

COMMUNIQUE DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Offre en souscription publique d'un maximum de 2.697.777 Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec Droit de Préférence pour un montant maximum de 99.817.749 €

Demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels

- Augmentation de capital d'un montant maximum de 99.817.749 €
- Prix d'émission : 37,00 € par Action Nouvelle, ce qui représente une décote de 16,7 % par rapport au cours de clôture de l'Action du 15 novembre 2012 de 45,20 € ajusté de la valeur estimée du coupon n°10 détaché le 16 novembre 2012 (après bourse), soit 44,42 €
- 8 Droits de Préférence donnent droit à souscrire à 3 Actions Nouvelles
- Détachement du coupon n°9, représentant le Droit de Préférence : 16 novembre 2012 après clôture de la bourse
- Détachement du coupon n°10, représentant le droit au prorata du dividende de l'exercice en cours, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles : 16 novembre 2012 après clôture de la bourse¹
- Période de souscription : du lundi 19 novembre 2012 au lundi 3 décembre 2012 inclus
- Le placement des Scripts aura lieu en principe le 4 décembre 2012
- BNP Paribas Fortis et ING Belgique agissent en qualité de Joint Global Coordinators et Banque Degroof, BNP Paribas Fortis, ING Belgique et KBC Securities agissent en qualité de Joint Bookrunners

Offre

Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficiera d'un Droit de Préférence par Action détenue à l'issue de la séance de bourse du 16 novembre 2012. Les Droits de Préférence seront négociables sur NYSE Euronext Brussels pendant toute la Période de souscription, soit du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus.

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence ainsi que les autres titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 19 novembre au 3 décembre inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 37,00 € par Action et dans la proportion de 8 Droits de Préférence pour 3 Actions Nouvelles.

¹ Le paiement des dividendes qui seraient décrétés pour l'exercice comptable 2012/2013 par l'assemblée générale du 25 octobre 2013 interviendra, en principe, le 4 novembre 2013.

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

L'Offre porte sur un maximum de 2.697.777 Actions Nouvelles avec les mêmes droits que les Actions Existantes (sous la réserve du dividende qui serait décrété pour la période entre le 1^{er} juillet 2012 et l'émission des Actions Nouvelles, matérialisé par le coupon n°10, et qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles). L'augmentation de capital a été décidée dans le cadre du capital autorisé.

Raison de l'Offre et utilisation du produit de l'émission

En lançant l'Offre, la Société a pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux en augmentant ses capitaux propres afin de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille immobilier, tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55% (ceci n'excluant pas un dépassement possible de cette fourchette sur de courtes périodes). A titre de rappel, le taux d'endettement de la Société au 30 juin 2012 était de 49,9% et de 48,3% au 30 septembre 2012.

Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, peut être estimé à un montant d'environ 97 millions € (après déduction des commissions et frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société). Ce montant sera affecté par la Société essentiellement au financement en capitaux propres, cumulé à l'endettement bancaire à long terme, d'investissements immobiliers lui permettant de poursuivre sa stratégie d'expansion et de profiter de manière active des opportunités qui s'offrent sur le marché.

La Société a récemment investi (entre le 1^{er} juillet 2011 et le 30 juin 2012) plus de 65 millions € dans des acquisitions et dans l'exécution de projets de développement en cours d'exécution identifiés dans le Document d'Enregistrement (section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier ») nécessitant, à la date du 30 septembre 2012, des investissements de l'ordre de 121 millions € pour les mener à terme. Parmi ces projets de développement, certains (représentant 85 millions €) sont encore soumis à des conditions suspensives. Les autres projets sont en cours d'exécution.

A ce jour la Société examine également d'autres dossiers d'investissement potentiels.

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.

Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élève à 37,00 € et a été déterminé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners, en fonction du cours de bourse de l'Action sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels et en tenant compte d'une décote qui est habituellement consentie pour ce type de transactions.

Le Prix d'émission est inférieur de 16,7 % par rapport au cours de clôture de l'Action sur NYSE Euronext Brussels le 15 novembre 2012 de 45,20 € ajusté pour tenir compte du détachement du coupon n° 10¹, soit 44,42 €.

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

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Droit de Préférence

Le Droit de Préférence, représenté par le coupon n° 9 des Actions existantes, a été détaché de l'Action Existante le 16 novembre 2012 après la clôture de NYSE Euronext Brussels. Le Droit de Préférence sera négociable sur NYSE Euronext Brussels sous le code ISIN BE0970127305.

Droit aux dividendes

Les Actions Nouvelles participeront aux résultats au prorata de l'exercice comptable en cours, à compter de la date de valeur du paiement par les souscripteurs du Prix d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 7 décembre 2012.

Le coupon n°10 représentant le dividende prorata temporis de l'exercice 2012/2013 a été détaché des Actions Existantes le 16 novembre 2012 après clôture de la bourse. Il représente le droit de recevoir une partie des dividendes qui seraient décrétés pour l'exercice comptable 2012/2013 en cours, calculé prorata temporis pour la période entre le 1^{er} juillet 2012 et la date d'émission des Actions Nouvelles. Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n°11 et suivants attachés.

Intention des actionnaires importants

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

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

Placement Privé des Scripts

Les Droits de Préférence non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scripts à la Date de clôture de l'Offre, le 3 décembre 2012. Les Scripts seront vendus le 4 décembre 2012 dans le cadre d'un placement privé à des investisseurs institutionnels tel que décrit dans la Note d'Opération. Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par l'exercice du Droit de Préférence. Si le produit net par Script est inférieur à 0,01 €, ce montant ne sera pas payé aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés mais sera transféré à la Société.

Cotation des Actions Nouvelles

En principe à partir du 7 décembre 2012 sur NYSE Euronext Brussels. Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0003851681, soit le même code que celui des Actions Existantes.

Annnonce des résultats de l'Offre

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

pour la totalité de l'exercice 2012/2013, et de l'objectif de la Société visant à maintenir sur l'exercice 2012/2013 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,20% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription et ex-droit au dividende prorata temporis 2012/2013 (42,40 €), ce qui donne une estimation de dividende 2012/2013 de l'ordre de 1,78 € par Action.

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

l'exercice des Scripts et le montant revenant aux titulaires de Droits de Préférence non exercés seront publiés dans la presse financière belge le 5 décembre 2012.

Paiement et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence et de Scripts se fera par débit du compte des souscripteurs sous valeur au 7 décembre 2012. Les Actions Nouvelles seront disponibles au choix du souscripteur, soit sous la forme de titre dématérialisé, soit sous la forme nominative.

Prospectus

Le Prospectus, composé de la Note d'Opération, du Document d'Enregistrement et du Résumé, est disponible en français et en néerlandais. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. Le Prospectus est disponible gratuitement au siège social de la Société (Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles) ou auprès de Banque Degroof en appelant le numéro +32 (0)2 287 91 56, BNP Paribas Fortis en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR) ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), ING en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG) et KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR).

Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), d'ING (www.ing.be) et de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 16 novembre 2012 (après bourse).

Souscription

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

Risques

Un investissement dans les Actions Nouvelles induit certains risques. Il est recommandé aux investisseurs de lire attentivement le Prospectus, et en particulier la section facteurs de risques au chapitre 1 de la Note d'Opération, avant de décider de souscrire aux Actions Nouvelles.

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Calendrier (indicatif)

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

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2012 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

BNP Paribas Fortis et ING agissent en qualité de Joint Global Coordinators et Banque Degroof, BNP Paribas Fortis, ING Belgique et KBC Securities agissent en qualité de Joint Bookrunners

Ce document ne constitue pas une offre de titres aux États-Unis ou dans n'importe quel autre pays en dehors de la Belgique. Les titres ne peuvent être ni proposés, ni vendus aux États-Unis sans enregistrement ou dispense d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 et à ses amendements. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en tout ou partie aux États-Unis, ni de lancer un appel public à l'épargne aux États-Unis.

Aedifica est une société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier autour des axes d'investissement suivants:

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors ;
- hôtels.

Aedifica est une sicafi cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control &
Communication
Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

