



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

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

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

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

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits ci-dessous sous «Facteurs de risques».



Joint Lead Managers

Résumé du 22 septembre 2010

Le présent document ainsi que le Document d'Enregistrement et la Note d'Opération constituent le prospectus concernant l'offre en souscription publique d'Actions Nouvelles (le « Prospectus »). Le Résumé peut être distribué séparément du Document d'Enregistrement et de la Note d'Opération. Le Résumé contient une brève description des éléments clés de l'opération, ainsi que de l'Emetteur, et doit être lu comme une introduction au Prospectus. Le Résumé ne comprend pas toutes les informations pouvant être importantes aux yeux des investisseurs et doit donc être lu conjointement avec les renseignements plus détaillés figurant dans la Note d'Opération et dans le Document d'Enregistrement. Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des éléments fournis dans le Prospectus et non uniquement sur le présent Résumé.

La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 22 septembre 2010 par la CBFA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006 et à l'article 53 de la Loi du 20 juillet 2004. Le rapport financier annuel d'Aedifica pour l'exercice 2009/2010 a été approuvé par la CBFA le 14 septembre 2010 en tant que document d'enregistrement. Cette approbation n'implique aucune évaluation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre ou de la situation de l'Emetteur.

Conformément à l'article 24 de la Loi du 16 juin 2006, aucune responsabilité civile ne peut être retenue à l'encontre de quiconque sur la seule base du Résumé, en ce compris sa traduction, sauf si le Résumé devait s'avérer trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus était introduite devant un tribunal, l'investisseur qui intente ladite action, peut être amené en tant que partie demanderesse et en vertu de la législation applicable, à supporter préalablement à l'ouverture de la procédure judiciaire, les frais de traduction du Prospectus.

FACTEURS DE RISQUE LES PLUS IMPORTANTS

De par sa nature même, tout investissement dans des valeurs mobilières comporte des risques. Le Prospectus détaille certains risques en ce qui concerne la conjoncture économique, la Société, les Actions, les Droits de Préférence et l'Offre. D'autres risques, qui sont inconnus, improbables ou dont la survenance n'est, à la date du Prospectus, pas actuellement censée avoir un impact négatif sur la Société, ses activités ou sa situation financière, peuvent également exister.

Les investisseurs sont invités à considérer minutieusement les risques, les incertitudes et toutes les autres informations pertinentes contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir. Ces risques, s'ils devaient effectivement se produire, pourraient affecter négativement les activités, les résultats d'exploitation, la condition financière et les perspectives de la Société et également la valeur des Actions et des dividendes, et en conséquence, donner lieu à une perte pour les investisseurs de l'ensemble ou d'une partie de leur investissement.

Les risques et les incertitudes qui, de l'avis de l'Emetteur sont essentiels, sont brièvement exposés ci-dessous. Cette liste est basée sur les informations connues à la date du Résumé et de la Note d'Opération. Ces risques et incertitudes ne sont pas les seuls susceptibles d'atteindre l'Emetteur, et l'ordre dans lequel ils sont présentés ne doit pas être considéré comme un ordre d'importance.

Principaux risques liés à l'Emetteur et à ses activités

- Loyers : la totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée de loyers générés par la location à des tiers. Les défauts de paiement des loyers, la diminution du taux d'occupation des immeubles et la diminution du montant des loyers sont susceptibles d'avoir une influence négative sur ses résultats.
- Risques de concentration des opérateurs actifs dans le logement des seniors : la Société pourrait se trouver confrontée à une diminution du niveau de diversification de son patrimoine immobilier dans la mesure où il n'est pas exclu que des concentrations se produisent entre deux ou plusieurs opérateurs actifs dans le logement des seniors en relation contractuelle avec la Société.
- Qualité et valorisation des immeubles : bien qu'Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles, elle reste exposée à un risque de dépréciation

de ceux-ci. La Société est également exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. Une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier en exploitation a un impact de l'ordre de 4,2 millions EUR sur le résultat net et de l'ordre de 0,83 EUR sur la valeur d'actif net par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,5%.

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

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

- Risques liés au statut de Sicafi : en cas de perte d'agrément du statut de Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi. En outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») des contrats de financement que la Société a contractés. La Société est soumise au risque de modifications futures du régime Sicafi.

Principaux risques liés à la conjoncture économique

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

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

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

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

Principaux risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes

- Liquidité de l'Action : les Actions offrent une liquidité relativement limitée ;

- Liquidité des Droits de Préférence : il ne peut y avoir de garantie sur le développement d'un marché des Droits de Préférence. Il est donc possible que ce marché n'offre qu'une liquidité très limitée ;

- Dilution : les Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence subiront une dilution de leur participation dans la Société ;

- Dilution future : la Société peut décider d'augmenter son capital dans le futur par des émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits d'acquérir de telles Actions, et de supprimer ou

de limiter, dans les limites légales, le droit de préférence se rattachant aux Actions qui existeront à cette époque. Cela pourrait causer une dilution pour les Actionnaires ;

- Retrait de l'Offre : s'il devait être décidé de retirer l'Offre, les Droits de Préférence deviendront nuls et sans valeur. Les investisseurs qui ont acquis de tels Droits de Préférence subiront donc une perte, vu que les opérations portant sur ces Droits de Préférence ne seront pas liquidées au terme de l'Offre ;

- Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre : la Société a le droit de procéder à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant inférieur. Par conséquent, les moyens financiers en résultant pour la Société pourraient être réduits par rapport à ce qui est décrit dans l'Offre ;

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

- Volatilité du cours et rendement de l'Action : les fluctuations actuelles du marché et les perspectives économiques, ainsi que l'Offre, pourraient accroître la volatilité du prix de l'Action. Le Prix d'émission des Actions Nouvelles ne peut pas être considéré comme représentatif du prix de marché des Actions après l'Offre ;

- Vente des Actions par les Actionnaires et fluctuations du prix des Actions ou des Droits de Préférence : la vente en bourse d'un certain nombre d'Actions ou même l'impression que cette vente pourrait avoir lieu, pourrait avoir un effet néfaste sur le cours des Actions ou la valeur des Droits de Préférence. Le cours des Actions sur le marché pourrait tomber en deçà du Prix d'émission. Une baisse du cours des Actions pendant la Période de souscription pourrait également affecter négativement la valeur des Droits de Préférence.

DISPONIBILITE DU PROSPECTUS

Le Résumé, la Note d'Opération et le Document d'Enregistrement sont disponibles en français et en néerlandais.

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

ELEMENTS CLES DE L'OFFRE

Contexte de l'Offre

La Société a pour objectif de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55% (ceci n'excluant pas un possible dépassement de cette fourchette sur de courtes périodes). Dans ce contexte, Aedifica a décidé de procéder à une augmentation de capital à concurrence d'un montant maximal de 67.346.022 EUR par le biais d'une offre en souscription publique d'Actions Nouvelles avec Droits de Préférence.

Le produit net de l'Offre sera principalement alloué par la Société au financement en capitaux propres, cumulé à l'endettement bancaire à long terme, d'investissements immobiliers lui permettant de poursuivre sa stratégie d'expansion et de profiter de manière active des opportunités qui s'offrent sur le marché.

La Société a récemment investi (entre le 30 décembre 2009 et le 30 juin 2010) plus de 75 millions EUR dans des acquisitions et a des projets de développement en cours d'exécution nécessitant des investissements de l'ordre de 58 millions EUR. Ces différentes opérations sont détaillées dans la section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement.

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

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

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

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

Intention des principaux Actionnaires de l'Emetteur

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

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

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

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

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

Calendrier prévisionnel de l'Offre

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

Prix d'émission

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

Le Prix d'émission est inférieur de 17% au cours de clôture de l'Action sur Euronext Brussels le 17 septembre 2010 (lequel s'élevait à 42,25 EUR) ajusté pour tenir compte du détachement des coupons n° 5¹ et n° 6², soit 40,10 EUR.

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

² Le conseil d'administration de la Société estime actuellement le coupon n° 6 prorata temporis à 0,47 EUR par action pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2010 et la date de détachement du coupon en question. Cette estimation est bien entendu sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011 qui statuera sur le dividende à distribuer au titre de l'exercice 2010/2011. Elle tient compte de l'Offre, des perspectives qui en découlent pour la totalité de l'exercice 2010/2011 (voir clause 8.2.2), et de l'objectif de la Société précisé dans la clause 6.3.2 visant à maintenir sur l'exercice 2010/2011 un rendement en dividende brut de

Produit de l'Offre

L'Offre étant effectuée avec Droits de Préférence dans la proportion de 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes, le montant maximal de la souscription sera de 67.346.022 EUR, dans l'hypothèse où toutes les Actions Nouvelles seront souscrites.

Après déduction des honoraires et frais liés à l'Offre pris en charge par la Société, le produit net de l'Offre peut être estimé à un maximum de 65,1 millions EUR. Le produit net de l'Offre sera affecté comme indiqué au paragraphe « Contexte de l'Offre ».

Période de souscription

La souscription aux Actions Nouvelles avec Droits de Préférence sera ouverte du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus.

Conditions de l'Offre

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence et les personnes qui ont acquis des Droits de Préférence doivent remettre leur demande de souscription d'Actions Nouvelles pendant la Période de souscription. En vertu de celle-ci, ils s'engagent irrévocablement à souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion de 2 Actions Nouvelles pour 5 Droits de Préférence détenus. Le Droit de Préférence sera représenté par le coupon n° 4 des Actions Existantes, qui sera détaché des Actions Existantes le 22 septembre 2010 à la clôture d'Euronext Brussels et les Droits de Préférence seront négociables sur Euronext Brussels tout au long de la Période de souscription. Les Actionnaires qui n'auront pas exercé leurs Droits de Préférence à l'issue de la Période de souscription, soit au plus tard le 7 octobre 2010, ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

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

Date à laquelle les Actions Nouvelles seront assorties de droits

Il est prévu que les Actions Nouvelles soient émises le 15 octobre 2010 et qu'elles donnent droit aux dividendes à compter de la date valeur du paiement par les souscripteurs du prix des Actions Nouvelles, soit en principe le 15 octobre 2010.

Date de paiement du prix des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence ou des Scripts sera effectué par débit du compte du souscripteur, avec date valeur au 15 octobre 2010.

Banques-guichets

l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,25% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription, ex-droit au dividende 2009/2010 et ex-droit au dividende prorata temporis 2010/2011 (38,20 EUR), ce qui donne une estimation de dividende 2010/2011 de l'ordre de 1,63 EUR par action.

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais auprès des guichets de Banque Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque et ING Belgique ou auprès de ces institutions par le biais de n'importe quel autre intermédiaire financier.

Les investisseurs souhaitant souscrire aux Actions Nouvelles par le biais d'intermédiaires financiers autres que les Banques-guichets doivent se renseigner au sujet des frais éventuels que ces intermédiaires sont susceptibles de leur facturer.

Service financier

Le service financier relatif aux Actions de la Société est assuré par Banque Degroof. Toute modification éventuelle de la politique de la Société à cet égard sera annoncée dans la presse financière.

Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels

Une demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels a été introduite.

Engagement de blocage (« Lock-up »)

L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société doit, pendant une période de 180 jours calendrier à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, s'abstenir d'émettre, de vendre ou d'offrir des Actions, warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions de la Société sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Joint Lead Managers, (ii) en cas d'émission de maximum 50.000 warrants (et d'émission subséquente d'Actions) au bénéfice du personnel et des dirigeants de la Société dans le cadre d'un plan d'intéressement ou (iii) en cas d'émission de maximum 500.000 Actions (ou warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) afin de mener à bien les projets de développement en cours d'exécution (visés à la section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement) ainsi que de réaliser la convention cadre conclue avec « La Réserve Invest » (visée à la section 2.2 du chapitre « Rapport de gestion » du Document d'Enregistrement).

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

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

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

Stabilisation

Aucune opération de stabilisation n'aura lieu en rapport avec l'Offre. Aucune option de surallocation n'a été accordée.

Restrictions applicables à l'Offre

L'Offre consiste en une offre publique des Actions Nouvelles en Belgique et en un placement privé des Scripts aux Investisseurs Institutionnels effectué en Belgique, en Suisse et dans l'Espace Economique Européen sur base de la Regulation S du US Securities Act of 1933.

La distribution du Prospectus, ainsi que l'offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence et des Scripts visés par le Prospectus peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires.

Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions et de s'y conformer. Les intermédiaires autorisés peuvent ne pas accepter des souscriptions aux Actions Nouvelles de la part d'investisseurs établis dans un pays dans lequel cette Offre ne serait pas autorisée.

INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

Historique et croissance d'Aedifica

Aedifica, initialement constituée sous la dénomination Enigma Immo, est agréée par la CBFA en tant que Sicav immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005.

Suite à l'introduction en bourse intervenue en octobre 2006, l'action Aedifica est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006.

Depuis sa constitution, Aedifica a constitué par le biais de diverses opérations d'acquisitions, d'apports, de fusions et de scissions, un patrimoine immobilier de plus de 420 millions d'EUR pour une surface bâtie totale de plus de 225.000 m².

Aperçu des activités d'Aedifica

Aedifica est une importante société belge cotée spécialisée en investissements immobiliers résidentiels.

Aedifica estime se distinguer par sa stratégie: celle-ci consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables, tout en offrant un potentiel important de plus-values. Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel, essentiellement autour de 3 pôles stratégiques :

- les immeubles résidentiels ou mixtes : dans ce marché résidentiel « classique », Aedifica recherche des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés centraux et facilement accessibles des principales villes du pays. Ces investissements sont réalisés soit par l'acquisition d'immeubles existants, soit par l'acquisition de projets immobiliers en état futur d'achèvement et font ensuite l'objet de baux classiques ;
- les immeubles à appartements meublés : Aedifica sélectionne des appartements situés à Bruxelles dans les quartiers cotés de la capitale, particulièrement appréciés par les expatriés et les hommes d'affaires et ces appartements sont ensuite loués avec des baux à court terme;
- le logement des seniors : Aedifica participe activement à ce marché en plein essor comme acquéreur de maisons de repos qui font ensuite l'objet de baux généralement emphytéotiques, à très longue durée, avec des exploitants professionnels et spécialisés. Ces investissements fournissent un rendement triple net, toutes les charges étant à charge des exploitants.

Aedifica a par ailleurs investi dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Les investissements dans ce secteur répondent au souhait d'Aedifica de satisfaire les différents besoins de la population en matière de logements.

Cette stratégie de spécialisation dans le marché résidentiel et de diversification dans les choix des investissements représente la force et la particularité d'Aedifica ; elle se veut innovante et constructive pour assurer à ses actionnaires un investissement immobilier sûr et durable et garantir des revenus stables et récurrents.

Informations générales

Forme juridique : Aedifica est une société anonyme.

Capital : le capital d'Aedifica s'élève actuellement, avant l'augmentation de capital, à 127.782.942,92 EUR et est représenté par 5.033.338 Actions sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées et assorties du droit de vote.

Capitalisation : au 30 juin 2010, les capitaux propres consolidés d'Aedifica s'élèvent à 180.760 milliers EUR.

Endettement : au 30 juin 2010, l'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 263.000 milliers EUR.

Conseil d'administration, dirigeants et commissaire

Le conseil d'administration se compose actuellement de 9 membres : Monsieur Jean-Louis Duplat (Président du Conseil – Administrateur indépendant), Monsieur Stefaan Gielens (Administrateur-délégué – CEO), Madame Adeline Simont, Serdiser SA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt (Administrateur indépendant), Re-Invest SA représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard (Administrateur indépendant), Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain, Madame Galila Barzilaï Hollander, Monsieur Jean Kotarakos (CFO) et Bevalex SA représentée par Madame Sophie Maes (Administrateur indépendant).

Les deux dirigeants de la Société sont Messieurs Stefaan Gielens et Jean Kotarakos.

Le commissaire de la Société est Monsieur Dirk Smets, réviseur d'entreprises, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL. Celui-ci a audité les comptes statutaires et les comptes consolidés d'Aedifica pour l'exercice comptable clôturé le 30 juin 2010 et pour chacun des exercices antérieurs depuis la constitution de la Société. Ceux-ci ont fait l'objet d'une attestation sans réserve.

Actionnaires principaux

Vlaams Gewest (via LRM SA)	325.202 actions	6,46%
Jubeal Fondation	320.850 actions	6,37%
SAK TIKVA & OCHER	287.275 actions	5,71%
Degroof Global Sicav (DGS)	279.567 actions	5,55%
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucré SA)	275.000 actions	5,46%
Degroof Holding Luxembourg SA	254.949 actions	5,07%

Informations financières

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ				
<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>				
<i>(x 1 000 €)</i>				
		2010	2009	2008
I.	Revenus locatifs	23.306	23.050	19.134
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-83	-107	-39
	Résultat locatif net	23.223	22.943	19.095
IV.	Récupération de charges immobilières	24	51	17
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	759	1.313	1.126
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-759	-1.313	-1.126
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.205	-1.288	-1.161
	Résultat immobilier	22.042	21.706	17.951
IX.	Frais techniques	-658	-773	-768
X.	Frais commerciaux	-505	-560	-567
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-104	-177	-164
XII.	Frais de gestion immobilière	-523	-544	-616
XIII.	Autres charges immobilières	-853	-771	-713
	Charges immobilières	-2.643	-2.825	-2.828
	Résultat d'exploitation des immeubles	19.399	18.881	15.123
XIV.	Frais généraux	-2.542	-2.576	-2.234
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	167	17	108
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.024	16.322	12.997
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	75
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.264	-9.728	6.058
	Résultat d'exploitation	15.760	6.594	19.130
XIX.	Revenus financiers	227	1.333	2.890
XX.	Charges d'intérêts	-7.613	-7.872	-6.202
XXI.	Autres charges financières	-5.520	-8.900	-1.159
	Résultat financier	-12.906	-15.439	-4.471
XXII.	Produits des participations mises en équivalence	0	0	0
	Résultat avant impôt	2.854	-8.845	14.659
XXIII.	Impôts des sociétés	-64	-48	-54
XXIV.	Exit tax	0	0	0
	Impôt	-64	-48	-54
	Résultat net	2.790	-8.893	14.605
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Part du groupe	2.790	-8.893	14.605
	Résultat de base par action (€)	0,60	-1,97	3,34
	Résultat dilué par action (€)	0,60	-1,97	3,34
	Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.222	9.439	7.897
	Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action	1,99	2,09	1,81

BILAN CONSOLIDÉ				
Exercice clôturé le 30 juin				
(x 1 000 €)				
		2010	2009	2008
ACTIF				
I. Actifs non courants				
A. Goodwill		1.856	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		60	108	155
C. Immeubles de placement		434.692	356.286	347.346
E. Autres immobilisations corporelles		1.894	1.708	1.887
F. Actifs financiers non courants		584	3.179	9.933
G. Créances de location-financement		0	0	0
H. Participations mises en équivalence		0	0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0	0
J. Actifs d'impôts différés		0	0	0
Total actifs non courants		439.086	363.137	361.177
II. Actifs courants				
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0	0
B. Actifs financiers courants		0	0	0
C. Créances de location-financement		0	0	0
D. Créances commerciales		1.529	1.086	714
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1.785	2.874	4.942
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		880	952	373
G. Comptes de régularisation		480	393	688
Total actifs courants		4.674	5.305	6.717
TOTAL DE L'ACTIF		443.760	368.442	367.894
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
		2010	2009	2008
CAPITAUX PROPRES				
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère				
A. Capital		126.820	108.430	102.830
B. Primes d'émission		18.028	18.028	18.028
C. Actions propres		-135	-144	-144
D. Réserves		53.368	69.962	62.070
E. Résultat		2.790	-8.893	14.605
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.859	-9.085	-8.518
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-9.252	-5.584	5.037
H. Ecart de conversion		0	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		180.760	172.714	193.908
II. Intérêts minoritaires		0	1	1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		180.760	172.715	193.909
PASSIF				
I. Passifs non courants				
A. Provisions		0	0	0
B. Dettes financières non courantes				
a. Etablissements de crédit		230.325	176.285	161.973
C. Autres passifs financiers non courants		21.838	13.538	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
E. Autres passifs non courants		0	0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0	0
Total des passifs non courants		252.163	189.823	161.973
II. Passifs courants				
A. Provisions		0	0	0
B. Dettes financières courantes				
a. Etablissements de crédit		0	0	0
b. Location-financement		0	0	0
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes				
a. Exit tax		1.049	429	5.334
b. Autres		7.985	3.588	5.217
E. Autres passifs courants		0	0	0
F. Comptes de régularisation		1.803	1.887	1.461
Total des passifs courants		10.837	5.904	12.012
TOTAL DU PASSIF		263.000	195.727	173.985
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		443.760	368.442	367.894

Définition des principaux termes

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

Investisseurs Institutionnels	Les investisseurs qualifiés et/ou institutionnels aux termes des lois applicables à la juridiction pertinente et, en ce qui concerne la Belgique, les investisseurs correspondant à la définition d'"investisseurs qualifiés", tels que définis à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006, complétée par l'arrêté royal du 26 septembre 2006 portant extension de la notion d'investisseurs qualifiés et de la notion d'investisseurs institutionnels ou professionnels.
Joint Lead Managers	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, KBC Securities NV, dont le siège social est situé Avenue du Port 12 à 1080 Bruxelles et ING Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
Loi du 16 juin 2006	La loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Loi du 20 juillet 2004	La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Note d'Opération	Le document établi, conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, approuvé par la CBFA le 22 septembre 2010.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société.
Offre	La présente Offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence soit du 23 septembre 2010 au 7 octobre 2010 inclus selon le Calendrier.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte qui est applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels, étant de 33,45 EUR.
Prospectus	Le Prospectus établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Résumé	Le résumé du Prospectus, approuvé par la CBFA le 22 septembre 2010.
Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente par les Joint Lead Managers auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 20 juillet 2004, l'Arrêté royal du 10 avril 1995, l'Arrêté royal du 21 juin 2006 et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007.
Société	Aedifica.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre l'Emetteur et les Joint Lead Managers.

LA SOCIETE

AEDIFICA
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

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

CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIETE

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

JOINT LEAD MANAGERS

KBC Securities
Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

Banque Degroof
Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT LEAD MANAGERS

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