrichting</i>	32
6.8.3.4.	<i>Niet-ingezetene natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet hebben belegd in een Belgische vaste inrichting</i>	32
6.8.4.	<i>Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)</i>	32
6.8.4.1.	<i>Inschrijving</i>	32
6.8.4.2.	<i>Verwerving</i>	32
7.	VOORWAARDEN VAN HET AANBOD	33
7.1.	Voorwaarden, statistieken van het Aanbod, voorziene Tijdschema en voorwaarden van een aanvraag tot inschrijving.....	33
7.1.1.	<i>Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen</i>	33
7.1.2.	<i>Maximumbedrag van het Aanbod</i>	33
7.1.3.	<i>Inschrijvingsvoorwaarden</i>	33
7.1.4.	<i>Intrekking en opschorting van het Aanbod</i>	35
7.1.5.	<i>Maximumbedrag van de inschrijving</i>	35
7.1.6.	<i>Verlaging van de inschrijving</i>	35
7.1.7.	<i>Herroeping van de inschrijvingsorders</i>	35
7.1.8.	<i>Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen</i>	35
7.1.9.	<i>Publicatie van de resultaten</i>	36
7.1.10.	<i>Voorzien Tijdschema van het Aanbod</i>	36
7.2.	Plan voor de distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen.....	36
7.2.1.	<i>Categorieën van potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod toegankelijk is – Beperkingen die gelden voor het Aanbod</i>	36
7.2.1.1.	<i>Categorie van potentiële beleggers</i>	36
7.2.1.2.	<i>Landen waarin het Aanbod toegankelijk is</i>	37
7.2.2.	<i>Intentie van de belangrijkste Aandeelhouders van de Emittent</i>	37
7.2.3.	<i>Bericht aan de inschrijvers</i>	37
7.3.	Uitgifteprijs.....	37

7.4.	Plaatsing en “soft underwriting”	38
7.4.1.	<i>Loketinstellingen</i>	38
7.4.2.	<i>Financiële dienstverlening</i>	38
7.4.3.	<i>Underwriting Agreement</i>	38
7.5.	Lock-upafspraken	39
7.6.	Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden	40
7.6.1.	<i>Toelating tot de verhandeling</i>	40
7.6.2.	<i>Plaats van notering</i>	40
7.6.3.	<i>Liquiditeitscontract</i>	40
7.6.4.	<i>Stabilisatie – Tussenkomsten op de markt</i>	41
7.7.	Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen	41
7.8.	Uitgaven in verband met het Aanbod	41
7.9.	Verwatering	41
7.9.1.	<i>Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde</i>	41
7.9.2.	<i>Gevolgen van het Aanbod voor de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Voorkeurrechten uit te oefenen</i>	41
7.9.3.	<i>Gevolgen van het Aanbod voor de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Voorkeurrechten uit te oefenen</i>	41
7.9.4.	<i>Aandeelhoudersschap na het Aanbod</i>	43
8.	RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN AEDIFICA	43
8.1.	Recente ontwikkelingen na de afsluiting van het boekjaar 2009/2010	43
8.2.	Trends en vooruitzichten	44
8.2.1.	<i>Trends</i>	44
8.2.2.	<i>Vooruitzichten voor Aedifica</i>	45
8.2.2.1.	<i>Hypotheses</i>	45
8.2.2.2.	<i>Vooruitzicht van de balans 2010-2011</i>	46
8.2.2.3.	<i>Vooruitzicht van de resultatenrekening 2010-2011</i>	47
8.2.2.4.	<i>Opmerkingen over de vooruitzichten</i>	47
8.2.2.5.	<i>Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële vooruitzichten</i>	48

1. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN

Aandelen	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door Aedifica.
Bestaande Aandelen	De 5.033.338 bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.
Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door Aedifica.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven.
Koninklijk Besluit van 10 april 1995	Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.
Koninklijk Besluit van 21 juni 2006	Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.
Aedifica	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal, met maatschappelijke zetel te Louizalaan 331-333 te 1050 Brussel, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0877.248.501.
Tijdschema	Het indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in punt 7.1.10 hierna, dat in geval van onvoorziene omstandigheden kan worden aangepast.
CBFA	De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.
Afsluitingsdatum van het Aanbod	De laatste dag waarop de houders van Voorkeurrechten hun inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen indienen. Deze datum is 7 oktober 2010 volgens het Tijdschema.
Openingsdatum van het Aanbod	De eerste dag waarop de houders van Voorkeurrechten inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen indienen, zijnde 23 september 2010 volgens het Tijdschema.
Leveringsdatum	Datum van betaling van de Nieuwe Aandelen en de datum waarop de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zijnde 15 oktober 2010.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG.
Registratiedocument	Het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 van Aedifica, goedgekeurd als Registratiedocument overeenkomstig hoofdstuk 2 van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn, en goedgekeurd door de CBFA op 14 september 2010.

Voorkeurrechten	De preferentiële inschrijvingsrechten gekoppeld aan de Bestaande Aandelen in geval van een kapitaalverhoging in geld evenredig met het deel van het kapitaal dat die Aandelen vertegenwoordigen: 5 Bestaande Aandelen geven het recht om in te schrijven op 2 Nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod.
Emittent	Aedifica.
Institutionele Beleggers	De gekwalificeerde en/of institutionele beleggers krachtens de geldende wetten in het desbetreffende rechtsgebied en, voor België, de beleggers die voldoen aan de definitie van 'gekwalificeerde beleggers', zoals gedefinieerd in artikel 10 van de Wet van 16 juni 2006, aangevuld door het Koninklijk Besluit van 26 september 2006 tot uitbreiding van het begrip gekwalificeerde belegger en het begrip institutionele of professionele belegger.
Joint Lead Managers	Bank Degroof NV, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44 te 1040 Brussel, KBC Securities NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12 te 1080 Brussel en ING België NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24 te 1000 Brussel.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 20 juli 2004	De wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.
Verrichtingsnota	Dit document dat in overeenstemming met artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 is opgesteld in het kader van dit Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen en de Voorkeurrechten tot Euronext Brussels, op 22 september 2010 goedgekeurd door de CBFA.
Excedentair Bedrag	De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van elke aard ook die door de Vennootschap zijn gedaan, vermeld in punt 7.1.3.
Aanbod	Huidig openbaar bod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin de inschrijving op de Nieuwe Aandelen is voorbehouden voor de houders van Voorkeurrechten. Deze periode loopt namelijk van 23 september 2010 tot en met 7 oktober 2010, volgens het Tijdschema.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel wordt aangeboden en die geldt voor alle, zowel particuliere als institutionele beleggers, namelijk 33,45 EUR.
Prospectus	Het Prospectus dat wordt opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen en de Voorkeurrechten tot de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, en dat bestaat uit

	het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting, zoals voorzien door artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, goedgekeurd door de CBFA op 22 september 2010.
Scrips	De Voorkeurrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en die door de Joint Lead Managers te koop zullen worden aangeboden aan Institutionele Beleggers.
Vastgoedbevak	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal met als doel de belegging in vastgoed en die valt onder de Wet van 20 juli 2004, het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.
Vennootschap	Aedifica.
Underwriting Agreement	Het contract dat wordt gesloten tussen de Emittent en de Joint Lead Managers, beschreven in punt 7.4.3 hierna.

2. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. In dit hoofdstuk worden, als aanvulling op het overeenstemmende hoofdstuk in het Registratiedocument, bepaalde risico's beschreven die verband houden met de economische conjunctuur, de Vennootschap, de Aandelen, de Voorkeurrechten en het Aanbod.

Beleggers worden verzocht de hierna beschreven risico's, onzekerheden en alle andere relevante informatie die in het Prospectus wordt verstrekt, in overweging te nemen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden ze de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden, en dus ook de waarde van de Aandelen en het dividend. Bijgevolg zouden ze ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen.

Beleggers worden erop gewezen dat de lijst van de risico's die hierna wordt verstrekt, niet exhaustief is, en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die gekend is op de datum van deze Verrichtingsnota. Het is mogelijk dat er eveneens andere risico's bestaan, die momenteel niet bekend zijn, die onwaarschijnlijk zijn, of waarvan momenteel gemeend wordt dat ze in de toekomst geen negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële toestand.

2.1. Risicofactoren met betrekking tot de Emittent en zijn activiteiten

De risicofactoren die verband houden met de Emittent en zijn activiteiten worden gedetailleerd beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument.

De belangrijkste risico's worden hierna samengevat:

- Huurprijzen: de volledige omzet van de Vennootschap bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuring aan derden. Indien de huurgelden niet worden betaald, indien de bezettingsgraad van de gebouwen afneemt of indien het bedrag van de huurgelden daalt, kan dit een negatieve invloed hebben op de resultaten van de Vennootschap.
- Risico's met betrekking tot concentratie van de operatoren actief in de huisvesting voor

senioren: de Vennootschap kan geconfronteerd worden met een lager diversificatieniveau van haar vastgoedpatrimonium, aangezien niet kan worden uitgesloten dat zich concentraties voordoen tussen twee of meer operatoren die actief zijn in de huisvesting voor senioren en die een contractuele relatie hebben met de Vennootschap.

- Kwaliteit en waardering van de gebouwen: hoewel Aedifica een beleid voert van permanent onderhoud en renovatie van zijn vastgoedportefeuille, is de Vennootschap niettemin blootgesteld aan een risico van waardevermindering van de gebouwen. De Vennootschap is ook blootgesteld aan de wijziging van de reële waarde van haar portefeuille zoals die voortvloeit uit de onafhankelijke waarderingen. Een wijziging van de waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie ten bedrage van 1% heeft een impact van circa 4,2 miljoen EUR op het nettoresultaat en van circa 0,83 EUR op de waarde van de nettoactiva per aandeel. Ook heeft een dergelijke wijziging een impact van circa 0,5% op de schuldgraad.
- Financiële risico's: het financieel beheer van de Vennootschap streeft ernaar de Vennootschap een permanente toegang tot krediet te verschaffen, en het renterisico op te volgen en tot een minimum te beperken. Aedifica sluit al zijn leningen af tegen een variabele rentevoet, en neemt indekkingsinstrumenten (interest rate swaps) waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in schuld tegen vaste rentevoet, voor minimum 60% van haar financiële schulden. De Vennootschap is voor het niet-ingedekte deel van haar schuld blootgesteld aan een risico van renteschommelingen. Enige wijziging in de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de interest rate swaps en dus op het resultaat en/of het eigen vermogen.

Ook bestaat er voor de Vennootschap een risico met betrekking tot de opstelling van haar budgetten en de financiële planning: eventuele onjuiste veronderstellingen of programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, een invloed hebben op de naleving van de regelgeving in verband met het statuut van vastgoedbevak, en de naleving van de verbintenissen ten aanzien van de banken, alsook op de performantie van de Vennootschap.

2.2. Risicofactoren met betrekking tot de economische conjunctuur

De risicofactoren die verband houden met de economische conjunctuur worden uitgebreid beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument.

De belangrijkste risico's worden hierna samengevat:

- Economisch risico: de evolutie van de vraag en het aanbod op de vastgoedmarkt wordt beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. De huidige economische recessie kan het activiteitsniveau en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Vennootschap beïnvloeden.

De slechte algemene economische conjunctuur kan een impact hebben op zowel het beschikbare inkomen van de huurders als op de vraag naar huurwoningen en op de beschikbaarheid van financieringsbronnen voor investeringen.

De algemene economische recessie zou kunnen leiden tot een hoger risico dat huurders of andere medecontractanten van de Vennootschap (vastgoedbeheerders, kredietverstrekkers, tegenpartijen bij rente-indekkingsinstrumenten, aannemers, ...) in gebreke blijven.

- Risico's in verband met de vastgoedmarkt: de voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt, houden verband met de bezettingsgraad van haar gebouwen, met het vermogen om het bedrag van de huurgelden bij nieuwe verhuringen of verlengingen van huurovereenkomsten te handhaven, met de waarde van haar vastgoedportefeuille en met het realiseren van een minwaarde bij eventuele verkopen.

2.3. Risicofactoren met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten

2.3.1. Liquiditeit van het Aandeel

De Aandelen zijn sinds 2006 toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Het Aandeel biedt echter een relatief beperkte liquiditeit. De snelheid van het aantal vrij verhandelbare aandelen bedroeg op 30 juni 2010 19,2% (tegenover 11% op 30 juni 2009 en 10,4% op 30 juni 2008).

In het kader van het Aanbod heeft de Vennootschap voor de Nieuwe Aandelen de toelating tot de verhandeling aangevraagd op Euronext Brussels, wat de kapitalisatie van de Vennootschap zal verhogen.

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Bank Degroof (zie punt 7.6.3. hierna).

Deze elementen bieden echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen na het Aanbod. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Aandelen ontwikkelt.

2.3.2. Geringe liquiditeit van de markt van de Voorkeurrechten

Er kan geen enkele zekerheid worden verstrekt over het feit dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt is.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode zullen de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden aan Institutionele Beleggers (via een Accelerated Bookbuilding of versnelde bookbuildingprocedure), maar er kan geen enkele zekerheid worden verstrekt over de vraag of er voor dergelijke Scrips voldoende (als er zijn) kopers zullen zijn. In dit geval kan de vergoeding voor de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zelfs nihil bedragen.

De kopers van Voorkeurrechten lopen het risico dat het Aanbod wordt ingetrokken. Indien het Aanbod wordt ingetrokken, kunnen zij de verworven Voorkeurrechten niet uitoefenen en hebben zij geen recht op een schadevergoeding.

2.3.3. Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen

In het kader van het Aanbod zal de procentuele participatie in de Vennootschap van de Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen of die hun Voorkeurrechten zouden verkopen, een verwatering ondergaan, zoals gedetailleerd beschreven in punt 7.9.3. hierna.

2.3.4. Mogelijke toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via openbare of private uitgaven van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven, en voor zover dit door de reglementering is toegestaan, beslissen om de voorkeurrechten van de Bestaande Aandeelhouders te beperken of uit te sluiten (hetgeen in het huidige stelsel voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld niet is toegestaan).

Indien de Vennootschap beslist om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen, zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van alle Aandeelhouders.

In het kader van zijn groeistrategie voert Aedifica bovendien operaties uit van fusie, splitsing en

partiële splitsing van vennootschappen, of van inbreng van vastgoedpatrimonia waarbij er nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

2.3.5. Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod

Als zou worden beslist het Aanbod in te trekken, worden de Voorkeurrechten zonder waarde. Bijgevolg zullen de beleggers die dergelijke Voorkeurrechten hebben verworven, verlies lijden aangezien de transacties met betrekking tot dergelijke Voorkeurrechten als gevolg van de intrekking van het Aanbod zouden worden geannuleerd.

Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging uit te voeren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van 67.346.022 EUR. Het definitieve aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap zou komen te beschikken en de aanwending van de opbrengst van het Aanbod zoals beschreven in punt 5.4 hierna, lager zouden liggen.

2.3.6. Volatiliteit van de koers en rendement van het Aandeel

Sinds 2008 hebben de financiële markten aanzienlijke schommelingen gekend, die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van de beursgenoteerde ondernemingen. Deze volatiliteit kan een aanzienlijke invloed hebben op de koers van de aandelen, om redenen die geen verband houden met hun operationele prestaties.

De Uitgifteprijs mag niet worden beschouwd als indicatief voor de marktprijs van de Aandelen na het Aanbod. Door economische, monetaire en financiële factoren kan de aandelenmarkt in bepaalde perioden onderhevig zijn aan aanzienlijke schommelingen inzake volume en prijs. Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen eveneens een invloed hebben op de koers van de Aandelen.

De Vennootschap kan dus geenszins voorspellingen doen over de marktprijs van haar Aandelen na afloop van dit Aanbod, noch over de evolutie van het dividendrendement.

2.3.7. Daling van de koers van het Aandeel als gevolg van een onderbreking in de aanbevelingen in bepaalde analistenrapporten

Analisten stellen rapporten op over de Vennootschap. In het kader van het Aanbod zullen de analisten die in de afdeling financiële analyse van de Joint Lead Managers of hun verbonden ondernemingen werken, de opvolging van het Aandeel Aedifica gedurende een bepaalde periode onderbreken. Een dergelijke onderbreking kan leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen.

2.3.8. Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten

De verkoop van een aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de beurs, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten. De Vennootschap kan niet voorspellen welke effecten een eventuele beursverkoop van Aandelen of Voorkeurrechten door zijn aandeelhouders kan hebben op de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten.

In dit opzicht zou de koers van de Aandelen fors kunnen dalen indien de Aandeelhouders van de Vennootschap tegelijkertijd een aanzienlijk aantal Aandelen zouden verkopen. Om dit risico te beperken hebben Aedifica en de belangrijkste Aandeelhouders van de Vennootschap echter bepaalde lock-up afspraken voor hun Aandelen gemaakt, zoals beschreven in punt 7.5. hierna.

De koers van de Aandelen zou kunnen dalen tot onder de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven.

Dergelijke verkopen zouden het in de toekomst voor de Vennootschap ook moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een naar de mening van de Vennootschap gepast moment en tegen een gepaste prijs. In geval van een daling van de koers van de Aandelen zal waarschijnlijk ook de waarde van de Voorkeurrechten dalen. Het is mogelijk dat de houders van Voorkeurrechten die hun Voorkeurrechten niet wensen uit te oefenen, er niet in slagen ze op de markt te verkopen.

2.4. Risico's in verband met het statuut van vastgoedbevak

Als vastgoedbevak geniet de Vennootschap (niet haar dochterondernemingen) een gunstig belastingstelsel. Zij is op haar winsten (huurinkomsten en gerealiseerde meerwaarden verminderd met de operationele uitgaven en de financiële lasten) geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De Vennootschap wordt slechts belast op het totale bedrag van de ontvangen abnormale en goedgunstige voordelen en de niet-aftrekbare uitgaven en lasten uit hoofde van beroepskosten, behalve waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen of deelbewijzen (WIB, art. 185bis, §1).

Indien Aedifica als residentiële vastgoedbevak meer dan 60% van haar vastgoedactiva belegt in residentiële gebouwen in België, dient er geen roerende voorheffing te worden ingehouden op de uitgekeerde dividenden. In een persbericht van 28 januari 2010 heeft de Europese Commissie laten weten dat zij België zou willen vragen de fiscale bepalingen inzake de vrijstelling van roerende voorheffing op dividenden die worden uitgekeerd door residentiële vastgoedbevaks te wijzigen. Volgens de Europese Commissie zouden die immers aanleiding geven tot een discriminerende behandeling en vormen ze een belemmering voor het vrije verkeer van diensten, omdat ze Belgische inwoners ertoe zouden aanzetten om te beleggen in Belgische residentiële vastgoedbevaks en ze de Belgische residentiële vastgoedbevaks ontmoedigen om te beleggen in gebouwen die in het buitenland zijn gevestigd. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van de inhouding aan de bron, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling. Op datum van deze Verrichtingsnota is er geen officiële informatie beschikbaar over de beoogde wijzigingen in de bestaande reglementering.

Indien de Vennootschap haar statuut van vastgoedbevak zou verliezen, wat een ernstig en aanhoudend verzuim van de Wet van 20 juli 2004 en/of het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 veronderstelt, zou zij het voordeel van dit gunstige belastingstelsel verliezen. De Vennootschap ziet er echter op toe dat zij haar verplichtingen naleeft.

Bovendien wordt het verlies van erkenning beschouwd als een geval van vervroegde opeisbaarheid ('acceleration') van de kredietovereenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

Tot slot is de Vennootschap onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen van het stelsel dat geldt voor vastgoedbevaks (zie punt 4.9 hierna).

3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1. Goedkeuring door de CBFA

Het Prospectus bestaat uit het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting. De Franse versie van de Verrichtingsnota en de Samenvatting is op 22 september 2010 goedgekeurd door de CBFA, in overeenstemming met artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 53 van de Wet van 20 juli 2004. Het jaarlijks financieel verslag van Aedifica voor het boekjaar 2009/2010 is op 14 september 2010 door de CBFA goedgekeurd als registratiedocument. De goedkeuring houdt evenwel geen waardeoordeel in door de CBFA van de opportuniteit en de kwaliteit van het Aanbod, noch van de situatie van de Emittent.

Het Prospectus is opgesteld in het Frans en is vertaald in het Nederlands. Aedifica is verantwoordelijk voor de controle van de overeenstemming tussen de Franse en Nederlandse

versies van het Prospectus. Indien er verschillen zijn tussen beide taalversies, heeft de Franse versie voorrang.

3.2. Waarschuwing vooraf

Het Prospectus is opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. Potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen mening te vormen over de Emittent en de voorwaarden van het Aanbod, alsook over de kansen en de risico's die ermee gepaard gaan.

De samenvattingen en beschrijvingen van statutaire wettelijke of andere bepalingen die in het Prospectus zijn opgenomen, worden louter ter informatie verstrekt en mogen niet worden geïnterpreteerd als een beleggingsadvies, een fiscaal of een juridisch advies voor potentiële beleggers.

Zij worden verzocht om hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen.

In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in het Prospectus, worden potentiële beleggers verzocht zich te wenden tot een bevoegde persoon of een persoon die gespecialiseerd is in advies over de aankoop van financiële instrumenten.

De Nieuwe Aandelen zijn niet aanbevolen door enige bevoegde federale of lokale autoriteit op het gebied van financiële instrumenten, noch door een toezichthoudende overheid in België of in het buitenland. Beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en de risico's die gepaard gaan met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen.

3.3. Informatie op geconsolideerde basis

In het Prospectus, tenzij uit de context anderszins blijkt of tenzij dit uitdrukkelijk wordt vermeld, moet elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van Aedifica worden beschouwd op geconsolideerde basis, dus inclusief de gegevens van zijn dochterondernemingen Aedifica Invest NV en Aedifica Invest Brugge NV, alsmede de dochteronderneming Bois de la Pierre NV, die weldra zal worden gefusioneerd door een geruisloze fusie zonder uitgifte van nieuwe aandelen.

3.4. Beperkingen die gelden voor het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus

3.4.1. Potentiële beleggers

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met voorkeurrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. Er kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de houders van Voorkeurrechten, ongeacht of zij deze rechten houden als gevolg van hun statuut van Bestaande Aandeelhouder, of zij deze Voorkeurrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of onderhands.

3.4.2. Landen waarin het Aanbod toegankelijk is

Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod van de Nieuwe Aandelen in België en een private plaatsing van de Scrips bij Institutionele Beleggers in de vorm van een 'accelerated book building' (private plaatsing met naleving van een procedure voor de samenstelling van het orderboek) uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte op basis van *Regulation S* van de *US Securities Act* van 1933.

3.4.3. Beperkingen die gelden voor het Aanbod

De verspreiding van het Prospectus, alsmede het Aanbod, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus dienen zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. Het Prospectus en alle andere documenten over het Aanbod mogen alleen buiten België worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving vormen in landen waar een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod of een verzoek om in te schrijven op, en kopen of verkopen van, de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips in enig land waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dit doel of in dit kader worden gebruikt.

Personen (inclusief de *trustees* en de *nominees*) die het Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen, tenzij in overeenstemming met de aldaar geldende wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, dienen de aandacht van de bestemming te vestigen op de bepalingen van deze sectie.

Over het algemeen dienen alle personen die Nieuwe Aandelen of Voorkeurrechten verwerven of die Voorkeurrechten uitoefenen buiten België, zich ervan te verzekeren dat die uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering.

3.4.4. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)

Geen enkel aanbod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte ('Lidstaat') dan België, tenzij het Aanbod in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens een van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige omzettingsmaatregel van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of
- (b) aan minder dan 100 natuurlijke personen of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (c) in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, en voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Lidstaat de Emittent niet verplicht om een prospectus uit te geven in overeenstemming met artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "openbaar bod" bedoeld een geadresseerde mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Aanbod en over de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips, die een belegger in staat stelt te beslissen erop in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

3.4.5. Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a van de "*Code des Obligations suisse*".

3.4.6. Verenigde Staten

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening van of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

Behoudens bepaalde uitzonderingen zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geacht worden bij aanvaarding van het Prospectus en levering van de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te ontvangen, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten, en (a) hij geen *US person* is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) hij geen persoon is die gelieerd is met de Emittent, noch handelt voor rekening van een dergelijke persoon;
- de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips niet geregistreerd zijn of zullen worden in de zin van de *US Securities Act* van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en aanvaardt dat hij deze effecten geenszins zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en in overeenstemming met *Rule 903* of *Rule 904* van *Regulation S* van de *US Securities Act* van 1933;
- de Emittent, de Joint Lead Managers en de verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en de juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en garanties.

Tot aan het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod kan een verkoopsaanbod, verkoop of een overdracht van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *Securities Act*.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze sectie worden gebruikt dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de *Regulation S* van de *Securities Act*.

3.4.7. Verenigd Koninkrijk

Het Prospectus wordt slechts verspreid aan, en is uitsluitend bedoeld voor: (i) personen die zich buiten het Verenigd Koninkrijk bevinden of (ii) *qualified investors* die (a) beleggingsprofessionals zijn zoals vermeld in artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) *high net worth entities* zijn, en andere personen aan wie het Prospectus wettelijk kan worden meegedeeld zoals vermeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (waarbij deze personen samen worden gedefinieerd als zijnde 'relevante personen').

De Nieuwe Aandelen zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, elk aanbod of elk akkoord tot inschrijving, aankoop of andere verwerving van deze Nieuwe Aandelen zal slechts aan relevante personen worden gedaan dan wel met relevante personen worden gesloten. Personen die geen relevante persoon zijn mogen niet handelen op basis van of zich baseren op het Prospectus of de inhoud ervan.

4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. Verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennoetschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, aanvaardt de

verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus.

4.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap verklaart, na hiertoe alle redelijke maatregelen te hebben getroffen, dat de informatie in het Prospectus bij haar weten overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen omvat die de reikwijdte van het document zouden kunnen wijzigen.

De Joint Lead Managers verstrekken geen enkele verklaring en geven geen enkele uitdrukkelijke of impliciete garantie over de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Joint Lead Managers aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, voor de informatie die in het Prospectus is opgenomen.

Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis of verklaring van de Joint Lead Managers, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel om een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, geen enkele erkenning of afwijzing en creëert geen recht, expliciet noch impliciet, tegenover personen die geen potentiële beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod.

De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

4.3. Geen verklaringen

Het is verboden om informatie te verschaffen of om verklaringen over het Aanbod te verstrekken die niet in het Prospectus zijn vervat, en indien dergelijke informatie of dergelijke verklaringen werden verstrekt, mogen die niet worden beschouwd als zijnde goedgekeurd of erkend door Aedifica of een van de Joint Lead Managers.

De informatie in de Verrichtingsnota mag uitsluitend worden beschouwd als juist op de datum vermeld op de eerste pagina van de Verrichtingsnota.

De informatie in het Registratiedocument kan, voor zover de raad van bestuur van de Vennootschap weet, worden beschouwd als representatief voor de situatie van de Vennootschap op datum van het Registratiedocument, namelijk 3 september 2010.

In overeenstemming met het Belgisch recht worden de belangrijke recente wijzigingen of evoluties die na deze datum hebben plaatsgevonden en die een invloed kunnen hebben op de waardering van de Nieuwe Aandelen, beschreven in deze Verrichtingsnota.

Eveneens in overeenstemming met het Belgisch recht zal, indien er tussen de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, namelijk 22 september 2010, en de definitieve afsluiting van het Aanbod of het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijk nieuw feit, een fout of een wezenlijke onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus wordt vastgesteld die de waardering van de Nieuwe Aandelen door de beleggers kan beïnvloeden, dit nieuwe feit moeten worden vermeld in een aanvulling op het Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden ingediend bij de CBFA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus bekend worden gemaakt.

Indien er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds op het Aanbod hebben ingeschreven, het recht om hun aanvaarding in te trekken binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie.

4.4. Toekomstgerichte verklaringen

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen die door de Vennootschap zijn opgesteld in verband met de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarop zij actief is. Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk lijken op het moment van de vaststelling, maar die later al dan niet juist kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties of de verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die in dergelijke verklaringen, vooruitzichten of schattingen zijn beschreven of gesuggereerd. De factoren die dergelijke verschillen kunnen veroorzaken, omvatten, maar zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in hoofdstuk 2 'Risicofactoren'. Bovendien zijn vooruitzichten en schattingen slechts geldig op de datum van het Prospectus.

4.5. Informatie

Tenzij anderszins vermeld in het Prospectus is de informatie die in het Prospectus is opgenomen, gebaseerd op onafhankelijke publicaties van representatieve organisaties, op rapporten van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen, of op eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, die door de Vennootschap redelijk worden geacht. Als de informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie die door derden is verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit met redelijke zekerheid heeft kunnen vaststellen op basis van openbare informatie, zijn er geen gegevens weggelaten waardoor de gepubliceerde informatie fout of misleidend zou kunnen worden. De Vennootschap, de Joint Lead Managers en hun respectieve adviseurs hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en niet altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, door de vrijwillige bijdrage aan verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Bijgevolg dienen beleggers zich ervan bewust te zijn dat informatie over de markt, over de classificaties en alsook de schattingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijk niet geheel accuraat zijn.

4.6. Afrondingen van financiële en statistische informatie

Bepaalde financiële en statistische gegevens in het Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is de som van bepaalde gegevens mogelijk niet gelijk aan het vermelde totaal.

4.7. Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap

4.7.1. Beschikbaarheid van het Prospectus

Deze Verrichtingsnota vormt samen met het Registratiedocument en de Samenvatting het Prospectus. Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en het Nederlands. Het Prospectus zal gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, op het adres Louizalaan 331-333, 1050 Brussel. Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij Bank Degroof, op het telefoonnummer +32 (0)2 287 91 56, KBC Securities op het telefoonnummer +32 (0)3 283 29 70 (NL) of het telefoonnummer +32 (0)800 920 20 (FR) en ING op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of het

telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR) of het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Het Prospectus kan vanaf 23 september 2010 eveneens worden geraadpleegd op de website van Bank Degroof (www.degroof.be), KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) en ING (www.ing.be) en op de website van Aedifica (www.aedifica.be).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbod tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van enige van de Aandelen in ten opzichte van om het even welke persoon in om het even welk rechtsgebied waar het onwettelijk is een dergelijk aanbod of verzoek te doen aan een dergelijke persoon. De elektronische versie mag niet worden gekopieerd, worden beschikbaar gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

4.7.2. Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de recentste versie van de gecoördineerde statuten en het corporate governance charter kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

In overeenstemming met de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een statutaire en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarmee verband houdende verslagen van de raad van bestuur van de Vennootschap en van de commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde onderneming is de Vennootschap bovendien verplicht om samenvattingen te publiceren van haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, het verslag van de commissaris en het verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek informatie bekendmaken die een invloed kan hebben op de koersen, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden vermeld in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn vervuld), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap kan worden geraadpleegd op het adres www.aedifica.be.

4.8. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen

De heer Dirk Smets, bedrijfsrevisor van de vennootschap BST Bedrijfsrevisoren BBVBA, met maatschappelijke zetel op het adres Gachardstraat 88 (b16) te 1050 Brussel is tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van 14 oktober 2008 aangesteld als commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van 3 jaar dat afloopt tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van oktober 2011. De controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap en haar dochterondernemingen voor de boekjaren afgesloten op 30 juni 2008, 30 juni 2009 en 30 juni 2010 en de halfjaarlijkse rekeningen per 31 december 2009 is door de commissaris uitgevoerd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de internationale normen voor financiële verslaggeving die zijn goedgekeurd door de Europese Unie) en de geldende controlenormen in België, zoals die zijn uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Over de jaarrekeningen van de drie laatste boekjaren heeft de commissaris een verklaring zonder voorbehoud verstrekt.

De verslagen van de commissaris kunnen worden geraadpleegd op de website van Aedifica.

Het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2010 is opgenomen in deel 1.7 van het deel "Jaarrekening" van het Registratiedocument. Het is als volgt opgesteld:

"Geachte dames en heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2010, welke werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de openbare vastgoedbevaks, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de balans afgesloten op 30 juni 2010, de resultatenrekening, de staat van de wijzigingen van het eigen vermogen en het overzicht van de kasstromen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een samenvatting van de belangrijkste boekhoudkundige methodes en andere verklarende nota's. Het balanstotaal bedraagt 443.760.000 EUR en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 2.790.000 EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten bevat; het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid om, op basis van onze controle, een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening uit te drukken. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van bewijskrachtige informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van de toegepaste controleprocedures is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat.

Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen. Deze controlewerkzaamheden hebben niet tot doel een oordeel over de efficiëntie van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben ons tevens een oordeel gevormd over de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen bewijskrachtige informatie een

redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2010 een getrouw beeld van de financiële toestand, de financiële performantie en de kasstromen van het geconsolideerd geheel welke werden opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie en in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige kader.

Bijkomende vermeldingen

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen. Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, en evenmin over haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen manifeste inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel)
op 6 september 2010.

Dirk SMETS,
Bedrijfsrevisor,
vennoot van
BST Bedrijfsrevisoren,
B.B.V.B.A. van bedrijfsrevisoren"

4.9. Ontwerp nieuw Koninklijk Besluit vastgoedbevaks

Er wordt gewerkt aan een ontwerp voor een nieuw Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks bedoeld om het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 te vervangen. Op de datum van deze Verrichtingsnota is er nog geen nauwkeurige indicatie van de datum waarop een nieuwe tekst zal worden goedgekeurd, noch van de datum waarop die van kracht zal worden.

5. BASISINFORMATIE

5.1. Werkkapitaal

Op de datum van de Verrichtingsnota meent de Emittent dat hij, rekening houdend met zijn kaspositie en zijn niet-gebruikte kredietlijnen, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken, alsmede de bestaande projecten in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de datum van deze Verrichtingsnota.

De werkkapitaalbehoeften van de Vennootschap bedroegen op 30 juni 2010 -6.163 duizend EUR en bestaan uit de vlottende activa verminderd met de kortlopende verplichtingen.

5.2. Eigen vermogen en schulden

5.2.1. Eigen vermogen

Per 30 juni 2010 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap 180.760 duizend EUR, zoals weergegeven in de onderstaande tabel:

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i> <i>(x 1 000 EUR)</i>	2010	2009
Kapitaal en reserves toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
Kapitaal	126.820	108.430
Uitgiftepremies	18.028	18.028
Eigen aandelen	-135	-144
Reserves	53.368	69.962
Resultaat	2.790	-8.893
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.859	-9.085
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.252	-5.584
Totaal kapitaal en reserves toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	180.760	172.714
Minderheidsbelangen	0	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	180.760	172.715

Meer gedetailleerde informatie over het eigen vermogen is vermeld in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 juni 2010, opgenomen in het Registratiedocument, en meer bepaald in toelichting 38 (eigen vermogen).

5.2.2. Schulden

Per 30 juni 2010 bedroeg de geconsolideerde schuldenlast van de Vennootschap 263.000 duizend EUR, zoals weergegeven in de onderstaande tabel:

<i>Boekjaar afgesloten op 30 juni</i> <i>(x 1 000 EUR)</i>	2010	2009
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	230.325	176.285
b. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.838	13.538
Totaal langlopende verplichtingen	252.163	189.823
Kortlopende verplichtingen		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exittaks	1.049	429
b. Andere	7.985	3.588
Overlopende rekeningen	1.803	1.887
Totaal kortlopende verplichtingen	10.837	5.904
TOTAAL VERPLICHTINGEN	263.000	195.727

De geconsolideerde financiële schulden bedroegen 230.325 duizend EUR. De schulden inbegrepen in de schuldgraad (die op 30 juni 2010 54% bedroeg) zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 omvatten niet de 'andere langlopende financiële verplichtingen' (namelijk de negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten) van 21.838 duizend EUR en de 'overlopende rekeningen' van 1.803 duizend EUR.

De Vennootschap heeft geen enkel gebouw in hypotheek gegeven en heeft ten gunste van haar crediteuren geen enkele inpandgeving toegekend; er bestaat echter een hypothecair mandaat verbonden aan de verwerving van het hotel Eburon (gekocht op 30 juni 2010). Om de potentiële risico's voor de Vennootschap van een eventuele omzetting van dit hypothecaire mandaat door de begunstigde ervan te compenseren, heeft de verkoper bij een advocatenkantoor een geblokkeerd deposito van 865 duizend EUR ten gunste van de Vennootschap geplaatst. In het kader van zijn bankkredieten kan Aedifica maximaal 270 miljoen EUR gebruiken voor zijn behoeften in het kader van de aankoop van gebouwen, voor zover de schuldgraad zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 niet meer bedraagt dan 60%, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet meer bedraagt dan 63% van het totale actief, en dat andere regels (conform de marktpraktijken voor dergelijke kredieten) worden nageleefd.

Gedetailleerdere informatie over de schuldenlast is vermeld in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 juni 2010, opgenomen in het Registratiedocument, en meer bepaald in toelichtingen 39 tot 42.

5.3. Belang van de natuurlijke en rechtspersonen die deelnemen aan het Aanbod

Bank Degroof NV, KBC Securities NV en ING België NV zijn de Joint Lead Managers. Zij zullen tegen bepaalde voorwaarden met de Vennootschap een Underwriting Agreement afsluiten (zie hierover punt 7.4.3. hierna).

Bovendien:

- houdt Degroof Holding Luxembourg SA, een 100%-dochteronderneming van Bank Degroof, een participatie in het kapitaal van de Vennootschap, zoals uitvoeriger beschreven in de punten 6.7 en 7.9.4 hierna;
- is Bank Degroof NV de deponhoudende bank van de Vennootschap in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995;
- heeft Bank Degroof NV met de Vennootschap een liquiditeitscontract ondertekend;
- hebben Bank Degroof NV en ING België NV alsmede Fortis Bank NV en Banque LBLux SA met de Vennootschap een langlopende kredietovereenkomst gesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 40 (financiële schulden) van het Registratiedocument;
- is Bank Degroof NV als deponhoudende bank van de Vennootschap onderworpen aan artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. De vergoedingen die uit hoofde van de Underwriting Agreement, het liquiditeitscontract en de langlopende kredietovereenkomst door de Vennootschap verschuldigd zijn, stemmen overeen met de normale marktvoorwaarden.
- heeft ING België NV met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten afgesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 33 (indekkingsinstrumenten) van het Registratiedocument;
- is KBC Bank betrokken bij de plaatsing van het Aanbod; is KBC Securities NV verbonden met KBC Bank NV (zoals gedefinieerd in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen); heeft KBC Bank met de Vennootschap eveneens een langlopende kredietovereenkomst afgesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting 40 (financiële schulden) van het Registratiedocument;
- hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap of aan haar Aandeelhouders verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen kunnen ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren.

5.4. Redenen van het Aanbod en aanwending van de opbrengst van de uitgifte

De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie van haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven van circa 50 tot 55% (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende korte periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Vennootschap op 30 juni 2010

bedroeg 54%.

De netto-opbrengst van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan worden geschat op een bedrag van circa 65,1 miljoen euro (na aftrek van de provisies en kosten in het verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen). Dit bedrag zal door de Vennootschap voornamelijk worden aangewend voor de financiering, via eigen vermogen gecumuleerd met langlopende bankschulden, van vastgoedbeleggingen die de Vennootschap de mogelijkheid bieden haar groeistrategie voort te zetten en actief in te spelen op de investeringsopportuniteiten die zich op de markt aandienen.

De Vennootschap heeft recent (tussen 30 december 2009 en 30 juni 2010) meer dan 75 miljoen EUR geïnvesteerd in nieuwe acquisities en heeft daarenboven projectontwikkelingen lopen, zoals uiteengezet in het Registratiedocument, waarvoor nog een investering van circa 58 miljoen EUR vereist is om deze te verwezenlijken.

Enkele van deze projectontwikkelingen (die 7 miljoen EUR vertegenwoordigen) zijn nog onderworpen aan opschortende voorwaarden. De andere projecten worden momenteel uitgevoerd (bouw van het gebouw Media Gardens te Brussel, van het rustoord Gaerveld te Hasselt, van het rustoord Citadelle de Dinant te Dinant, uitbreiding van het Klooster Hotel te Leuven, van het rustoord Seniorerie La Pairelle te Wépion, van het rustoord Exclusiv te Brussel en de renovatie van een gebouw in de Hoogstraat te Brussel), of zijn vrijwel voltooid (uitbreiding van het rustoord Seniorie Mélopée te Brussel; omvorming naar residentieel vastgoed van gebouwen in de Livornostraat te Brussel).

De uitvoering van deze verschillende projectontwikkelingen kan in de loop van de komende twaalf maanden worden gefinancierd via de kredietlijnen van de Vennootschap, met uitzondering van 1,8 miljoen EUR waarvoor er nieuwe aandelen van de Vennootschap zullen worden uitgegeven (in het kader van een inbreng in natura van een deel van de aandelen van de vennootschap die eigenaar wordt van het rustoord Gaerveld te Hasselt, zoals beschreven in toelichting 45 van de jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument).

Om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen zal de netto-opbrengst van het Aanbod in een eerste fase worden aangewend voor de terugbetaling van de bedragen opgenomen in het kader van de kredietlijnen.

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven zal het bedrag van de kapitaalverhoging de schuldgraad van de Vennootschap, die op 30 juni 2010 54% bedroeg, verlagen tot circa 40%. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met de werkkapitaalbehoeften, de eventuele bedrijfsresultaten, en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

Het Aanbod zal daarnaast de Vennootschap in staat stellen haar balansstructuur te versterken om haar groei voort te zetten. Op datum van de Verrichtingsnota bestudeert de Vennootschap diverse mogelijke investeringsdossiers, maar zij kan geen preciezere informatie geven over deze dossiers, gelet op hun stand van zaken. De opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met het beschikbare bedrag op de bestaande kredietlijnen, zal de Vennootschap een grote flexibiliteit bieden om de lopende projecten te financieren en interessante investeringskansen te grijpen.

6. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP EURONEXT BRUSSELS

6.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1. Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten toegelaten tot de verhandeling en dividendgerechtigd zullen zijn

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in overeenstemming met het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde categorie als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde

rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij pro rata temporis zullen delen in de resultaten van de Vennootschap en recht zullen geven op dividenden met betrekking tot het lopende boekjaar 2010/2011 vanaf de valutadatum van de betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen, dus in principe 15 oktober 2010.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 7 en volgende aangehecht; coupon nr. 4 vertegenwoordigt het Voorkeurrecht, coupon nr. 5 geeft recht op de betaling van het dividend met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 30 juni 2010, en coupon nr. 6 vertegenwoordigt het deel pro rata temporis van het dividend voor het lopende boekjaar tot de uitgifte datum van de Nieuwe Aandelen (zie in verband hiermee punt 6.3.2. en 7.7. hierna).

Aan de Nieuwe Aandelen zal in principe tot 20 oktober 2010 de ISIN-code BE 0380318783 worden toegekend en vervolgens de ISIN-code BE0003851681, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. Aan de Voorkeurrechten zal de ISIN-code BE0970118213 worden toegekend.

6.1.2. Vorm

Beleggers worden verzocht om op hun inschrijvingsformulier aan te geven of zij de Nieuwe Aandelen waarop zij inschrijven wensen te ontvangen (i) in gedematerialiseerde vorm, ingeschreven op de effectenrekening van de belegger bij zijn financiële tussenpersoon, en/of (ii) in de vorm van een inschrijving op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

De aandeelhouders kunnen de Vennootschap op elk moment en op eigen kosten verzoeken om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten in Aandelen op naam of omgekeerd. Beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting (de kosten voor de omzetting van gedematerialiseerde effecten in effecten op naam bedragen 50 EUR exclusief btw bij Bank Degroef, 49,59 EUR exclusief btw bij de entiteiten van de KBC-groep en 50 EUR exclusief btw bij ING België; de omzetting van effecten op naam in gedematerialiseerde effecten is gratis).

6.1.3. Uitgiftevaluta

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.

6.2. Wetgeving krachtens welke de Aandelen worden gecreëerd, en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De rechtbanken van Brussel zijn bevoegd voor elk geschil dat in het kader van het Aanbod en de Nieuwe Aandelen kan plaatsvinden tussen de beleggers en de Emittent.

6.3. Rechten gekoppeld aan de Aandelen

6.3.1. Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht zoals voorzien door de wet. Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

Mede-eigenaren, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, pandgevende schuldenaars en pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

6.3.2. Dividenden

Alle Aandelen delen op dezelfde wijze in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend met betrekking tot het lopende

boekjaar. De Nieuwe Aandelen zullen echter pro rata temporis delen in het resultaat van het lopende boekjaar, vanaf de valutadatum van de betaling door de inschrijvers van de prijs van de Nieuwe Aandelen, namelijk in principe 15 oktober 2010.

Hiertoe zal coupon nr. 6 in principe op 14 oktober 2010 (na beurstijd) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om een deel van de dividenden te ontvangen die voor het lopende boekjaar 2010/2011 zouden worden toegekend, pro rata temporis berekend voor de periode tussen 1 juli 2010 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, namelijk in principe 15 oktober 2010.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 7 en volgende aangehecht. Coupon nr. 7, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om een deel van het eventuele dividend voor het lopende boekjaar te ontvangen, pro rata temporis berekend voor de periode tussen de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, namelijk in principe 15 oktober 2010 en 30 juni 2011.

In de veronderstelling van ongewijzigde omstandigheden streeft de Vennootschap ernaar om na de kapitaalverhoging voor het boekjaar 2010/2011 een brutodividendrendement van het Aandeel te handhaven ten bedrage van 4,25% op de theoretische prijs van het Aandeel na Voorkeurrecht, na dividendrecht 2009/2010 en na dividendrecht pro rata temporis 2010/2011. Dit rendement stemt overeen met het percentage berekend vóór de kapitaalverhoging, op basis van het brutodividend zoals blijkt uit de vooruitzichten voor het boekjaar 2009/2010 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009, namelijk 1,80 EUR per Aandeel en een referentiekopers van 42,38 EUR (waarbij deze koers overeenstemt met de gemiddelde slotkoers over de periode van 19 juni 2010¹ tot 17 september 2010) Op deze basis, en zoals uiteengezet in punt 7.3. hierna, raamt de raad van bestuur van de Vennootschap thans het dividend 2010/2011 op een bedrag in een orde van 1,63 EUR per Aandeel.

In overeenstemming met artikel 20 §4 van de Wet van 20 juli 2004 is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve op te bouwen. Voorts dient de Vennootschap, in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 en artikel 31 van haar statuten, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage bij het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

De Algemene Vergadering beslist op voorstel van de raad van bestuur over de aanwending van het saldo.

Hoewel de Vennootschap het statuut van vastgoedbevak geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid beslissen om voorschotten op dividenden te betalen, in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en artikel 32 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 met betrekking tot de afschaffing van de effecten aan toonder, verjaart het recht om betaalbaar gestelde dividenden op gewone aandelen te ontvangen krachtens het Belgisch recht vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf

¹ Het perscommuniqué van Aedifica waarbij de principiëbeslissing inzake een kapitaalverhoging werd meegedeeld, dateert van 18 juni 2010, na beurstijd.

die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

6.3.3. Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun participatie.

6.3.4. Preferentieel inschrijvingsrecht

In overeenstemming met artikel 11 §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en artikel 9 van de statuten van de Vennootschap mag er in geval van een inschrijving in geld niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders zoals voorzien in artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen.

6.3.5. Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en artikel 6.2 van haar statuten, kan de Vennootschap haar eigen Aandelen inkopen of in pand nemen. Zulke transacties moeten meegedeeld worden aan de CBFA.

De Vennootschap kan haar eigen Aandelen op de beurs of buiten de beurs vervreemden volgens de voorwaarden die zijn vastgesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering, indien de geldende marktregels worden nageleefd.

De toelatingen gelden eveneens voor verwervingen en vervreemdingen van Aandelen van de Vennootschap door een of meer van haar directe dochtervennootschappen.

Op besluit van de Algemene Vergadering van 24 april 2009 is het de raad van bestuur van de Vennootschap toegestaan om eigen Aandelen te verwerven voor maximaal 20% van het totale aantal uitgegeven Aandelen, voor een eenheidsprijs die niet meer dan 10% mag afwijken van het gemiddelde van de koersen van de 30 laatste noteringsdagen. Deze machtiging is toegekend voor een verlengbare duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 april 2009 (of tot 11 mei 2014).

Op datum van de Verrichtingsnota bezit Aedifica 1.988 eigen Aandelen en werden in het kader van vastgoedovernames 39.337 eigen Aandelen in haar voordeel in pand gegeven.

6.3.6. Omzettingsclausule

In overeenstemming met artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan de Aandeelhouder op elk moment en zonder kosten verzoeken om de omzetting van zijn Aandelen aan toonder in Aandelen op naam of gedematerialiseerde Aandelen.

De omzetting van Aandelen op naam in gedematerialiseerde Aandelen of omgekeerd kan op elk moment plaatsvinden op kosten van de Aandeelhouder.

6.3.7. Toegestaan kapitaal

In overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6.4 van haar statuten, is het de raad van bestuur van de Vennootschap toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen voor een maximaal bedrag van 83.850.000 EUR.

Na de laatste gerealiseerde transacties via het toegestaan kapitaal in december 2009, bedraagt het bedrag dat nog beschikbaar is 73.700.000 EUR.

Deze machtiging is toegekend voor een verlengbare duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 april 2007 (of tot 15 mei 2012). De kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur aldus

heeft besloten, kunnen worden uitgevoerd via een inschrijving in geld of in natura, of via een gemengde inbreng, of via de opneming van reserves of uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten, en door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants. Indien de kapitaalverhogingen waartoe de raad van bestuur besluit, een uitgiftepremie omvatten, moet het bedrag daarvan op een onbeschikbare rekening worden geplaatst die zoals het kapitaal de waarborg van derden vormt, en dat bedrag kan alleen kan worden verlaagd of afgeschaft door een beslissing van de Algemene Vergadering die beraadslaagt volgens de vereiste voorwaarden voor de kapitaalvermindering onder voorbehoud van de opneming ervan in het kapitaal.

6.4. Beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aandelen

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in hoofdstuk 3.4 ('Beperkingen die gelden voor het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus') en de specifieke beperkingen die zijn overeengekomen met bepaalde Bestaande Aandeelhouders zoals beschreven in punt 7.5 hierna, bestaat er geen beperking op de vrije handelbaarheid van de aandelen, behalve de beperkingen die kunnen voortvloeien uit de wet.

6.5. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een beslissing die op 3 september 2010 is genomen door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal. De Nieuwe Aandelen zullen rond 15 oktober 2010 worden uitgegeven.

6.6. Geldende reglementering inzake verplichte openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen

6.6.1. Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de twee Koninklijke Besluiten van 27 april 2007, namelijk het Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het Koninklijk Besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat.

Tot heden is er door een derde geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht op de Aandelen van de Vennootschap.

6.6.2. Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod valt onder de controle van de CBFA en vereist de opstelling van een prospectus dat ter voorafgaande goedkeuring bij de CBFA moet worden ingediend.

De wet van 1 april 2007 verplicht iedereen die, direct of indirect, als gevolg van een verwerving door hemzelf of gezamenlijk met andere personen of met personen die handelen voor zijn rekening of voor rekening van deze andere personen, meer dan 30% van de stemgerechtigde effecten houdt van een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel in België is gevestigd en waarvan ten minste een deel van de stemgerechtigde effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilateraal handelsplatform aangeduid door de Koning, om een openbaar overnamebod uit te brengen op alle stemgerechtigde effecten of effecten die toegang verlenen tot stemrecht en die door de Vennootschap zijn uitgegeven.

Doorgaans en behoudens de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de drempel van 30% na een verwerving van effecten tot de verplichting om een aanbod uit te brengen, ongeacht of de betaalde vergoeding voor de verwerving al dan niet hoger ligt

dan de marktprijs.

De reglementering voorziet een aantal afwijkingen op de verplichting om een openbaar bod uit te brengen, namelijk voor bepaalde kapitaalverhogingstransacties (kapitaalverhoging beslist door de algemene vergadering met naleving van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) en in geval van fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs betaald door de bieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod en (ii) het gewogen gemiddelde van de koersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de verplichting om het aanbod uit te brengen is ontstaan.

In principe kan het aanbod worden uitgebracht in geld, in effecten of in een combinatie van beide. Als de aangeboden vergoeding uit effecten bestaat, dan dient de aanbieder in twee gevallen als alternatief een prijs in contanten voor te stellen: (i) als de aanbieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt in de loop van de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod, of tijdens de periode van het aanbod, effecten heeft verworven of zich verbonden heeft tot de verwerving van effecten tegen een betaling in contanten, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het verplichte aanbod moet absoluut betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot het stemrecht, zoals converteerbare obligaties of warrants, en onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het Wetboek van vennootschappen en andere reglementeringen (zoals de reglementering over de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zie punt 6.7 hierna) en de reglementering inzake de controle op concentraties, omvatten andere bepalingen die mogelijk van toepassing zijn op de Vennootschap en die mogelijk een invloed hebben of die de verwezenlijking van een vijandig overnamebod of een controlewijziging moeilijker maken.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover punt 6.3.5. en 6.3.7. hiervoor).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap een partij is, zoals gebruikelijk, voorzien in een zogenaamde machtscontrolewijzigingsbepaling waardoor de banken de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen ingeval zij verwachten dat er een controleswijziging van de Vennootschap zal plaatsvinden. De kredietovereenkomsten die op 9 maart 2010 met KBC Bank, op 23 juli 2010 met Bank Degroof, Fortis Bank, ING België en Banque LBLux, en op 6 augustus 2010 met Fortis Bank zijn afgesloten, bevatten een dergelijke clause over controlewijzigingen.

6.6.3. Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

In overeenstemming met artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die gezamenlijk handelen en die, samen met de vennootschap, 95% van de stemgerechtigde effecten houden van een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, als gevolg van een openbaar uitkoopbod alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht verwerven na afloop van het uitkoopbod.

De effecten die in antwoord op dit bod niet vrijwillig worden aangeboden, zullen van rechtswege worden geacht te zijn overgedragen aan de aanbieder, met consignatie van de prijs, en de vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan. De prijs dient een geldbedrag te zijn dat de reële waarde van

de Vennootschap vertegenwoordigt op een wijze die de belangen van de effectenhouders vrijwaart.

Als de aanbieder als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod, 95% van het kapitaal met stemrecht en van de stemgerechtigde effecten bezit, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot het stemrecht bovendien eisen dat zij hem hun effecten verkopen tegen de prijs van het aanbod, op voorwaarde dat hij, door aanvaarding van het aanbod, effecten heeft verworven die ten minste 90% van het stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen waarop het aanbod betrekking heeft. In dat geval heropent de aanbieder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, onder dezelfde voorwaarden als het aanbod.

Deze procedure voor een vereenvoudigd openbaar uitkoopbod stemt overeen met een uitkoopbod in de zin van artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen echter niet van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende aanbod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgedragen aan de aanbieder.

6.6.4. Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot het stemrecht kunnen van een aanbieder die alleen of gezamenlijk handelt, en die na een openbaar aankoopbod 95% houdt van het stemgerechtigde kapitaal en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat hij hun effecten overneemt tegen de prijs van het aanbod, op voorwaarde dat de aanbieder in het kader van het aanbod effecten heeft verworven die ten minste 90% van het stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen waarop het openbare aankoopbod betrekking heeft.

6.6.5. Toepassing van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995

Artikel 33 §3 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 bepaalt dat: "*De personen die de controle hebben over de vennootschap die de activiteit van vastgoedbelegging beoefent vóór haar vergunningsaanvraag, verbinden er zich toe om binnen een periode van 1 jaar na de inschrijving, over te gaan tot een openbaar aanbod tot verkoop of een openbaar aanbod tot inschrijving van tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de vennootschap bestaande na afloop van het aanbod. Deze personen verbinden er zich toe het openbaar aanbod tot verkoop of openbaar bod tot inschrijving te verrichten tegen een redelijke prijs. De Commissie voor het Bank-, Financien en Assurantiewezen beoordeelt de redelijkheid van de verkoopprijs of van de inschrijvingsprijs onder meer op basis van de waarde van de inventaris van de vennootschap die naar aanleiding van de inschrijving van de bevak werd bepaald*".

Als er een openbaar aanbod wordt uitgebracht op de aandelen van een vastgoedbevak op basis van de reglementeringen beschreven in de clausules 6.6.2 tot 6.6.4 hiervoor, met als gevolg dat minder dan 30% van haar aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de vastgoedbevak, door toepassing van artikel 33, §3 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, haar openbare karakter en haar vergunning kunnen verliezen.

6.7. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

In overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, moet elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die direct of indirect stemrechtverlenende effecten verwerft van een emittent waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, aan de emittent en de CBFA het aantal effecten bekendmaken dat zij als gevolg van deze verwerving, alleen of gezamenlijk met een of meerdere andere personen houdt, indien de stemrechten die aan deze effecten zijn gekoppeld samen 5% of meer van het totaal van de bestaande stemrechten vertegenwoordigen. Dezelfde bekendmaking dient plaats te vinden in geval van overschrijding van de drempels van

10%, 15%, 20% en vervolgens per schijf van 5 procenten.

Er is eveneens een kennisgeving verplicht in geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van stemrechtverlenende effecten indien de stemrechten als gevolg van deze overdracht dalen tot onder de drempels van 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort.

Ook dient er een kennisgeving te worden betekend indien het percentage van de stemrechten dat gekoppeld is aan stemrechtverlenende effecten die direct of indirect worden aangehouden, als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, de bovenvermelde drempels naar boven of naar beneden overschrijdt, ook al heeft er geen verwerving of verkoop van effecten plaatsgevonden. Ook dient er een aangifte plaats te vinden indien natuurlijke personen of rechtspersonen een onderling akkoord tot gezamenlijk handelen sluiten, wijzigen of beëindigen, indien het percentage stemrechten waarop dit akkoord tot gezamenlijk handelen betrekking heeft of dat door een van de partijen bij het akkoord wordt aangehouden, de bovenvermelde drempels naar boven of naar beneden overschrijdt.

Een kennisgeving is eveneens vereist indien een natuurlijke persoon of een rechtspersoon direct of indirect de controle verwerft of verliest van een vennootschap die 5% of minder van de stemrechten van een emittent in handen heeft.

De kennisgevingen moeten uiterlijk binnen een termijn van vier noteringsdagen worden gemeld, die aanvangt op de noteringsdag die volgt op de transactie waardoor de drempel wordt overschreden.

De kennisgevingen mogen elektronisch worden gemeld. De te gebruiken formulieren en een praktische gids zijn beschikbaar op de website van de CBFA (www.cbfa.be). De emittent die een kennisgeving ontvangt over een drempeloverschrijding moet deze informatie binnen de drie noteringsdagen na de ontvangst ervan, openbaar maken.

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van de door de reglementering voorziene mogelijkheid om in haar statuten aanvullende drempels voor openbaarmaking te voorzien, zoals wordt bevestigd door artikel 10 van haar statuten.

De transparantieverklaringen die aan de Vennootschap zijn gemeld, worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De kennisgevingen moeten worden gericht aan de heren Stefaan Gielens en Jean Kotarakos.

6.8. Belastingstelsel

6.8.1. Waarschuwing vooraf

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen samengevat van de aankoop, het bezit en de verkoop van Aandelen volgens het Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties die gelden in België zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het Belgisch recht, inclusief wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen over de Belgische en buitenlandse fiscale implicaties in verband met de aankoop, het bezit en de verkoop van Aandelen en de ontvangst van dividenden en opbrengsten van Aandelen.

Potentiële beleggers die meer informatie wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland, van de aankoop, het bezit en de verkoop van Aandelen en de ontvangst van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht om hun gewoonlijke financiële en fiscale adviseurs te raadplegen.

6.8.2. Dividenden

6.8.2.1. Geen inhouding van roerende voorheffing

Krachtens artikel 106, par. 8 van het Koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek inkomstenbelastingen, zijn de dividenden die worden uitgekeerd aan de Aandeelhouders niet onderworpen aan enige roerende voorheffing, aangezien de Vennootschap als residentiële vastgoedbevak uiterlijk bij de afsluiting van elk boekjaar, meer dan 60% van haar vastgoedactiva belegt in residentiële gebouwen in België.

In een persbericht van 28 januari 2010 heeft de Europese Commissie bekend gemaakt dat zij België verzoekt om de fiscale bepalingen inzake de vrijstelling van roerende voorheffing op dividenden die worden uitgekeerd door residentiële vastgoedbevaks te wijzigen. Volgens de Europese Commissie zouden die immers aanleiding geven tot een discriminerende behandeling en vormen ze een belemmering voor het vrije verkeer van diensten, omdat ze Belgische inwoners ertoe zouden aanzetten om te beleggen in Belgische residentiële vastgoedbevaks en ze de Belgische residentiële vastgoedbevaks ontmoedigen om te beleggen in gebouwen die in het buitenland zijn gevestigd. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van de bronheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling.

Op datum van deze Verrichtingsnota is er geen precieze informatie beschikbaar over de beoogde wijzigingen in de bestaande reglementering.

6.8.2.2. Natuurlijke personen die ingezetenen zijn van België

Natuurlijke personen die ingezetenen zijn van België, die personenbelasting verschuldigd zijn en die als privépersoon handelen, worden bijgevolg niet belast op de ontvangen dividenden en hoeven deze ook niet aan te geven.

6.8.2.3. Belgische rechtspersonen

Belastingplichtigen die in België zijn onderworpen aan de rechtspersonenbelasting worden niet belast op de ontvangen dividenden en hoeven deze ook niet aan te geven.

6.8.2.4. Belgische en buitenlandse vennootschappen die de Aandelen hebben belegd in een Belgische vaste inrichting

Belgische en buitenlandse vennootschappen die de Aandelen hebben belegd in hun Belgische vaste inrichting worden belast op de dividenden die door Aedifica worden uitgekeerd tegen het tarief van de vennootschapsbelasting, zonder de toepassing van het stelsel van de definitief belaste inkomsten (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting voor niet-ingezetenen tegen het basistarief van 33,99% (dat overeenstemt met het basistarief van 33% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%).

6.8.2.5. Niet-ingezetene natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet hebben belegd in een Belgische vaste inrichting

Niet-ingezetene natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet hebben belegd in een Belgische vaste inrichting worden in België niet belast op de ontvangen dividenden die zijn uitbetaald door Aedifica. Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden die door Aedifica worden uitbetaald.

6.8.3. Meerwaarden en minderwaarden

6.8.3.1. Natuurlijke personen die ingezetenen zijn van België

Momenteel zijn de gerealiseerde meerwaarden door een natuurlijke persoon die ingezetene is van België (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) bij de verkoop van Aandelen in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon echter een belasting van 33% verschuldigd zijn, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, indien de meerwaarde gerealiseerd werd buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden ter gelegenheid van dergelijke transacties in de loop van de vijf laatste belastingjaren zijn aftrekbaar van de inkomsten uit transacties van dezelfde aard.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de verkoop van deze aandelen zijn in principe aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de directe of indirecte verkoop van Aandelen aan een niet-ingezetene vennootschap die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen bezit gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de verkoop, zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die op eigen naam worden gehouden door privébeleggers die ingezetenen zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of andere leden van hun familie.

6.8.3.2. Belgische rechtspersonen

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, doorgaans niet belastbaar. De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.8.3.3. Belgische en buitenlandse vennootschappen die de Aandelen hebben belegd in een Belgische vaste inrichting

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen van de Vennootschap door een Belgische of een buitenlandse vennootschap die de aandelen heeft belegd in haar Belgische vaste inrichting, zijn in principe belastbaar tegen het tarief van 33,99% (wat overeenstemt met het basistarief van 33% verhoogd met de crisisbijdrage van 3%). De (uitgedrukte of gerealiseerde) minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

6.8.3.4. Niet-ingezetene natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet hebben belegd in een Belgische vaste inrichting

De gerealiseerde meerwaarden bij de verkoop van Aandelen van de Vennootschap zijn in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn in België niet fiscaal aftrekbaar.

6.8.4. Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)

6.8.4.1. Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

6.8.4.2. Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende voorwaarden in België via een 'professionele tussenpersoon', van bestaande aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd, die doorgaans 0,07% bedraagt van de prijs van de transactie. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot 500 EUR per transactie en per partij.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de Wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, die voor eigen rekening handelen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve belegging die voor eigen rekening handelen; of (v) de niet-ingezetenen die voor eigen rekening handelen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

7. VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

7.1. Voorwaarden, statistieken van het Aanbod, voorziene Tijdschema en voorwaarden van een aanvraag tot inschrijving

7.1.1. Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen

De raad van bestuur van Aedifica heeft op 3 september 2010 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen, in het kader van het toegestaan kapitaal, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en met artikel 6.4 van haar statuten, via een inbreng in geld voor maximaal 70 miljoen EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met naleving van het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden naarmate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips.

De beslissing tot de kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van het Prospectus en de wijziging van de statuten van de Vennootschap door de CBFA;
- de ondertekening van de Underwriting Agreement en op voorwaarde dat deze overeenkomst niet wordt ontbonden door de toepassing van een van de bepalingen ervan (zie punt 7.4.3. hierna).

Aedifica behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie punt 7.1.4. hierna).

7.1.2. Maximumbedrag van het Aanbod

Het maximumbedrag van het Aanbod is 67.346.022 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie.

Indien er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de kapitaalverhoging uit te voeren voor een lager bedrag. Het precieze aantal Nieuwe Aandelen dat na het Aanbod zullen worden uitgegeven, zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers.

7.1.3. Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Voorkeurrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, namelijk van 23 september 2010 tot en met 7 oktober 2010, volgens het Tijdschema.

De houders van Voorkeurrechten kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 2 Nieuwe Aandelen voor 5 Bestaande Aandelen. Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 4 gehecht aan de Bestaande Aandelen.

Het Voorkeurrecht zal op 22 september 2010 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 4 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Dit recht zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Voorkeurrechten waarvan zij houder zijn. De Aandeelhouders die hun Aandelen houden op een effectenrekening, worden in principe door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Voorkeurrechten. De Aandeelhouders die Aandelen aan toonder houden, kunnen deelnemen aan het Aanbod door hun Voorkeurrechten, vertegenwoordigd door coupon nr. 4, aan te bieden aan het loket van de financiële instelling van hun keuze. Opdat de coupons worden aanvaard, is het mogelijk dat er aan de Aandeelhouders die hun coupons hebben aangeboden aan het loket van de instelling van hun keuze, wordt gevraagd een bankrekening en/of effectenrekening te openen indien een dergelijke rekening nog niet werd geopend. Het wordt aan de Aandeelhouders aangeraden zich te informeren over de eventuele kosten die gepaard gaan met de opening van een dergelijke rekening.

De Bestaande Aandeelhouders die niet over het precieze aantal Voorkeurrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Voorkeurrechten kopen om in te schrijven op een of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Voorkeurrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen verkopen of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden worden aangeboden. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk. De Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Voorkeurrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

De Aandeelhouders die aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 7 oktober 2010 vóór 16.00u CET geen gebruik hebben gemaakt van hun Voorkeurrecht, zullen hun Voorkeurrecht na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen worden vertegenwoordigd door Scrips die door de Joint Lead Managers te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en internationale Institutionele Beleggers via een private plaatsing in de vorm van een accelerated bookbuilding (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek).

De private plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 11 oktober 2010.

De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als voor de inschrijving door de uitoefening van het Voorkeurrecht.

De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Lead Managers, op basis van de resultaten van de bookbuildingprocedure. De netto-opbrengst

van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het Excedentair Bedrag), zal door de Vennootschap in bewaring worden gegeven ten gunste van de houders van coupon nr. 4 die het Voorkeurrecht tijdens de Inschrijvingsperiode niet hebben uitgeoefend, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 4, in principe vanaf 15 oktober 2010. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal niet-uitgeoefende Voorkeurrechten minder bedraagt dan 0,01 EUR, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal op 12 oktober 2010 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

7.1.4. Intrekking en opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod tijdens de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er een gebeurtenis plaatsvindt die de Joint Lead Managers in staat stelt om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, voor zover deze gebeurtenissen, naar het redelijke oordeel van de Vennootschap, het succes van het Aanbod of de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten aanzienlijk in gevaar kunnen brengen.

Het Aanbod zal worden ingetrokken indien de Underwriting Agreement die met de Joint Lead Managers is afgesloten, wordt ontbonden. De gebeurtenissen vermeld in de Underwriting Agreement worden samengevat in punt 7.4.3. hierna.

Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking, de opschorting of de herroeping van het Aanbod, zal er door Aedifica een aanvulling aan het Prospectus worden gepubliceerd.

7.1.5. Maximumbedrag van de inschrijving

Het Aanbod heeft betrekking op een maximaal totaalbedrag van 67.346.022 EUR, en bijgevolg zullen er maximaal 2.013.334 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

7.1.6. Verlaging van de inschrijving

De inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Voorkeurrechten zullen integraal worden toegewezen.

De Scrips zullen in overleg met de Vennootschap door de Joint Lead Managers worden toegekend aan en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven private plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

7.1.7. Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens de bepalingen voorzien in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, die voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling aan het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie.

7.1.8. Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijver, met valutadatum op 15 oktober 2010.

De Nieuwe Aandelen zullen naar keuze van de inschrijver beschikbaar zijn als gedematerialiseerde effecten of op naam.

7.1.9. Publicatie van de resultaten

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Voorkeurrechten zal op 9 oktober 2010 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen op 12 oktober 2010 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

7.1.10. Voorzien Tijdschema van het Aanbod

Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	3 sept 2010
Aankondiging van het Aanbod	15 sept 2010
Publicatie in de financiële pers en in het Belgisch Staatsblad van het bericht zoals voorgeschreven door artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	15 sept 2010
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de Inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	22 sept 2010
Onthechting van coupon nr. 4 voor de uitoefening van het Voorkeurrecht (na beurs)	22 sept 2010
Publicatie in de financiële pers van het aantal Nieuwe Aandelen, de Uitgifteprijs en de Inschrijvingsverhouding	23 sept 2010
Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek	23 sept 2010
Openingsdatum van het Aanbod met Voorkeurrecht	23 sept 2010
Sluitingsdatum van het Aanbod met Voorkeurrecht	7 okt 2010
Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten	9 okt 2010
Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	11 okt 2010
Toekenning van de Scrips en inschrijving op deze basis	11 okt 2010
Publicatie in de financiële pers van de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	12 okt 2010
Gewone algemene vergadering van aandeelhouders.	12 okt 2010
Onthechting van coupon nr. 5 die het dividend van het boekjaar 2009-2010 vertegenwoordigt (voor beurstijd) en van coupon nr. 6 die het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar vertegenwoordigt, dat niet aan de Nieuwe Aandelen zal worden toegekend (na beurs)	14 okt 2010
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Voorkeurrechten en Scrips	15 okt 2010
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	15 okt 2010
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	15 okt 2010
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	15 okt 2010
Betaling van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	15 okt 2010
Betaling van de coupon nr. 5 aan de Bestaande Aandeelhouders	19 okt 2010

7.2. Plan voor de distributie en toewijzing van de Nieuwe Aandelen

7.2.1. Categorieën van potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod toegankelijk is – Beperkingen die gelden voor het Aanbod

7.2.1.1. Categorie van potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt uitgevoerd met voorkeurrecht, worden de Voorkeurrechten toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders die houder zijn van Voorkeurrechten; (ii) personen die Voorkeurrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of onderhands; (iii) Institutionele Beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de hierna beschreven private plaatsing.

7.2.1.2. Landen waarin het Aanbod toegankelijk is

Het Aanbod zal uitsluitend toegankelijk zijn voor het publiek in België.

Zoals hoger beschreven zullen de Voorkeurrechten die na afloop van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, door de Joint Lead Managers in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden aan Institutionele Beleggers in het kader van een versnelde boekbuildingprocedure. Beleggers die in dit kader Scrips verwerven verbinden zich er onherroepelijk toe ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs.

7.2.2. Intentie van de belangrijkste Aandeelhouders van de Emittent

Jubeal Fondation en Finasucre NV, die respectievelijk 6,37% en 5,46% van de Bestaande Aandelen bezitten, hebben de Vennootschap op de hoogte gebracht van hun voornemen om in te schrijven op het Aanbod door uitoefening van al hun Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode.

Degroof Holding Luxembourg NV, die 5,07% van de Bestaande Aandelen bezit, is van plan op het Aanbod in te schrijven door ongeveer 90% van de Voorkeurrechten uit te oefenen.

De SAK Tikva & Ocher, die 5,71% van de Bestaande Aandelen bezit, is van plan voor ongeveer 1.000.000 EUR op het Aanbod in te schrijven door uitoefening van Voorkeurrechten.

De Vennootschap kent de intenties van LRM NV niet, die 6,46% van de Bestaande Aandelen bezit.

Tot slot, bij weten van de Vennootschap, is Degroof Global Sicav (DGS), die 5,55% van de Bestaande Aandelen bezit, niet van plan op het Aanbod in te schrijven.

7.2.3. Bericht aan de inschrijvers

Aangezien het Aanbod wordt uitgevoerd met voorkeurrecht, wordt alleen aan de houders van Voorkeurrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, gegarandeerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen.

7.3. Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs bedraagt 33,45 EUR en is door de Vennootschap in overleg met de Joint Lead Managers vastgesteld op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 17 % lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels van 17 september 2010 (die 42,25 EUR bedroeg), aangepast om rekening te houden met de onthechting van de coupons 5² en 6³, hetzij 40,10 EUR na deze aanpassing.

² 1,82 EUR per aandeel, onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 12 oktober 2010, gecorrigeerd op 1,68 EUR per aandeel om rekening te houden met het feit dat sommige aandelen enkel pro rata temporis recht geven op het dividend 2009/2010. Dit bedrag van 1,68 EUR per aandeel stemt overeen met het totale bedrag dat door de raad van bestuur voorgesteld wordt met betrekking tot het boekjaar 2009/2010, of 8,4 miljoen EUR, gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010, met name 5.031.350

³ De raad van bestuur van de Vennootschap schat heden de coupon nr. 6 pro rata temporis op 0,47 EUR per aandeel voor de periode tussen 1 juli 2010 en de onthechting van de betrokken coupon. Deze schatting blijft natuurlijk onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 11 oktober 2011 die zal beslissen over de uitkering van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2010/2011. Ze houdt rekening met het Aanbod, de vooruitzichten die eruit voortvloeien voor het boekjaar 2010/2011 en de doelstelling van de Vennootschap die erop gericht is om voor het boekjaar 2010/2011 een brutorendement per aandeel na kapitaalverhoging van ongeveer 4,25% te behouden ten opzichte van de theoretische prijs na voorkeurrecht, na dividendrecht 2009/2010 en na dividendrecht pro rata temporis 2010/2011 (met name 38,20 EUR), wat een geschat dividend 2010/2011 van 1,63 EUR per aandeel geeft.

7.4. Plaatsing en “soft underwriting”

7.4.1. Loketinstellingen

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij Bank Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque en ING België of via een andere financiële tussenpersoon. Beleggers worden verzocht informatie in te winnen over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening kunnen worden gebracht.

7.4.2. Financiële dienstverlening

De financiële dienstverlening in verband met de Aandelen wordt in België zonder kosten voor de Aandeelhouders verstrekt door Bank Degroof.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd in de Belgische financiële pers.

7.4.3. Underwriting Agreement

Er is voorzien dat er nog vóór de Leveringsdatum een Underwriting Agreement zal worden afgesloten tussen de Vennootschap en de Joint Lead Managers.

Krachtens deze overeenkomst verbinden de Joint Lead Managers zich er afzonderlijk en niet hoofdelijk toe om elk in te schrijven op hun evenredige aantal Nieuwe Aandelen, zoals hierna beschreven, in de mate van de inschrijving door de beleggers die hun Voorkeurrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en door de Institutionele Beleggers die de Scrips hebben uitgeoefend. Er zal door de Joint Lead Managers worden ingeschreven op de Nieuwe Aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de desbetreffende beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers die hun Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en door de Institutionele Beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar die op de datum van de kapitaalverhoging nog niet is betaald ('*Soft underwriting*').

De Nieuwe Aandelen waarop door de bovenvermelde beleggers wordt ingeschreven, maar die door de beleggers nog niet zijn betaald, zullen door de Joint Lead Managers worden '*soft underwritten*' in de volgende verhoudingen:

Bank Degroof	35%
KBC Securities	35%
<u>ING België</u>	<u>30%</u>
	100%

In de Underwriting Agreement dient de Vennootschap bepaalde verklaringen te verstrekken, bepaalde garanties te verlenen en de Joint Lead Managers vrij te stellen van bepaalde verantwoordelijkheden.

De Underwriting Agreement zou ook bepalen dat elke Joint Lead Manager (voor rekening van de Joint Lead Managers) het recht zal hebben om in bepaalde omstandigheden de Underwriting Agreement te beëindigen als, tussen de datum van ondertekening van de Underwriting Agreement en de Leveringsdatum,

- naar mening van een Joint Lead Manager (i) een verklaring in de documenten die verband houden met het Aanbod wezenlijk incorrect of misleidend blijkt of (ii) er een gebeurtenis plaatsvindt die de documenten die verband houden met het Aanbod wezenlijk incorrect of misleidend maakt;

- er een gebeurtenis plaatsvindt die naar mening van een van de Joint Lead Managers volgens het Belgische recht een aanvullende publicatie vereist (waaronder een aanvulling op of wijziging van het Prospectus of andere documenten die verband houden met het Aanbod);
- Aedifica een bepaling of waarborg van de Underwriting Agreement heeft geschonden;
- Aedifica op wezenlijke wijze in gebreke gebleven is inzake haar verbintenissen zoals vastgelegd in de Underwriting Agreement;
- een van de Joint Lead Managers niet in staat is zijn verbintenissen uit de Underwriting Agreement na te komen;
- er naar mening van een van de Joint Lead Managers een significante wijziging heeft plaatsgevonden of zou kunnen plaatsvinden in de voorwaarden (op financieel en ander vlak) of in de goederen, de activa, de rechten, de activiteiten, het management, de vooruitzichten, de inkomsten, de verkoop of het resultaat van Aedifica na de ondertekening van de Underwriting Agreement;
- het geheel of een deel van de opschortende voorwaarden (met inbegrip van de overhandiging van bepaalde documenten aan de Joint Lead Managers, zoals een brief van de CBFA, legal opinions enz.) die vastgelegd zijn in de Underwriting Agreement niet vervuld zijn, tenzij daarvan afstand wordt gedaan door de Joint Lead Managers;
- er een gebeurtenis plaatsvindt of naar mening van een van de Joint Lead Managers waarschijnlijk zal plaatsvinden, zoals: (i) een opschorting of aanzienlijke beperking van de algemene aandelenhandel op Euronext Brussels, (ii) de BEL 20 index daalt minimaal 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag die de ondertekening van de Underwriting Agreement voorafgaat, (iii) de BEL Real Estate index daalt minimaal 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag die de ondertekening van de Underwriting Agreement voorafgaat, (iv) een verhoging van het brutorendement van de OLO op 10 jaar van meer dan 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag die de ondertekening van de Underwriting Agreement voorafgaat, (v) de afkondiging van een algemene opschorting van de handelsactiviteiten van de banken door de bevoegde autoriteiten in Brussel of in Londen of een significante onderbreking van de handelsactiviteiten van de banken of van de systemen voor vereffening-levering of effectenverrekening in België, (v) het ontstaan of verergeren van vijandelijkheden, terroristische daden of andere noodsituaties of crisissen waarbij België, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten betrokken zijn en (vi) elke wezenlijke wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of in het belastingstelsel in België of elders; op voorwaarde dat deze gebeurtenissen naar redelijk oordeel van de Joint Lead Managers het Aanbod of de handel van de aandelen op de secundaire markten aanzienlijk in gevaar kunnen brengen;
- de aanvraag voor de toelating van de nieuwe aandelen tot de verhandeling wordt geweigerd of ingetrokken door Euronext Brussels of, naar mening van een van de Joint Lead Managers, een dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk zal plaatsvinden; of
- Aedifica bij de afsluiting van het Aanbod niet het aantal nieuwe aandelen uitgeeft waartoe zij zich verbonden heeft.

Als de Underwriting Agreement beëindigd wordt vóór de Leveringsdatum of als er geen Underwriting Agreement is afgesloten met de Joint Lead Managers vóór de Leveringsdatum, zal er een aanvulling aan het Prospectus worden gepubliceerd.

7.5. Lock-upafspraken

In de Underwriting Agreement zou worden vastgelegd dat de Vennootschap gedurende een periode van 180 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of aankoop van Aandelen van de Vennootschap mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van elk van de Joint Lead Managers, (ii) in geval van de uitgifte van maximaal 50.000 warrants (met daaropvolgende uitgifte van Aandelen)

aan het personeel en de bedrijfsleiders van de Vennootschap in het kader van een winstdelingsregeling, of (iii) in geval van de uitgifte van maximaal 500.000 Aandelen (of warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) om de projectontwikkelingen in uitvoering (beschreven in deel 2.2.2 van het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het Registratiedocument) te voltooien alsook om de kaderovereenkomst afgesloten met "La Réserve Invest" (LRI) (waarvan sprake in punt 8.1. hierna) uit te voeren..

De Underwriting Agreement zou ook bepalen dat de Vennootschap geen eigen Aandelen (of eventuele warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) op de beurs mag verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende de in vorige alinea vermelde periode, tenzij in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van elk van de Joint Lead Managers.

Jubeal Fondation, de SAK Tikva & Ocher, Finasucre NV en Degroof Holding Luxembourg NV, die respectievelijk 6,37%, 5,71%, 5,46% en 5,07% van de Bestaande Aandelen bezitten, hebben zich ertoe verbonden om de Aandelen die zij aanhouden niet te verkopen gedurende een periode van 6 maanden na de datum van toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels, behalve in geval van overdrachten naar een met een van hen verbonden onderneming of in geval van een openbaar overnamebod op de Vennootschap.

NV LRM en Degroof Global Sicav (DGS) die respectievelijk 6,46% en 5,55% van de Bestaande Aandelen bezitten, hebben zich hiertoe niet verbonden.

7.6. Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden

7.6.1. Toelating tot de verhandeling

De Voorkeurrechten (coupon nr. 4) zullen op 22 september 2010 na de sluiting van de beurs worden onthecht en zullen in de loop van de Inschrijvingsperiode, namelijk van 23 september 2010 tot en met 7 oktober 2010 kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

De Bestaande Aandelen zullen dan vanaf 23 september 2010 ex-coupon nr. 4 worden verhandeld.

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels.

Aan de Nieuwe Aandelen zal in principe tot 20 oktober 2010 de ISIN-code BE 0380318783 worden toegekend en vervolgens de ISIN-code BE0003851681, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. Aan de Voorkeurrechten zal de ISIN-code BE0970118213 worden toegekend.

7.6.2. Plaats van notering

De Aandelen zullen kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

7.6.3. Liquiditeitscontract

Aedifica heeft met Bank Degroof een liquiditeitscontract afgesloten, in het kader waarvan deze de volgende diensten zal verstrekken: financiële analyse van de onderneming en haar beursprestaties, presentatie en verspreiding van haar commentaren en besluiten, toezicht op de schommelingen op de markt en, indien nodig, tussenkomst in markttransacties als koper of als verkoper van de effecten van de Vennootschap, om te garanderen dat er in normale omstandigheden voldoende liquiditeit kan worden gehandhaafd.

7.6.4. Stabilisatie – Tussenkomsten op de markt

Er zal door de Joint Lead Managers geen stabilisatie worden uitgevoerd. Er is een liquiditeitscontract afgesloten (zie punt 7.6.3. hierboven).

7.7. Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

Het Aanbod heeft alleen betrekking op Nieuwe Aandelen. In het kader van het Aanbod zullen er dus geen Bestaande Aandelen te koop worden aangeboden.

7.8. Uitgaven in verband met het Aanbod

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van het Aanbod (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) maximaal 67.346.022 EUR.

De kosten in verband met het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa 2,2 miljoen EUR en bestaan in het bijzonder uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de CBFA en aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Joint Lead Managers, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De globale vergoeding van de Joint Lead Managers bedraagt 3% van het bedrag van de bruto-opbrengst van het Aanbod (ofwel het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs), maar wordt geplafonneerd op een bedrag van 3%, berekend op basis van een bruto-opbrengst van het Aanbod van 62,5 miljoen EUR.

De netto-opbrengst van het Aanbod wordt bijgevolg geschat op circa 65,1 miljoen EUR.

7.9. Verwating

7.9.1. Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde

De Uitgifteprijs ligt lager dan de intrinsieke waarde van het Aandeel. Op basis van de veronderstelling dat er 2.013.334 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zou de intrinsieke waarde per Aandeel wijzigen van 33,77 EUR op 30 juni 2010 naar 33,37 EUR, waarbij deze waarden zijn aangepast om rekening te houden met de coupons nr. 5 en 6 die op 14 oktober 2010 zullen worden onthecht.

7.9.2. Gevolgen van het Aanbod voor de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Voorkeurrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen zullen geen verwating van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

7.9.3. Gevolgen van het Aanbod voor de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Voorkeurrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die beslissen om de aan hen toegekende Voorkeurrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zullen een verwating van stemrecht en dividendrecht ondergaan in de hierna beschreven verhoudingen;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwating van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager ligt dan de intrinsieke waarde van het Aandeel en dan de huidige beurskoers. In theorie zou de

waarde van de Voorkeurrechten die aan de Bestaande Aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De Bestaande Aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Voorkeurrechten te verkopen tegen de theoretische waarde ervan (of als de verkoopprijs van de Scrips niet zou leiden tot een betaling voor de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van circa 2 miljoen, rekening houdend met het maximumbedrag van het Aanbod van 67.346.022 miljoen EUR en de Uitgifteprijs van 33,45 EUR.

Participatie in het aandeelhouderschap

Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,714%

7.9.4. Aandeelhouderschap na het Aanbod⁴

	Vóór de kapitaalverhoging (op basis van de transparantieverklarin gen)		Na de kapitaalverhoging	
	# aandelen	%	# aandelen	%
Vlaams Gewest (via LRM NV)⁵	325.202	6,46	325.202	4,61
Jubeal Fondation⁵	320.850	6,37	449.190	6,37
SAK TIKVA & OCHER⁵	287.275	5,71	317.170	4,50
Degroof Global Sicav (DGS)⁵	279.567	5,55	279.567	3,97
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucre NV)⁵	275.000	5,46	385.000	5,46
Degroof Holding Luxembourg SA⁶	254.949	5,07	346.731	4,92
Free Float	3.290.495	65,37	4.943.812	70,16
Totaal	5.033.338	100	7.046.672	100

8. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN AEDIFICA**8.1. Recente ontwikkelingen na de afsluiting van het boekjaar 2009/2010**

Er werd na de afsluitingsdatum van 30 juni 2010 geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd. De stedenbouwkundige vergunning voor het project Citadelle de Dinant (bouw van een nieuw rustoord) werd echter op 23 juli 2010 verkregen en de voorlopige oplevering van de uitbreiding van het rustoord Mélopée heeft op 9 juli 2010 plaatsgevonden.

Tevens werden de twee kredietlijnen (van in totaal 210 miljoen EUR) die op 29 mei 2011 zouden vervallen, op 23 juli 2010 geherfinancierd waarbij de belangrijkste modaliteiten reeds op 30 juni 2010 werden vastgelegd. Op 6 augustus 2010 werd er nog een bijkomende kredietlijn van 30 miljoen EUR afgesloten. De opening van deze laatste kredietlijn heeft als zodanig geen impact op de schuldenlast van de Vennootschap.

Voorts heeft Aedifica op 5 juli 2010 een kaderovereenkomst afgesloten met de naamloze vennootschap 'La Réserve Invest' (LRI). Deze overeenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden en zou het voor Aedifica mogelijk kunnen maken om tussen de zomer 2011 en de zomer 2013, vastgoed in de sector van de huisvesting voor senioren te verwerven (via partiële splitsing) voor een bedrag van circa 23 miljoen EUR. Deze operatie kadert binnen het investeringsbeleid van de bevak: de Vennootschap zal zo haar ontwikkeling binnen de sector van de huisvesting voor senioren verderzetten en tegelijkertijd haar eigen vermogen versterken.

⁴ Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat het Aanbod volledig ingeschreven is.

⁵ Op basis van de transparantieverklaring ontvangen door de Vennootschap.

⁶ Op basis van de informatie meegedeeld aan de Vennootschap op 16 september 2010.

8.2. Trends en vooruitzichten

8.2.1. Trends

De voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2010/2011 een invloed hebben gehad op de Vennootschap en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar, zijn:

- De evolutie van de segmenten van de vastgoedmarkt waarin Aedifica actief is (residentiële en gemengde gebouwen, gebouwen met gemeubelde appartementen, huisvesting voor senioren, hotels en andere), beschreven in deel 1.1 van het Beheersverslag van het Registratiedocument, waarvan de geïdentificeerde risico's vermeld worden in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het Registratiedocument, en die worden besproken in deel 1 van het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het Registratiedocument;
- De algemene economische evolutie en de impact daarvan op de financiële gezondheid van haar belangrijkste klanten, de huurders en de erfpachthouders. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huurinkomsten indien een belangrijke huurder in gebreke blijft, of op de waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen. Een variatie van de reële waarde van 1% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een impact hebben van circa 4,2 miljoen EUR op het nettoresultaat van de Vennootschap⁷;
- De evolutie van de rentevoeten. De impact van een evolutie van de rentevoeten wordt besproken in deel 3.3 van het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument. Ten illustratieve titel wordt meegegeven dat de Euribor-rentevoet op 3 maanden geëvolueerd is van 0,767% op 30 juni 2010 tot 0,883% op 3 september 2010;
- Voorts heeft elke wijziging in de rentecurve een invloed op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Zo is de reële waarde van de indekkingsinstrumenten gewijzigd van - 21.838 duizend EUR op 30 juni 2010 tot -24.385 duizend EUR op 3 september 2010; deze wijziging in de reële waarde van -2.547 duizend EUR heeft geleid tot een daling van het geconsolideerde nettoresultaat van circa -1.615 duizend EUR (waarbij het saldo van de wijziging, circa -932 duizend EUR, direct wordt verwerkt in het eigen vermogen zonder via het nettoresultaat te verlopen). Zoals uiteengezet in toelichting 33.1 van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument heeft Aedifica met het oog op de beperking van het renterisico indekkingen genomen die de schuld met variabele rente omzetten in schuld met vaste rente (indekking van de kasstromen). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande risico's of zeer waarschijnlijk geachte risico's. De indekkingsinstrumenten zijn ofwel financiële derivaten (interest rate swaps of "IRS") die beantwoorden aan de strikte voorwaarden opgelegd door de norm IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, ofwel financiële derivaten (multi-callable interest rate swaps of "multi-callable IRS") die niet beantwoorden aan deze voorwaarden maar die toch bijdragen tot de economische indekking van het renterisico. Alle indekkingen worden afgesloten in het kader van het beleid van indekking van de financiële risico's beschreven in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument. De reële waarde van deze instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de huidige waarde van de geraamde toekomstige kasstromen. De variaties in de reële waarde van de instrumenten waarvoor hedge accounting wordt toegepast in de zin van IAS 39 worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt (buiten het eventuele inefficiënte deel van de variatie van de reële waarde, dat in de resultatenrekening wordt geboekt, zoals geïllustreerd in toelichting 33.2 van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument); de variaties in de reële waarde van de instrumenten waarvoor geen hedge accounting in de zin van IAS 39 wordt toegepast, worden opgenomen in de resultatenrekening. Zoals uiteengezet in toelichting 33.4

⁷ Conform de toepasselijke wetgeving zal de volgende driemaandelijks waardering van de vastgoedbeleggingen plaatsvinden op 30 september 2010.

van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument, zou een verandering van de rentecurve een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 593 k€ (534 k€ op 30 juni 2009) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de multi-callable IRS aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 734 k€ (573 k€ op 30 juni 2009) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact in dezelfde mate op de resultatenrekening hebben.

8.2.2. Vooruitzichten voor Aedifica

De hierna beschreven vooruitzichten zijn opgesteld door de raad van bestuur met het oog op de opstelling van het budget voor het boekjaar 2010/2011 op basis van vergelijkbare historische financiële gegevens.

8.2.2.1. Hypotheses

Externe factoren:

- a) de indexering van de huren en de lasten stemt overeen met de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau, zoals deze op 6 juli 2010 werden vastgesteld op gemiddeld 1,88% voor het boekjaar;
- b) de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op basis van een groeipercentage van nul; en
- c) een langetermijnrente van 4,7%.

Interne factoren:

- a) **Huurgelden:**
De huurgelden zijn gebaseerd op de werkelijk ontvangen huurgelden en houden rekening met de indexering.
In de vooruitzichten is rekening gehouden met de leegstand, de huurlasten voor leegstaande gebouwen en de makelaarscommissies op het moment van de verhuring. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen zijn gebaseerd op schattingen van de tarieven en op de bezettingsgraad van de verschillende complexen met gemeubelde appartementen.
- b) **Vastgoedkosten:** De hypothesen met betrekking tot de vastgoedkosten hebben betrekking op:
 - de kosten voor intern en extern vastgoedbeheer (syndicus, conciërge, enz.);
 - de kosten voor onderhoud en renovatie;
 - de belastingen en de onroerende voorheffing; en
 - de verzekeringen,
 dit betekent dat er geen variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (berekend volgens de norm IAS 40) zijn opgenomen in de resultatenrekening.
- c) **Beheerkosten van de Vennootschap:** Deze vooruitzichten betreffen de personeelskosten, de administratiekosten en de kosten die rechtstreeks verband houden met de notering van de Aandelen.

- d) Investeringsbudget: Er wordt verondersteld dat het grootste deel van de investeringen die voorzien zijn voor het volgend boekjaar, met name 65 miljoen EUR, betaald zal worden in geld, (met uitzondering van een bedrag van 1,8 miljoen EUR voor het rustoordproject Gaerveld te Hasselt waarvoor in principe een inbreng in natura wordt gedaan zoals vermeld in punt 5.4 van deze Verrichtingsnota en in toelichting 45 van de jaarrekening opgenomen in het Registratiedocument). Deze investeringen vertegenwoordigen voornamelijk (i) de betaalde bedragen in het kader van de lopende projecten en renovaties vermeld in deel 2.2.2 van het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van het Registratiedocument en (ii) een bijkomende investering - waarvoor nog geen verbintenis bestaat - in de sector van de huisvesting voor senioren, voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, te betalen in cash, en die huurgelden met een triple-net-rendement zal genereren (zie het lexicon in het Registratiedocument) van een niveau dat overeenstemt met de huidige markt.
- e) Financiële veronderstellingen:
- Een gemiddelde kaspositie van 0,9 miljoen EUR.
 - Het model maakt de controle van een maximale schuldgraad van 65% tegenover de waarde van de activa mogelijk.
 - De variaties in de reële waarde van indekkingsderivaten van de financiële schuld (IAS 39) worden niet in het model opgenomen, omdat ze geen enkele invloed hebben op het resultaat zonder de toepassing van IAS 39 en IAS 40, en niet als parameters kunnen worden gebruikt. De beschikbare reserves in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen om eventuele bijkomende verliezen te absorberen die te wijten zijn aan de toepassing van de normen IAS 39 en/of 40 bedroegen op 30 juni 2010 36 miljoen EUR.

8.2.2.2. Vooruitzicht van de balans 2010-2011

Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)	2010/2011 Vooruitzicht	2009/2010 Reëel
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	499.466	434.692
Andere activa	7.427	9.068
Totaal actief	506.893	443.760
Eigen vermogen		
Zonder de impact van IAS 39	271.747	202.598
Impact van IAS 39*	-21.838	-21.838
Eigen vermogen	249.909	180.760
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	233.083	239.359
Andere verplichtingen	23.901	23.641
Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	506.893	443.760
Schuldgraad (%)	46%	54%

* Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

8.2.2.3. Vooruitzicht van de resultatenrekening 2010-2011

Resultatenrekening – analytisch schema	2010/2011	2009/2010
(x 1 000 EUR)	Vooruitzicht	Reëel
Huurinkomsten	27.516	23.306
Huurlasten	-72	-83
Nettohuurresultaat	27.444	23.223
Operationele kosten*	-7.099	-6.199
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	20.345	17.024
Operationele marge** %	74%	73%
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Financieel resultaat zonder de impact van IAS 39	-9.624	-7.738
Belastingen	-72	-64
Resultaat zonder de impact van IAS 39 en IAS 40	10.649	9.222
Impact van IAS 40 ***	0	-1.264
Impact van IAS 39 ****	0	-5.168
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	10.649	2.790

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

*** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

**** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

8.2.2.4. Opmerkingen over de vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloeden ervan op de activiteiten van de Vennootschap.

In het huidige economische klimaat zijn de fundamentals van Aedifica de volgende:

- De diversificatie in drie strategische investeringssegmenten (residentiële of gemengde gebouwen in stedelijke centra, gebouwen met gemeubelde appartementen en huisvesting voor senioren) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge netto rendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.
- Met een schuldgraad van 54% op 30 juni 2010 (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevaks opgelegd wordt) geniet Aedifica van een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. De solvabiliteit van de Vennootschap zal nog verder worden versterkt indien het Aanbod slaagt.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de lopende projecten wordt verzekerd door een kredietlijn voor in totaal 210 miljoen EUR, afgesloten met een club van vier banken en die loopt tot juli 2012 (60 miljoen EUR) en juli 2013 (150 miljoen EUR), en door twee kredietlijnen van 30 miljoen EUR respectievelijk afgesloten met KBC Bank en BNP Paribas Fortis en die respectievelijk lopen tot maart en juli 2013.
- De verrichtingen “Freesia”, “Bois de la Pierre” en “Different Hotel Group” vertegenwoordigen een toename van het eigen vermogen met 18,4 miljoen € en tonen aldus aan dat de bevak over reële en concrete mogelijkheden beschikt om bijkomend eigen vermogen aan te

trekken om haar groei te ondersteunen.

Rekening houdend met het voorgaande en de bovenvermelde hypothesen, voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2010/2011, behoudens onvoorziene gebeurtenissen, een nettohuurresultaat van 27.444 duizend EUR te realiseren, wat leidt tot een resultaat zonder de impact van IAS 39 en IAS 40 van 10.649 duizend EUR.

8.2.2.5. Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële vooruitzichten

" In onze hoedanigheid van commissaris en in uitvoering van de verordening (EG) nr 809/2004 van de Europese Commissie dd. 29 april 2004, hebben we huidig verslag opgesteld met betrekking tot de **vooruitzichten op het vlak van de geconsolideerde balans en de resultatenrekening** van de vennootschap zoals opgenomen onder punt 8.2.2. van de verrichtingsnota dat door de Raad van Bestuur op 22 september 2010 werd goedgekeurd.

De hypothesen opgenomen in het hoofdstuk 8.2.2 leiden tot de volgende **vooruitzichten inzake de te bestemmen winst**:

Datum Resultaat met abstractie van toepassing van IAS 39 en IAS 40	
30/06/2011	10.649 KEUR

Deze vooruitzichten en de betekenisvolle hypothesen die aan de grondslag liggen van deze vooruitzichten werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap en met toepassing van de bepalingen van de verordening (EG) nr 809/2004 met betrekking tot de vooruitzichten.

Het behoort tot onze taak ons uit te spreken over deze vooruitzichten in de bewoordingen geformuleerd in de bijlage I, punt 13.2 van de verordening (EG) nr. 809/2004.

We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Deze werkzaamheden omvatten een evaluatie van de procedures die het leidinggevend orgaan heeft uitgewerkt om de vooruitzichten op te stellen alsook een reeks verificaties om ons te vergewissen dat de toegepaste boekhoudkundige methodes coherent zijn met deze welke werden gehanteerd bij het opstellen van de financiële staten per 30 juni 2010. In dit verband verwijzen we naar onze verklaring zonder voorbehoud van 6 september 2010 met betrekking tot de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap per 30 juni 2010.

Onze werkzaamheden bestonden eveneens uit het verzamelen van de gegevens en de toelichtingen, welke we nuttig achtten om een redelijke zekerheid te verwerven dat de vooruitzichten op gepaste wijze werden opgesteld en dit op basis van de eerder aangehaalde hypothesen.

Wij brengen in herinnering dat het hier gaat om vooruitzichten die door hun aard dus een onzeker karakter hebben. De verwezenlijking ervan kan dus soms in belangrijke mate afwijken van de aanvankelijk vooropgestelde vooruitzichten.

Overeenkomstig het artikel 20 van het Koninklijk Besluit van 10 januari 1994 kunnen we ons niet uitspreken over de probabilliteit dat deze vooruitzichten effectief zullen worden verwezenlijkt.

Naar ons oordeel werden deze financiële vooruitzichten naar behoren opgesteld en zijn de beginselen op basis waarvan zij werd opgesteld in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes toegepast door de vennootschap.

*Opgesteld te Elsene (1050 Brussel)
op 22 september 2010*

Dirk SMETS,
*Bedrijfsrevisor,
vennoot van
BST Bedrijfsrevisoren,
B.B.V.B.A. van bedrijfsrevisoren"*

DE VENNOOTSCHAP

AEDIFICA
Louizalaan 331-333
1050 Brussel
België

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

**Dirk Smets, bedrijfsrevisor,
vennoot van BST Bedrijfsrevisoren BVBA**
Gachardstraat 88 (b16)
1050 Brussel
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

SIMONT BRAUN
Louizalaan 149 (bus 20)
1050 Brussel
België

JOINT LEAD MANAGERS

KBC Securities
Havenlaan 12
1080 Brussel
België

Bank Degroof
Nijverheidsstraat 44
1040 Brussel
België

ING België
Marnixlaan 24
1000 Brussel
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE JOINT LEAD MANAGERS

Freshfields Bruckhaus Deringer
Marsveldplein 5
1000 Brussel
België