



Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Ayant son siège social à rue Belliard 40, 1040 Bruxelles (Belgique)
Numéro d'entreprise 0877.248.501 (RPM Bruxelles, division francophone)

RESUME RELATIF A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE MAXIMUM 6.147.142 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISE AVEC DROIT D'ALLOCATION IRREDUCTIBLE A CONCURRENCE D'UN MONTANT MAXIMAL DE EUR 418.005.656,00

L'OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DES ACTIONS NOUVELLES EN BELGIQUE ET EST SUIVIE PAR UN PLACEMENT PRIVE DE SCRIPTS DANS UN « ACCELERATED BOOKBUILDING » (UN PLACEMENT PRIVE ACCELERE AVEC CONSTITUTION D'UN LIVRE D'ORDRES)

DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES ET DES DROITS D'ALLOCATION IRREDUCTIBLE SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT BRUSSELS

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ainsi que les autres titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 25 avril 2019 (9h CET) au 2 mai 2019 (16h CET) inclus, aux modalités et conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'Emission de EUR 68,00 et dans la proportion de 1 Action Nouvelle pour 3 Droits de d'Allocation Irréductible représentés par le coupon n°20. Les Droits d'Allocation Irréductible sont négociables sur le marché d'Euronext Brussels pendant toute la Période de Souscription. Les Droits d'Allocation Irréductible qui n'ont pas été exercés pendant la Période de Souscription, seront convertis automatiquement en un nombre égal de Scripts, qui, en principe, seront mis en vente par les Joint Bookrunners le 3 mai 2019 via un placement privé exonéré sous la forme d'un « accelerated bookbuilding ».

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions, la négociation de Droits d'Allocation Irréductible et l'acquisition de Scripts comportent des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, et en particulier des facteurs de risque décrits dans la section 1 (« Facteurs de risque ») à la page 7-16 de la Note d'Opération (y compris le facteur de risque 1.2.11 « Risques liés à la pénurie de fonds de roulement ») ainsi que dans le chapitre I (« Facteurs de risque ») à la page 7-25 du Document d'Enregistrement avant d'investir dans les Actions Nouvelles, de négocier des Droits d'Allocation Irréductible ou d'acquérir des Scripts. Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, de négocier des Droits d'Allocation Irréductible ou d'acquérir des Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un investissement en actions, de la négociation des Droits d'Allocation Irréductible ou de l'acquisition des Scripts, et de subir une perte totale ou partielle de leur investissement.

JOINT GLOBAL COORDINATORS ET JOINT BOOKRUNNERS



J.P.Morgan

JOINT BOOKRUNNERS



CO-LEAD MANAGERS



Ce Résumé constitue, avec le Document d'Enregistrement et la Note d'Opération, en ce compris toute information y incorporée par référence, le Prospectus portant sur l'Offre qui est (i) une offre publique en souscription d'Actions Nouvelles par la Société dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire dans le cadre du capital autorisé avec suppression des droits de préférence légaux et attribution de Droits d'Allocation Irréductible, (ii) le placement privé exonéré de Scripts sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (un placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) exécuté en Belgique, en Suisse et dans l'Espace Économique Européen en conformité avec la Régulation S du US Securities Act, et (iii) l'admission à la négociation des Actions Nouvelles et des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et ce Résumé ont été rédigés conformément à 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 et conformément au Règlement (CE) n°2004/809 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, et aux annexes I, II, III et XXII jointes. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et la version anglaise de ce Résumé ont été approuvés le 23 avril 2019 par la FSMA conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation de la FSMA n'implique aucun jugement sur les mérites ou sur la qualité de l'Offre, ni sur la situation de la Société.

Conformément au Règlement (CE) n°2004/809 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, et en particulier à l'annexe XXII de ce Règlement, les résumés sont établis conformément aux exigences d'information appelées « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A à E (A.1 – E.7).

Le Résumé contient tous les Eléments qui doivent obligatoirement faire partie d'un résumé pour ce type de valeurs mobilières et d'émetteur. Certains Eléments ne devant pas être repris, il peut y avoir des sauts dans la numérotation des Eléments.

Même s'il devait y avoir une obligation de reprendre un Élément déterminé dans le Résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il se peut qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Élément concerné. Dans ce cas, le Résumé comprend une brève description de l'Élément avec la mention que cet Élément n'est pas applicable.

Le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé peuvent être diffusés séparément. Le Document d'Enregistrement et la Note d'Opération ont été rédigés en anglais. Le Résumé a été rédigé en anglais et traduit en néerlandais et en français. La Société est responsable de la cohérence des traductions néerlandaise et française du Résumé avec la version anglaise approuvée. Sans préjudice de la responsabilité de la Société pour les traductions du Résumé, la version approuvée par la FSMA (la version anglaise) prévaudra en cas d'incohérence entre les différentes versions linguistiques. En cas d'incohérence entre la Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et/ou le Résumé, la Note d'Opération et le Document d'Enregistrement prévaudront sur le Résumé et la Note d'Opération prévaudra sur le Document d'Enregistrement.

Ce Résumé ne peut être envoyé aux États-Unis que par la Société aux porteurs d'Actions ou de Droits d'Allocation Irréductible américains, qui ont contacté la Société dans le cadre d'une demande inversée, si ce porteur américain est un « Acheteur Institutionnel Qualifié » (un « AIQ ») au sens de la Règle 144A du *US Securities Act* de 1933, tel que modifiée (le « *US Securities Act* »), et a renvoyé une lettre d'investisseur AIQ à la Société.

Le Prospectus sera mis gratuitement à disposition des investisseurs au siège social de la Société (rue Belliard 40, 1040 Bruxelles – Belgique) à partir du 25 avril 2019 (avant ouverture des marchés). Le Prospectus sera également mis gratuitement à disposition des investisseurs auprès de (i) ING Belgique SA, sur demande par téléphone au +32 2 464 60 02 (FR), +32 2 464 60 01 (NL) ou +32 2 464 60 04 (ENG) ainsi que sur ses sites web www.ing.be/transactionsdactions (FR), www.ing.be/aandelentransacties (NL), ou www.ing.be/equitytransactions (ENG) ; (ii) KBC Securities SA, sur demande par téléphone au +32 78 152 154 (FR), +32 78 152 153 (NL), ou +32 78 353 137 (ENG) ainsi que sur son site web www.kbc.be/aedifica (FR, NL ou ENG) ; (iii) Belfius Banque SA, sur demande par téléphone au +32 2 222 12 01 (FR) ou +32 2 222 12 02 (NL), ainsi que sur son site web www.belfius.be/aedifica2019 (FR, NL ou ENG) ; (iv) BNP Paribas Fortis SA, sur demande par téléphone au +32 2 433 41 13 (FR, NL ou ENG) ainsi que sur ses sites web www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (FR) ou www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (NL) ; et la (v) Banque Degroof Petercam SA, sur demande par téléphone au +32 2 287 95 34 (FR, NL ou ENG) ainsi que sur ses sites web http://www.degroofpetercam.be/fr/actualite/aedifica_2019 (FR), http://www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/aedifica_2019 (NL) ou http://www.degroofpetercam.be/en/news/aedifica_2019 (ENG). Le Prospectus peut également être consulté sur le site web de la Société (www.aedifica.be/fr/prospectus) à partir du 25 avril 2019 (avant ouverture des marchés). Cette consultation sur les sites web susmentionnés est chaque fois soumise aux limitations usuelles.

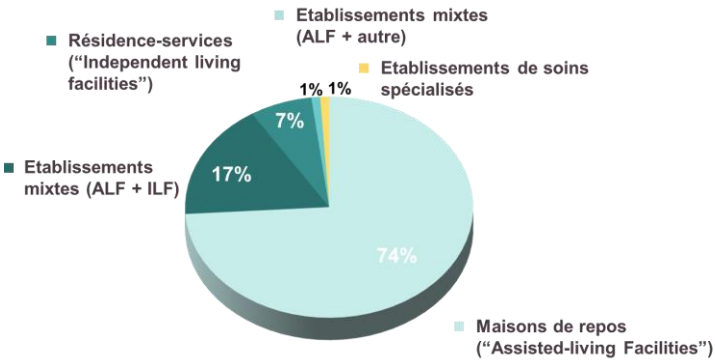
Section A. Introduction et avertissements

Elément	
A.1	<p>Introduction et avertissements</p> <ul style="list-style-type: none">• Ce Résumé contient une brève description des principaux éléments de l'opération et de la Société, et doit être lu comme une introduction au Prospectus concernant l'offre publique en souscription d'Actions Nouvelles, l'acquisition ou la cession de Droits d'Allocation Irréductible et la demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles et des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.• Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, négociation dans les Droits d'Allocation Irréductible ou acquisition des Scripts dans le cadre de l'opération, doit être fondée sur un examen exhaustif par l'investisseur, de l'ensemble du Prospectus et de toutes les informations fournies dans le Prospectus, et pas uniquement sur les informations figurant dans ce Résumé.• Lorsqu'une action relative aux informations figurant dans le Prospectus est intentée devant une instance judiciaire, l'investisseur qui agit comme demandeur devra, selon la législation applicable de l'Etat membre concerné, supporter les éventuels frais de traduction du Prospectus avant d'introduire l'action en justice.• Seules les personnes qui ont déposé le Résumé, y compris sa traduction, peuvent être tenues légalement responsables si le Résumé, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, inexact ou contradictoire, ou si le Résumé, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ne comprend pas les données clés pour aider les investisseurs qui envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles, ou de négocier des Droits d'Allocation Irréductible ou d'acquérir des Scripts.
A.2	<p>Autorisation d'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure</p> <p>Sans objet.</p>

Section B. Emetteur

Elément	
B.1	<p>Raison sociale et nom commercial</p> <p>Aedifica.</p>
B.2	<p>Siège social, forme juridique, législation régissant les activités de la Société et pays d'origine</p> <p>Aedifica est une société anonyme de droit belge. Son siège social est situé à 1040 Bruxelles (Belgique), rue Belliard 40. En tant que société immobilière réglementée publique (SIR publique), Aedifica SA est soumise à la Loi du 12 mai 2014 et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.</p>
B.3	<p>Description de la nature des opérations de la Société et de ses activités principales – y compris les facteurs clés y relatifs</p> <p>Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en l'immobilier de santé en Europe, en particulier dans le logement des seniors.</p> <p>Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.</p> <p>La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. La Société se spécialise donc dans l'immobilier de santé et concentre son activité principale dans ce segment, avec un intérêt particulier pour le logement des seniors.</p>

Elément	
	<p>La Société détenait aussi des immeubles à appartements et des hôtels, tous deux considérés comme des secteurs non-stratégiques et pour lesquels un programme de désinvestissement est en cours, dès lors que l'ambition stratégique de la Société est de s'ancrer fermement comme investisseur « <i>pure play</i> » dans l'immobilier de santé en Europe.</p> <p><u>Immobilier de santé/Logement des seniors : stratégie « pure play »</u></p> <p>La professionnalisation et la consolidation du marché du logement des seniors est en plein essor au niveau européen. La Société y participe activement, tant en Belgique qu'en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, en acquérant des immeubles, en concluant des accords de « <i>sale and rent back</i> » pour des immeubles existants, en investissant dans la construction de nouveaux immeubles et en investissant dans la rénovation et/ou l'extension des sites existants.</p> <p>La Société met ses immeubles à disposition d'exploitants professionnels et spécialisés, dans le cadre de contrats à long terme générant des rendements locatifs (nets) intéressants.</p> <p>La Société estime que les perspectives de croissance dans ce secteur sont encore considérables, vu les effets combinés de la demande croissante de soins de santé et d'immeubles spécialisés en raison du vieillissement de la population européenne, et de la nécessité des exploitants de financer la croissance de leurs activités dans un marché en consolidation.</p> <p>Aedifica répond à la fois aux attentes de ses opérateurs et à la demande croissante liée à l'évolution démographique en investissant principalement dans tous les types de logement des seniors (qui représentent environ 99 % de la juste valeur de son portefeuille d'immobilier de santé), qu'il s'agisse de maisons de repos, de résidences-services ou d'établissements mixtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une « <i>assisted living facility</i> » (« ALF ») ou une maison de repos est un établissement d'habitation et de soins destiné aux personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Les seniors y bénéficient de services collectifs familiaux, ménagers, d'aide à la vie journalière et de soins infirmiers ou paramédicaux. Ce type d'établissement est appelé « maisons de repos » ou « <i>woonzorgcentrum</i> » en Belgique, « <i>Pflegeheim</i> » en Allemagne, « <i>zorgresidentie</i> » / « <i>verpleeghuis</i> » aux Pays-Bas et « <i>care home</i> » au Royaume-Uni. - Une « <i>independent living facility</i> » (« ILF ») ou une « résidence-services » se conçoit comme un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie autonome (dans une unité de logement ou un appartement séparé) et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel. De manière générale, ce type d'établissement est appelé « résidence-services » ou « <i>assistentiewoningen</i> » en Belgique, « <i>betreutes Wohnen</i> » en Allemagne et « <i>seniorenappartementen</i> » aux Pays-Bas. - Les « <i>mixed facilities</i> » ou les établissements mixtes combinent des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (maison de repos/ALF) avec des unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (résidence-services/ILF) dans le même immeuble (ou groupe d'immeubles situés sur le même site). - Les segments d'immobilier de santé autres que le logement des seniors ne représentent qu'une part marginale du portefeuille immobilier d'Aedifica (environ 1 %, à la date de dépôt du Résumé). De manière générale, il s'agit d'immeubles destinés aux soins spécialisés (« <i>specialist care</i> ») ou aux soins pour des personnes souffrant de certaines incapacités. La politique d'Aedifica vise à limiter ces autres segments d'immobilier de santé à un maximum de 10 % du portefeuille. Toutefois, cette politique peut être révisée de temps en temps. <p>Le portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica, en termes de différents segments de santé, peut être résumé comme suit (au 1^{er} février 2019) :</p>

Elément	
	 <p>Le marché du logement des seniors a généré pour Aedifica des revenus récurrents stables et utiles à la distribution du dividende aux actionnaires de la Société.</p> <p>Le développement international croissant de l'activité de la Société (depuis 2013 en Allemagne, depuis 2016 aux Pays-Bas et depuis 2019 au Royaume-Uni) s'inscrit dans sa stratégie. Il permet une meilleure diversification des locataires et étend les activités de la Société dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Par ailleurs, la Société inscrit ses ambitions concernant l'immobilier de santé dans le contexte européen.</p> <p>A la date du présent Résumé, l'immobilier de santé/logements des seniors représente 97 % du portefeuille du Groupe.</p>
B.4a	<p>Description des principales tendances récentes ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité</p> <p>Les principales tendances ayant affecté la Société depuis le début de l'exercice 2018/2019 et qui peuvent raisonnablement avoir un impact significatif sur les perspectives de la Société sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution du segment principal du marché immobilier dans lequel la Société est active (le logement des seniors), repose sur des tendances démographiques à long terme, à savoir le vieillissement de la population en Europe et les besoins spécifiques en soins et en logement qui en résultent. Ces tendances soutiennent les besoins à long terme en infrastructures immobilières spécifiques. En ce qui concerne le logement des seniors en particulier, il faut également tenir compte de deux facteurs additionnels, à savoir (i) un phénomène de consolidation des exploitants dans le secteur des soins au niveau européen (récemment, particulièrement en Allemagne), et (ii) un phénomène de manque de moyens des pouvoirs publics disponibles pour le financement des infrastructures immobilières spécifiques. - L'évolution économique générale et son impact sur la santé financière de ses principaux clients, soit les locataires. Cette évolution pourrait avoir un impact sur les revenus locatifs en cas de défaillance d'un ou plusieurs locataires, ou en cas de renégociation de baux en cours. Elle pourrait aussi avoir un effet sur la valorisation du portefeuille telle que déterminée par les experts évaluateurs de la Société. Au 28 février 2019, une variation de 1 % de la juste valeur des immeubles de placement aurait un impact estimé de l'ordre de EUR 25,2 millions sur le résultat net de la Société et d'environ EUR 1,37 sur l'actif net par action. Cela aurait également un impact de l'ordre de 0,6 % sur le taux d'endettement. - En ce qui concerne l'évolution économique générale, il est également fait référence au communiqué de presse du 7 mars 2019 du Conseil des gouverneurs de la Banque centrale européenne selon lequel « <i>les taux d'intérêt directeurs de la BCE resteront à leurs niveaux actuels au moins jusqu'à la fin de</i>

Elément	
	<p><i>2019 et, en tout cas, aussi longtemps que nécessaire pour assurer la poursuite de la convergence durable de l'inflation vers des niveaux inférieurs à, mais proches de, 2 % à moyen terme. », indiquant des attentes de faible croissance des taux d'intérêt (voir également ci-après) et de faible inflation à court terme.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les fluctuations des taux d'intérêt. Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Au 31 décembre 2018, la quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 80 %. Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait un impact sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée (selon IAS 39), et comptabilisés en capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base de la courbe des taux d'intérêt (i.e. une augmentation des d'intérêts) au 31 décembre 2018 aurait eu un impact positif sur les capitaux propres (grâce à une augmentation de la juste valeur des instruments de couverture) de EUR 1.944 k (au 30 juin 2018 : EUR 1.389 k). Une variation négative de 10 points de base de la courbe des taux d'intérêt (c'est-à-dire une diminution des intérêts) au 31 décembre 2018 aurait eu un impact négatif de même ordre de grandeur (en raison d'une diminution de la juste valeur des instruments de couverture). Une variation négative de 10 points de base de la courbe des taux d'intérêt à la date du bilan aurait eu un impact négatif sur les capitaux propres dans la même fourchette. L'impact d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur (instruments pour lesquels la comptabilité de couverture selon IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut être déterminé avec la même précision, puisque des options peuvent être incorporées dans ces instruments. La juste valeur de ces options variera de façon asymétrique et non linéaire et dépend d'autres paramètres (p. ex. la volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité de la valeur « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base de la courbe des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ EUR 994 k (EUR 517 k au 30 juin 2018) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base de la courbe des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'ampleur similaire sur le compte de résultats. Voir : Note annexe 9 des états financiers consolidés résumés, publiés dans le rapport financier semestriel 2018/2019. - Les fluctuations du taux de change. Suite à l'acquisition d'un important portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019, Aedifica réalisera une partie de son chiffre d'affaires et de ses coûts au Royaume-Uni, et est dès lors exposée au risque de change. La variation future du taux de change peut avoir un impact sur la valorisation des immeubles de placement au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica (tous exprimés en euros). Les évolutions relatives à un éventuel Brexit peuvent entraîner des fluctuations du taux de change de la livre sterling par rapport à l'euro. Une variation de 0,01 du taux de change GBP-EUR aurait un impact d'environ EUR 4,7 millions sur la juste valeur des immeubles de la Société situés au Royaume-Uni, d'environ EUR 0,1 million sur les revenus locatifs de la Société et de EUR 0,3 million sur le résultat net de la Société.
B.5	<p>Description du groupe auquel la Société appartient et place qu'elle y occupe</p> <p>A la date du présent Résumé, Aedifica détient directement et indirectement 58 sociétés de périmètre (au sens de l'article 2, 18° de la Loi du 12 mai 2014), dans cinq pays différents (5 en Belgique, 6 au Luxembourg, 5 en Allemagne, 1 aux Pays-Bas et 41 au Royaume-Uni (dont 32 sont établies à Jersey et 9 en Angleterre)).</p>

Elément	Pays	Nom	% détenu directement ou indirectement par Aedifica	
	Belgique	Aedifica Invest SA	100 %	
		Aedifica Invest Brugge SA	100 %	
		Résidence de la Paix SA	100 %	
		Verlien SPRL	100 %	
		Buitenheide SPRL	100 %	
	Allemagne	Aedifica Asset Management GmbH	100 %	
		Aedifica Project Management	100 %	
		Schloss Bensberg Management GmbH	100 %	
		Aedifica Residenzen Nord GmbH	94 % ¹	
		Aedifica Residenzen 1 GmbH	94 % ²	
	Luxembourg	Aedifica Luxembourg I SCS	94 % ³	
		Aedifica Luxembourg II SCS	94 % ⁴	
		Aedifica Luxembourg III SCS	94 % ⁵	
		Aedifica Luxembourg IV SCS	94 % ⁶	
		Aedifica Luxembourg V SCS	94 % ⁷	
		Aedifica Luxembourg VI SCS	94 % ⁸	
	Pays-Bas	Aedifica Nederland B.V.	100 %	
	Royaume-Uni			
	Jersey	CHAPP Acquisition Limited	100 %	
		CHAPP Holdings Limited	100 %	
		CHAPP GP Limited	100 %	
CHAPP Limited Partnership		100 %		
CHAPP Nominee No. 1 Limited		100 %		
CHAPP Nominee No. 2 Limited		100 %		
Patient Properties (Holdings) Limited		100 %		
Patient Properties (Alexander Court) Limited		100 %		
Patient Properties (Heritage) Limited		100 %		
Patient Properties (Beech Court) Limited		100 %		
Patient Properties (Kings Court) Limited		100 %		
Patient Properties (Green Acres) Limited		100 %		
Patient Properties (Springfields) Limited		100 %		
Patient Properties (Ashwood) Limited		100 %		
Patient Properties (Fountains) Limited		100 %		
Patient Properties (Blenheim) Limited	100 %			
Patient Properties (Chatsworth) Limited	100 %			
Patient Properties (Coplands) Limited	100 %			

¹ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

² Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

³ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

⁴ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

⁵ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

⁶ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

⁷ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

⁸ Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

Elément		
	Patient Properties (Moorlands) Limited	100 %
	Patient Properties (Knights Court) Limited	100 %
	Patient Properties (Clarendon) Limited	100 %
	Patient Properties (River View) Limited	100 %
	Patient Properties (Coniston) Limited	100 %
	Patient Properties (Ashmead) Limited	100 %
	Patient Properties (Derwent) Limited	100 %
	Patient Properties (Eltandia) Limited	100 %
	Patient Properties (Windmill) Limited	100 %
	Patient Properties (Brook House) Limited	100 %
	AED Oak Acquisitions (Jersey) Limited	100 %
	AED Oak Acquisitions (Ottery) Limited	100 %
	AED Oak 1 Limited	100 %
	AED Oak 2 Limited	100 %
	Quercus Healthcare Property Unit Trust ⁹	N/A
Angleterre	AED Maple Holdings Limited	100 %
	Maple Court Nursing Home Limited	100 %
	Quercus (Nursing Homes) Limited	100 %
	Quercus (Nursing Homes No.2) Limited	100 %
	Quercus Homes 2018 Limited	100 %
	Quercus Nursing Homes 2001 (A) Limited	100 %
	Quercus Nursing Homes 2001 (B) Limited	100 %
	Quercus Nursing Homes 2010 (C) Limited	100 %
	Quercus Nursing Homes 2010 (D) Limited	100 %
<p>En outre, à la date du présent résumé, Aedifica :</p> <ul style="list-style-type: none"> - détient une participation de 25% moins 1 action dans la société belge FIIS Immo SA (qui constitue un actif financier non récurrent pour Aedifica) ; et - a, par l'intermédiaire de ses filiales AED OAK 1 Limited et AED OAK 2 Limited de Jersey, créé un « Jersey Property Unit Trust » (qui n'est pas une entité juridique distincte), dont BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited est fiduciaire. <p>Tous les biens immobiliers situés en Belgique sont détenus par Aedifica, à l'exception des immeubles détenus par ses filiales belges Résidence de la Paix SA, Verlien SPRL et Buitenheide SPRL. Toutes ces filiales sont détenues à 100% par Aedifica. Il est fort probable que ces filiales seront fusionnées avec Aedifica au cours de l'exercice 2019/2020.</p> <p>Les biens immobiliers situés en Allemagne sont détenus en partie par Aedifica, en partie par les filiales luxembourgeoises d'Aedifica (dont Aedifica est actionnaire majoritaire à 94%) et en partie par certaines filiales allemandes d'Aedifica (dont Aedifica est actionnaire majoritaire à 94%).</p> <p>Tous les biens immobiliers situés aux Pays-Bas sont détenus par Aedifica Nederland BV (100% filiale d'Aedifica).</p> <p>Tous les biens immobiliers situés au Royaume-Uni sont détenus par les filiales d'Aedifica à Jersey, à l'exception d'un bien immobilier qui est détenu par Maple Court Nursing Home Limited, une filiale anglaise d'Aedifica. Toutes ces filiales sont contrôlées à 100% par Aedifica. La structure organisationnelle des entités anglaises et jersiaises sera restructurée au cours des exercices 2018/2019 et 2019/2020.</p>		

⁹ Il ne s'agit pas d'une entité juridique distincte mais d'un "Jersey Property Unit Trust", pour lequel BNP Paribas Jersey Trust Corporation Limited, IFC 1 The Esplanade St Helier Jersey JE1 5BP, agit en qualité de fiduciaire.

Elément				
B.6	Actionnariat sur la base de déclarations de transparence			
	A la date du présent Résumé, BlackRock, Inc. détient 5,09 % des Actions Existantes.			
	Chaque Action donne droit à un vote, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. Les actionnaires d'Aedifica pour lesquelles la Société a reçu des déclarations de transparence, n'ont pas de droit de vote préférentiel.			
B.7	Informations financières historiques clés			
	Les chiffres ci-dessous, présentés sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne de la Société, découlent des comptes consolidés audités au 30 juin 2018, 30 juin 2017 et 30 juin 2016.			
	Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2016
	Revenus locatifs	91.677	78.983	59.822
	Charges relatives à la location	-80	-48	-35
	Résultat locatif net	91.597	78.935	59.787
	Charges opérationnelles*	-14.322	-13.158	-12.173
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77.275	65.777	47.614
	Marge d'exploitation* (%)	84%	83%	80%
	Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.319	-16.538	-12.707
	Impôts	-3.553	-1.275	-581
	EPRA Earnings* (part du groupe)	58.403	47.964	34.326
	Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696	14.122.758
	EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	3,25	3,15	2,43
	EPRA Earnings*	58.403	47.964	34.326
	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.157	5.119	-5.685
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.018	10.357	10.775
	Résultat sur vente d'immeubles de placement	789	1.459	731
	Goodwill négatif/pertes de valeur sur goodwill	-344	0	0
	Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	146	-1.541	120
	Ecart d'arrondi	0	0	-1
	Résultat net (part du groupe)	71.855	63.358	40.226
	Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696	14.122.758
	Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,99	4,16	2,85
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.			
	Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2016
	Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	1.544.849	1.156.834
	Autres actifs repris dans le taux d'endettement	24.418	22.566	15.832
	Autres actifs	1.692	2.707	496
	Total des actifs	1.766.643	1.570.122	1.173.162
	Capitaux propres			
	Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	977.086	922.094	668.155
	Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-35.439	-34.055	-47.407
	Capitaux propres	941.647	888.039	620.749
	Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	781.449	639.077	498.796
	Autres passifs	43.547	43.006	53.617
	Total des capitaux propres et du passif	1.766.643	1.570.122	1.173.162
	Taux d'endettement (%)	44,3%	40,8%	42,5%
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.			
	Les chiffres ci-dessous, présentés sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne de la Société, découlent des comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017.			

Elément		31 décembre 2018	31 décembre 2017
	Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)		
	Revenus locatifs	50.798	44.478
	Charges relatives à la location	8	-27
	Résultat locatif net	50.806	44.451
	Charges opérationnelles*	-8.671	-7.266
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.135	37.185
	Marge d'exploitation* (%)	83%	84%
	Résultat financier hors variations de juste valeur*	-8.634	-7.831
	Impôts	-1.379	-1.018
	Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*	-383	0
	EPRA Earnings* (part du groupe)	31.739	28.336
	Dénominateur (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
	EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,74	1,58
	EPRA Earnings*	31.739	28.336
	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-187	-523
	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13.095	8.989
	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-70	172
	Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	-132	0
	Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-1.845	-549
	Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-3.833	0
	Ecart d'arrondi	1	-1
	Résultat net (part du groupe)	38.768	36.424
	Dénominateur (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
	Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,12	2,03
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.		
	Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
	Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.964.129	1.661.050
	Autres actifs repris dans le taux d'endettement	61.323	22.460
	Autres actifs	2.073	2.113
	Total des actifs	2.027.525	1.685.623
	Capitaux propres		
	Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	994.339	924.104
	Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-36.467	-33.324
	Intérêts minoritaires	62.724	0
	Capitaux propres	1.020.595	890.780
	Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	959.838	751.716
	Autres passifs	47.091	43.127
	Total des capitaux propres et du passif	2.027.524	1.685.623
	Taux d'endettement (%)	47,4%	44,7%
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.		
	Les résultats historiques de la Société ne sont pas nécessairement représentatifs de ses résultats futurs.		
	Pour l'impact projeté de l'acquisition du portefeuille immobilier situé au Royaume-Uni (réalisée au 1 ^{er} février 2019) sur les états financiers consolidés d'Aedifica, il est fait référence à l'Élément B. 8 ci-dessous du présent Résumé.		
B.8	Informations financières pro forma clés sélectionnées		
	Aedifica a finalisé l'acquisition précédemment annoncée d'un important portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1er février 2019. La valeur contractuelle du portefeuille s'élève à environ GBP 450 millions.		
	Le compte de résultats consolidé pro forma non audité et le bilan consolidé pro forma non audité (les « Informations Financières Pro Forma ») ont été préparés pour la période se terminant le 31 décembre 2018, en incluant les sociétés acquises par Aedifica le 1er février 2019 (les « Sociétés Acquises »), et ont été établis sur base :		
	a. Des comptes de bilan semestriels consolidés d'Aedifica pour la période se terminant le 31 décembre 2018 ;		

Elément	
	<p>b. Du compte de résultats consolidés d'Aedifica pour la période commençant le 1^{er} janvier 2018 et se terminant le 31 décembre 2018, qui correspond à l'addition des comptes de résultats consolidés du semestre clôturé le 31 décembre 2018 et du compte de résultats consolidé du second semestre de l'exercice clôturé le 30 juin 2018 ; et</p> <p>c. Des informations financières non auditées des Sociétés Acquisées pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2018 étant donné que les informations financières ne sont pas disponibles pour la période commençant le 1^{er} juillet 2018 et se terminant le 31 décembre 2018 pour ces entités.</p> <p>Les Informations Financières Pro Forma ont été établies afin d'indiquer comment l'opération aurait pu affecter les actifs et passifs, et les résultats d'Aedifica, si elle avait été réalisée au 1/01/2018 (compte de résultats) ou au 31/12/2018 (bilan).</p> <p>Les ajustements résultent soit de l'exclusion d'actifs et passifs présents dans les états financiers des Sociétés Acquisées, mais qui n'ont pas été acquis par Aedifica (ajustements de périmètre), soit de la consolidation pro forma des Sociétés Acquisées, soit de la conformité aux règles d'évaluation des normes IFRS (ajustements pro forma). Les ajustements pro forma concernent principalement l'intégration du financement de l'acquisition et l'ajustement des immeubles de placement acquis à leur juste valeur (comme confirmé par l'expert évaluateur indépendant).</p> <p>En raison de leur nature, les Information Financière Pro Forma tiennent compte d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représentent pas la situation financière ou les résultats réels de la société pour la période écoulée depuis que l'acquisition effective a eu lieu le 1^{er} février 2019. Elles n'ont été préparées qu'à titre d'illustration.</p> <p>Les Information Financière Pro Forma n'ont pas été vérifiées par un auditeur externe. Toutefois, le commissaire de la Société, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL, représenté par M. Joeri Klaykens, a publié un rapport.</p>

Elément				
Ajustements pro forma du bilan				
ACTIF Exercice clôturé le 31/12/2018 (x €1.000)	Aedifica consolidé	Groupe cible consolidé	Ajustements pro forma	Pro forma consolidé (après acquisition)
I. Actifs non courants				
A. A. Goodwill	1.856			1.856
B. B. Immobilisation incorporelles	271			271
C. C. Immeubles de placement	1.958.909	497.838	26.418	2.483.164
D. D. Autres immobilisations corporelles	2.242			2.242
E. E. Actifs financiers non courants	39.649			39.649
F. F. Créances de location-financement				
G. G. Créances commerciales et autres actifs non courants				
H. H. Actifs d'impôts différés				
I. I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises				
Total actifs non courants	2.002.927	497.838	26.418	2.527.182
II. Actifs courants				
A. A. Actifs détenus en vue de la vente	5.220			5.220
B. B. Actifs financiers courants				
C. C. Créances de location-financement				
D. D. Créances commerciales	10.592	2.714		13.306
E. E. Créances fiscales et autres actifs courants	597	2.628		3.225
F. F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.184	4.354		11.538
G. G. Comptes de régularisation	1.005		643	1.648
Total actifs courants	24.598	9.696	643	34.937
TOTAL ACTIF	2.027.525	507.534	27.061	2.562.119

Elément				
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF Exercice clôturé le 31/12/2018 (x €1.000)	Aedifica consolidé	Groupe cible consolidé	Ajustements pro forma	Pro forma consolidé (après acquisition)
CAPITAUX PROPRES				
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère				
I. A. Capital	471.388	11	-11	471.388
B. B. Prime d'émission	308.604	64.723	-64.723	308.604
C. C. Réserves	139.112	68.650	-68.650	139.112
D. D. Résultat net de l'exercice	38.768		18.056	56.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	957.872	133.384	-115.328	975.928
II. II. Intérêts minoritaires	62.724			62.724
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1.020.596	133.384	-115.328	1.038.652
PASSIFS				
I. Passifs non courants				
A. A. Provisions				
B. B. Dettes financières non courantes	767.021	367.066	142.389	1.276.476
C. C. Autres passifs financiers non courants	39.518			39.518
D. D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes				
E. E. Autres passifs non courants				
F. F. Passifs d'impôts différés	7.515			7.515
Total passifs non courants	814.054	367.066	142.389	1.323.508
II. Passifs courants				
A. A. Provisions				
B. B. Dettes financières courantes	163.256			163.256
C. C. Autres passifs financiers courants				
D. D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	25.062	7.084		32.147
E. E. Autres passifs courants				
F. F. Comptes de régularisation	4.557			4.557
Total passifs courants	192.875	7.084		199.959
TOTAL PASSIFS	1.006.929	374.150	142.389	1.523.467
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2.027.525	507.534	27.061	2.562.119

Elément		Ajustements pro forma du compte de résultats			
COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE Période d'un an du 01/01/2018 au 31/12/2018 (x €1.000)		Aedifica consolidé	Groupe cible consolidé	Ajustements pro forma	Pro forma consolidé (après acquisition)
I.	I. Revenus locatifs	97.997	33.188		131.185
II.	II. Reprise de loyers cédés et escomptés				
III.	III. Charges relatives à la location	-46			-46
Résultat locatif net		97.952	33.188		131.140
IV.	IV. Récupération de charges immobilières	94			94
V.	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.366			2.366
VI.	VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail				
VII.	VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.366			-2.366
VIII.	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.097	112		-985
Résultat immobilier		96.949	33.299		130.248
IX.	IX. Frais techniques	-1.392	-785		-2.177
X.	X. Frais commerciaux	-481			-481
XI.	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-125			-125
XII.	XII. Frais de gestion immobilières	-1.562	-2.063	-921	-4.546
XIII.	XIII. Autres charges immobilières	-1.352			-1.352
Charges immobilières		-4.913	-2.848	-921	-8.682
Résultat d'exploitation des immeubles		92.036	30.451	-921	121.566
XIV.	XIV. Frais généraux de la société	-12.024	-2.699	557	-14.166
XV.	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	2.214	-226		1.987
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		82.225	27.526	-364	109.388
XVI.	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	547			547
XVII.	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers				
XVIII.	XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	19.125	-1.395	18.056	35.786
XIX.	XIX. Autre résultat sur portefeuille	-476			-476
Résultat d'exploitation		101.421	26.131	17.692	145.244
XX.	XX. Revenus financiers	928	121	943	1.992
XXI.	XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.739	-22.188	9.019	-27.908
XXII.	XXII. Autres charges financières	-2.312	14	-2.063	-4.361
XXIII.	XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.821			-1.821
Résultat financier		-17.943	-22.053	7.898	-32.098
XXIV.	XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
Résultat avant impôt (perte)		83.478	4.078	25.590	113.147
XXV.	XXV. Impôts des sociétés	-7.180	-2.039	-1.731	-10.950
XXVI.	XXVI. Exit tax	2.117			2.117
Impôts		-5.063	-2.039	-1.731	-8.833
Résultat net (perte)		78.415	2.040	23.859	104.314
XXVII.	XXVII. Résultat net - Intérêts minoritaires	4.215			4.215
Résultat net - Part du groupe		74.200	2.040	23.859	100.099
EPRA Earnings		66.103	5.473	7.535	79.111

Elément									
	Résultat global et résultat par action pro forma								
	ETAT	DU	RESULTAT	GLOBAL	CONSOLIDE	Aedifica	Groupe	Ajustements	
	Période d'un an du		01/01/2018 au	31/12/2018 (x € 1.000)		consolidé	cible	pro forma	
						consolidé			
	I.	Résultat net (perte)				78.415	2.040	23.859	
	II.	Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats							
	A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				0			
	B.	Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS				-3.200			
	H.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôt (voir note annexe 33.3.)				8.026			
		Résultat global				83.241	2.040	23.859	
		Attribuable à:							
		Intérêts minoritaires				4.215			
		Part du groupe				79.025	2.040	23.859	
		RESULTAT PAR ACTION							
		Période d'un an du				Aedifica	Groupe cible	Ajustements	
		01/01/2018 au 31/12/2018				consolidé	consolidé	pro forma	
								Pro forma consolidé	
								(après acquisition)	
		Résultat net - Intérêts minoritaires				74 199 631	2 039 568	23 859 405	100 098 604
		Nombre d'actions au 31/12/2018				18 255 720	18 255 720	18 255 720	18 255 720
		Résultat net par action (€)				4,06	0,11	1,31	5,48
B.9	Prévision ou estimation du bénéfice								
	<p>Les prévisions financières présentée ci-dessous comprennent des estimations, fondées sur des hypothèses liées à un certain nombre de facteurs externes et internes, dont la réalisation variera, notamment en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Elles ne constituent en aucun cas un engagement de la Société.</p> <p>Les prévisions ci-dessous constituent une mise à jour des perspectives financières pour l'exercice 2018/2019 annoncées dans le rapport financier annuel 2017/2018 d'Aedifica et remplacent celles-ci. Elles tiennent compte (i) des résultats financiers présentés dans le rapport financier semestriel au 31 décembre 2018 (publié le 20 février 2019), (ii) de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni (au 1^{er} février 2019), (iii) des autres acquisitions et cessions en cours, (iv) de l'impact de l'Offre.</p>								
	1. PROJECTIONS FINANCIERES								
	Bilan consolidé					30 juin 2019	30 juin 2018		
	(x 1.000.000 €)								
	Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*					2.387	1.741		
	Autres actifs					59	26		
	Total des actifs					2.446	1.767		
	Capitaux propres					1.425	942		
	Passifs					1.020	825		
	Passifs non courants					995	761		
	Passifs courants					25	64		
	Total des capitaux propres et du passif					2.446	1.767		
	<i>Taux d'endettement (%)</i>					<i>39,8%</i>	<i>44,3%</i>		
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.								

Elément			
	2. PREVISIONS EPRA EARNINGS 2018/2019 AU 30 JUIN 2019		
	Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000.000 €)	30 juin 2019	30 juin 2018
	Revenus locatifs	117	92
	Charges relatives à la location	0	0
	Résultat locatif net	117	92
	Charges opérationnelles*	-21	-14
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	96	77
	Marge d'exploitation* (%)	82%	84%
	Résultat financier hors variations de juste valeur*	-20	-15
	Impôts	-5	-4
	Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*	0	0
	EPRA Earnings* (part du groupe)	71	58
	Dénominateur (IAS 33)	19.274.092	17.990.607
	EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	3,70	3,25
	* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 Octobre 2015.		
	<p>Compte tenu des atouts de la Société et des hypothèses énoncées ci-dessus, le Conseil d'administration prévoit de générer des revenus locatifs de EUR 117 millions pour l'exercice 2018/2019, conduisant à un EPRA Earnings de EUR 71 millions ou EUR 3,70 par action basé sur le nombre moyen pondéré d'actions et permettant de reconfirmer un dividende brut de EUR 2,80 par action devant être distribué aux actionnaires. Toutefois, le montant du dividende brut à répartir sur l'exercice 2018/2019 sera affecté <i>pro rata temporis</i> au coupon n°21 (pour la période allant du 1^{er} juillet 2018 au 6 mai 2019 inclus) et au coupon n°22 (pour la période du 7 mai 2019 au 30 juin 2019 inclus), et est en tout état de cause soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le (ou vers le) 22 octobre 2019. Ces projections sont basées sur le périmètre attendu du portefeuille immobilier, hors événements imprévus, et continuent à générer un dividende en hausse par rapport à celui proposé par le Conseil d'administration pour l'exercice 2017/2018.</p>		
	3. RAPPORT DU COMMISSAIRE		
	<p>Les prévisions financières ci-dessus comportent des estimations dont la réalisation variera, notamment en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent en aucun cas un engagement de la Société et n'ont pas été certifiés par un auditeur externe. Toutefois, le commissaire de la Société, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL, représenté par M. Joeri Klaykens, a publié le rapport suivant dans lequel il est indiqué que (i) les prévisions ont été correctement établies sur la base indiquée; et (ii) la base comptable utilisée pour ces prévisions est conforme aux méthodes comptables d'Aedifica SA.</p> <p>À dater du présent Résumé, les prévisions financières annoncées dans le rapport financier annuel de l'exercice 2017/2018 ne sont plus valables.</p>		
B.10	Une description de la nature des éventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans le rapport d'audit		
	Sans objet.		
B.11	Déclaration relative au fonds de roulement		
	<p>A la date du présent Résumé, la Société ne dispose pas de ressources suffisantes pour satisfaire à ses engagements actuels et pour couvrir ses besoins en fonds de roulement sur une période de 12 mois à compter de la date du présent résumé. Le fonds de roulement est défini comme la trésorerie disponible plus les lignes de crédit disponibles qui n'ont pas encore été utilisées sans tenir compte d'un refinancement.</p>		

Elément	
	<p>Le besoin en fonds de roulement est déterminé sur base du cash-flow opérationnel après déduction des charges financières et des impôts, des variations nettes de trésorerie consécutives aux investissements et désinvestissements et du remboursement de la dette pendant une période de 12 mois après la date du présent Résumé. Le dividende prévisionnel pour l'exercice 2018/2019, qui devient payable en novembre 2019, est également inclus. L'analyse du fonds de roulement commence à partir de la trésorerie disponible et des lignes de crédit disponibles au 28 février 2019 et se termine le 30 avril 2020 pour une période de 12 mois après la date du présent Résumé. Fin février 2019, la Société disposait d'une trésorerie disponible de EUR 13,9 millions et de facilités de crédit confirmées pour un montant total de EUR 1.751 millions (y compris le billet de trésorerie à court terme en circulation), dont EUR 1.411 millions ont été utilisés¹⁰.</p> <p>Aux fins de la présente déclaration sur le fonds de roulement, un taux de change de 1,13 est appliqué pour convertir les montants exprimés en GBP en EUR. Le taux de change au comptant était respectivement de 1,10936 et 1,16577 au 31 décembre 2018 et au 28 février 2019. Le taux de change de 1,13 se rapproche de la moyenne pendant cette période.</p> <p>Les flux de trésorerie opérationnels prospectifs sont fondés sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revenus locatifs : les prévisions de loyers sont basées sur les loyers contractuels actuels et tiennent compte de l'inflation. Les revenus locatifs projetés comprennent des hypothèses concernant les entrées futures au portefeuille (achèvement d'immeubles actuellement en développement et acquisitions soumises à des conditions suspensives avant la date du présent Résumé et pour lesquelles le respect des conditions est attendu dans un délai de 12 mois à compter de la date du présent Résumé) ; - Charges immobilières et charges d'exploitation : telles qu'elles figurent dans les prévisions figurant à la section B.9 du présent résumé ; - Les charges financières comprennent les charges de taux d'intérêt sur les lignes de crédit consenties et les instruments de couverture ; et - Les charges d'impôts exigibles sur base du résultat imposable prévisionnel. <p>Les désinvestissements tiennent compte de la vente de 25 % supplémentaires (plus 2 actions) de la participation dans Immo SA datant du 27 mars 2019, avec effet économique (quant au droit aux dividendes) à compter du 1 avril 2019. Par ailleurs, en ce qui concerne la vente potentielle du portefeuille d'hôtels, il est supposé qu'il sera vendu au cours du quatrième trimestre de l'exercice 2018/2019 de la Société.</p> <p>Les hypothèses sur le remboursement de la dette financière incluent l'échéance de l'accord de crédit-pont (avec une tranche de EUR 180 millions et une tranche de GBP 150 millions) fin décembre 2019. Bien que la Société ait l'intention de refinancer la tranche en GBP, cette hypothèse n'est toutefois pas intégrée dans l'état du fonds de roulement. Après la cession des 25 % supplémentaires (plus 2 actions) de la participation dans Immo SA, Immo SA ne sera plus consolidée par intégration globale et les lignes de crédit accordées à Immo SA ne seront plus considérées comme des lignes de crédit disponibles pour le Groupe. Le billet de trésorerie en circulation est inclus jusqu'à la date d'échéance pertinente ; aucune hypothèse de réémission n'a été faite. Le 29 mars 2019, la Société a signé une nouvelle facilité de crédit de EUR 70 millions. Sur base des hypothèses susmentionnées, les lignes de crédit disponibles passeront de EUR 1.751 millions à fin février 2019 à EUR 1.245 millions, à fin avril 2020.</p> <p>L'analyse du fonds de roulement comprend les montants décaissés liés aux investissements estimés à EUR 338 millions de fin février 2019 à fin avril 2020, en tenant compte des engagements fermes dans les projets de construction et de rénovation en cours, ainsi que des acquisitions annoncées soumises à des conditions suspensives</p>

¹⁰ Pour des raisons de cohérence, un taux de change de 1,13 GBP/EUR a été appliqué pour le calcul du fonds de roulement. Sur base du taux de change de clôture du 28 février 2019, la dette financière utilisée s'élève à EUR 1.416 millions (y compris les billets de trésorerie à court terme de EUR 100 millions) et les lignes de crédit confirmées de EUR 1.756 millions (y compris les billets de trésorerie à court terme de EUR 100 millions).

Elément	
	<p>jusqu'au 30 avril 2020, et d'acquisitions supplémentaires, pas encore publiées, d'environ EUR 50 millions.</p> <p>Sur base des ressources disponibles en fonds de roulement (liquidités et lignes de crédit disponibles), un déficit de fonds de roulement pourrait avoir lieu à partir de janvier 2020. Le déficit maximum du fonds de roulement dans les 12 mois suivant la date du présent Résumé s'élève à EUR 241 millions et se situe en avril 2020. Si la cession des hôtels n'était finalement pas réalisée, le déficit en fonds de roulement se produirait à partir de janvier 2020 et le déficit maximum serait de EUR 307 millions et se produirait en avril 2020.</p> <p>Sur base d'un taux d'endettement estimé à environ 57 % à fin février 2019, la Société dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de EUR 203 millions en actifs constants (hors croissance du portefeuille immobilier) ou de EUR 580 millions en actifs variables (prenant en compte la croissance du portefeuille immobilier). Compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica, qui limitent encore le ratio d'endettement maximal à 60 %, la marge disponible s'élève à EUR 76 millions en actifs constants et à EUR 190 millions en actifs variables. Toutefois, la Société a l'intention de financer le déficit en fonds de roulement avec le produit de l'Offre et du refinancement des lignes de crédit venant à échéance, ainsi que de l'émission de nouvelles dettes financières. Le montant minimum à souscrire dans le cadre de l'Offre pour permettre à la Société de réaliser intégralement ses investissements engagés, compte tenu des covenants bancaires actuels relatifs à un ratio d'endettement maximum de 60%, pourrait être estimé à EUR 60 millions.</p> <p>Si, dans le pire des cas, les mesures susmentionnées ne seraient pas possibles, la Société devra finalement recourir à d'autres solutions, comme le désinvestissement d'actifs (de soins de santé ou autres) détenus par la Société (« rotation des actifs »). Même en supposant que la présente Offre ne serait pas réalisée, la Société est d'avis que, compte tenu de la liquidité de ses actifs (voir par exemple ses actifs non-essentiels : la vente d'une participation de 75 % (plus 1 action) d'Immo SA et le processus de vente en cours de son portefeuille d'hôtels - tous deux inclus dans les prévisions actualisées de la Société pour l'exercice 2018/2019), la résilience de la juste valeur de ses actifs de soins de santé (qui n'a pas diminué au cours des 10 dernières années), l'historique de la Société en termes de refinancement de ses financements en cours (tenant compte également du fait que les immeubles de placement de la Société génèrent des cashflows sur la base de contrats de bail existants avec une durée résiduelle moyenne des baux d'environ 20 ans), et la capacité discrétionnaire de la Société de poursuivre la cession d'autres actifs ou de procéder ou non à l'acquisition de nouveaux actifs, il devrait être possible de prendre des mesures permettant à la Société de faire face à toutes ses obligations sur une période de 12 mois à compter de la date du présent Résumé (y compris le remboursement ou le refinancement des montants au titre du contrat de crédit-pont conclu pour l'acquisition du portefeuille de l'immobilier des soins de santé au Royaume-Uni et la réalisation des engagements existants relatifs aux investissements/développements). Ce qui précède ne tient même pas compte de la trajectoire de la Société en matière de renforcement de ses fonds propres par le biais d'augmentations de capital sous forme d'apports en nature d'actifs immobiliers. Toutes les alternatives mentionnés ci-dessus ont diverses conséquences sur les prévisions, le rendement attendu, le bilan et/ou le compte de résultats de la Société.</p>

Section C. Valeurs mobilières

Elément	
C.1	<p>Description de la nature et de la catégorie des valeurs mobilières offertes et/ou admises à la négociation, y compris l'éventuel numéro d'identification (<i>security identification number</i>)</p> <p>Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions ordinaires représentatives du capital, de même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées, conférant le droit de vote et sans désignation de valeur</p>

Elément	
	<p>nominales. Elles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles participeront aux résultats de la Société relatifs à l'exercice en cours 2018/2019, uniquement <i>pro rata temporis</i> à compter du 7 mai 2019. L'exercice 2018/2019 a débuté le 1 juillet 2018 et prendra fin le 30 juin 2019.</p> <p>Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n°22 et suivants attachés ; le coupon n°20 représente les Droits d'Allocation Irréductible et le coupon n°21 représente le dividende <i>pro rata temporis</i> pour l'exercice en cours 2018/2019 du 1^{er} juillet 2018 au 6 mai 2019 inclus (voir ci-après, Elément C.4 du présent Résumé).</p> <p>Le code-ISIN BE0003851681 sera attribué aux Actions Nouvelles. Il s'agit du même code que celui des Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductible auront le code ISIN BE0970171741.</p>
C.2	<p>Monnaie dans laquelle les valeurs mobilières seront émises</p> <p>EUR.</p>
C.3	<p>Nombre d'actions émises entièrement libérées et nombre d'actions émises non entièrement libérées. Valeur nominale par action ou mention de leur absence de valeur nominale</p> <p>A la date du présent Résumé et avant l'émission des Actions Nouvelles, le capital social de la Société est représenté par 18.441.426 Actions Existantes sans indication de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées.</p>
C.4	<p>Description des droits attachés aux valeurs mobilières</p> <p><u>Dividendes :</u></p> <p>Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes qui seraient attribués par la Société. Les Actions Nouvelles seront cependant émises sans le coupon n°21, qui donne droit au dividende <i>pro rata temporis</i> de l'exercice en cours (2018/2019), jusqu'au 6 mai 2019 inclus. Les Actions Nouvelles ne participeront dès lors qu'aux résultats relatifs à l'exercice en cours (2018/2019) à partir du 7 mai 2019, vu que les Actions Nouvelles ne seront émises que le 7 mai 2019, conformément au Calendrier.</p> <p><u>Dividendes relatifs à l'exercice 2018/2019 :</u></p> <p>Sauf en cas de circonstances exceptionnelles et imprévues, la Société envisage (comme annoncé dans son rapport financier annuel 2017/2018) de distribuer un dividende brut de EUR 2,80 par action pour l'exercice 2018/2019 (soumis à un précompte mobilier réduit de 15 %), soit une augmentation de 12 % par rapport à celui distribué lors de l'exercice 2017/2018 (EUR 2,50). Cette estimation est bien entendu soumise aux résultats et à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire relatifs à l'exercice 2018/2019 qui aura lieu le ou autour du 22 octobre 2019 (voir également l'Elément B.9 du présent Résumé pour la prévision du dividende).</p> <p>La Société s'attend donc à ce que l'Offre ne mène pas à une dilution du dividende global 2018/2019 prévu annoncé précédemment. La Société rappelle le lecteur que cette prévision de dividende ne constitue en aucun cas une prévision de bénéfice.</p> <p>Le paiement des dividendes qui seraient attribués par la Société pour l'exercice 2018/2019 sera, en principe, effectuée le ou vers le 28 octobre 2019.</p> <p><u>Droits en cas de liquidation :</u></p> <p>Le produit de la liquidation est, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, réparti proportionnellement entre tous les Actionnaires en fonction de leur participation.</p>

Elément	
	<p><u>Le droit d'assister et de voter aux assemblées générales de la Société :</u></p> <p>Les actionnaires de la Société ont le droit de participer à l'assemblée générale et d'exercer leurs droits de vote, sous réserve que les conditions prévues à l'article 21 des statuts de la Société soient remplies. Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi. Les Actionnaires peuvent voter par procuration.</p> <p>Les copropriétaires, usufruitiers et nus propriétaires ainsi que les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.</p> <p><u>Droits de préférence et Droits d'Allocation Irréductible :</u></p> <p>Les Actionnaires de la Société disposent en principe d'un droit de souscription préférentielle dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire conformément aux articles 592 et suivants du Code des sociétés belge. La Société peut cependant exclure ou limiter le Droit de souscription préférentielle des Actionnaires prévu par le Code des sociétés lors d'une augmentation de capital par apport en numéraire à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit attribué aux Actionnaires conformément à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 et aux articles 6.3 et 6.4 des statuts de la Société lors de l'attribution de nouveaux titres.</p> <p>Le Droit d'Allocation Irréductible accordé aux Actionnaires Existants dans le cadre de l'Offre satisfait aux conditions mentionnées ci-dessus.</p> <p>La procédure de l'Offre ne diffère pas substantiellement de celle qui aurait été appliquée si l'Offre avait eu lieu avec le droit de préférence prévu par le Code des sociétés belge. Plus précisément, les Droits d'Allocation Irréductible seront détachés des Actions Existantes et, comme il serait le cas pour une émission avec des droits de préférence légaux, seront librement et séparément négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la Période de Souscription.</p> <p><u>Conditions de conversion :</u></p> <p>Chaque Actionnaire peut demander, à tout moment et à ses frais, la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées.</p>
C.5	<p>Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des valeurs mobilières</p> <p>Sous réserve des restrictions générales concernant l'Offre et la distribution du Prospectus et les accords de moratoire tels que précisés dans l'Elément E.5 ci-après, il n'y a pas de restrictions à la libre négociabilité des Actions Existantes et des Actions Nouvelles, autres que celles qui sont applicables de plein droit.</p> <p>Aucun engagement de <i>lock-up</i> (blocage) n'a été contracté par les Actionnaires Existants dans le cadre de l'Offre.</p>
C.6	<p>Admission à la négociation et lieu de cotation</p> <p>Une demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles a été introduite sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. L'admission est attendue pour le 7 mai 2019. Les Actions Nouvelles seront cotées et négociées sous le code-ISIN BE0003851681 (à savoir, le même code ISIN que celui des Actions Existantes).</p>
C.7	<p>Description de la politique en matière de dividendes</p> <p>Conformément à l'article 11, §3 de la Loi du 12 mai 2014, la Société n'est pas obligée de constituer une réserve légale. De plus, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et l'article 29 des statuts, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :</p>

Elément	
	<ul style="list-style-type: none"> - 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 ; et - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. <p>L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'affectation du solde.</p> <p>Bien qu'ayant le statut de SIR publique, la Société reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.</p> <p>Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décider du paiement d'acomptes sur dividendes conformément à l'article 618 du Code des sociétés et à l'article 30 des statuts de la Société. Le droit de percevoir des dividendes déclarés sur des actions ordinaires se prescrit, en vertu du droit belge, cinq ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.</p>

Section D. Risques

Elément	
D.1	<p>Risques principaux relatifs à la Société et à ses activités</p> <p>La Société estime que si les risques repris ci-dessous venaient à se produire, ils pourraient avoir un impact négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les prévisions de la Société et donc également sur la valeur des Actions, les Droits d'Allocation Irréductible, les Scripts et le dividende. La plupart de ces facteurs ont trait à des événements incertains qui peuvent ou non se produire, et la Société n'est pas en mesure de faire des déclarations quant à la réalisation éventuelle de ces événements. La liste des risques énumérés ci-après n'est pas exhaustive et elle est basée sur les informations connues en date du présent Résumé. D'autres risques, qui sont actuellement inconnus, improbables ou dont la survenance n'est actuellement pas considérée comme susceptible d'avoir, à l'avenir, un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière, peuvent également exister. L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont présentés ci-dessous n'est pas lié à la mesure de probabilité de survenance de ces risques ni à l'impact potentiel de leurs conséquences financières.</p> <p><u>Principaux risques de marché</u></p> <p><u>Risque économique</u> : Toute dégradation des principaux indicateurs macro-économiques est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de la Société.</p> <p><u>Risques liés au marché immobilier</u> : Il s'agit principalement des risques liés à une baisse du taux d'occupation, à la capacité de maintenir, à l'occasion de renouvellements de baux, le montant des loyers, et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles.</p> <p><u>Risque d'inflation</u> : Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus.</p> <p><u>Risque de concentration des groupes d'opérateurs actifs dans le logement des seniors</u> : Si le seuil de diversification de 20%, tel que défini dans l'Article 30 de la loi du 12 mai 2014, était dépassé, la Société ne pourrait procéder à aucun investissement,</p>

Elément	
	<p>désinvestissement ou toute autre action susceptible d'entraîner une augmentation de ce pourcentage.</p> <p><u>Risques liés à la dissolution ou à la disparition de l'Union monétaire et/ou à l'instabilité politique et au Brexit</u> : Ceci peut entraîner une augmentation des coûts de financement et des taux de capitalisation, ainsi qu'une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de la Société.</p> <p><u>Principaux risques liés au patrimoine immobilier de la Société</u></p> <p><u>Loyers</u> : Les défauts de paiement de loyers, la diminution du taux d'occupation des immeubles, la conclusion de nouveaux contrats et/ou une révision à la baisse des loyers sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats.</p> <p><u>Qualité et valorisation des immeubles</u> : Les risques liés à des travaux importants ne peuvent jamais être totalement éliminés, et la Société est exposée aux variations de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes.</p> <p><u>Risques résultant de fusions, acquisitions et scissions</u> : A la suite de ces transactions, des passifs cachés pourraient être transférés à la Société, lesquels ne sont pas recouvrables auprès du cédant.</p> <p><u>Principaux risques financiers</u></p> <p><u>Structure de la dette</u> : L'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019 a augmenté le ratio d'endettement d'environ 10 points de base, pour atteindre environ 57 %, ce qui limite la capacité d'endettement consolidée de la Société (légalement limitée à 65 %, et à 60 % selon les covenants bancaires conclus par la Société) et la réduction de la juste valeur des immeubles que la structure bilantaire de la Société pourrait absorber.</p> <p><u>Risque de liquidité</u> : La capacité restante sur les facilités de crédit confirmées, compte tenu des covenants bancaires avec un ratio d'endettement de 60 %, peut être estimée à EUR 190 millions et est insuffisante pour couvrir les besoins financiers à court terme d'Aedifica (y compris les projets de développement en cours de réalisation) pendant une période de 12 mois à compter de la date du présent Résumé ; le déficit maximum de liquidité peut être estimé à environ EUR 241 millions.</p> <p><u>Risque de taux d'intérêt</u> : Les contrats de couverture comportent des dispositions qui pourraient amener les banques émettrices à mettre fin aux opérations de couverture de manière prématurée ou, dans certaines circonstances, à lancer des appels de marge à leur avantage.</p> <p><u>Risque de change GBP-EUR</u> : Les fluctuations futures du taux de change peuvent affecter la valeur et les revenus locatifs des immeubles de placement au Royaume-Uni.</p> <p><u>Principaux risques liés à la réglementation</u></p> <p><u>Risques liés à l'évolution de la réglementation</u> : De nouvelles réglementations, des réformes de réglementations ou un changement dans l'application et/ou l'interprétation par l'administration (y compris l'administration fiscale) ou les cours et les tribunaux, peuvent avoir une incidence importante sur le rendement et la juste valeur de des actifs de la Société.</p> <p><u>Statut de l'entreprise</u> : L'incapacité de la Société de répondre aux demandes de la législation SIR peut entraîner la perte de son statut de SIR publique, ce qui aurait une incidence négative sur ses activités, ses résultats, sa rentabilité (notamment en raison de la perte de son régime fiscal particulier), sa situation financière (notamment en raison de l'exigibilité anticipée des crédits) et ses perspectives.</p>

Elément	
	<p>Si Immo SA ne remplissait plus les conditions légales pour être reconnue comme fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS), elle perdrait son régime fiscal spécifique (transparent), ce qui se traduirait par un dividende inférieur en amont pour Aedifica.</p> <p><u>Régime fiscal</u> : L'interprétation ou l'application pratique de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 sur base de laquelle l'exit tax due, notamment en cas de fusion, est calculée, peut être modifiée à tout moment à la discrétion du gouvernement.</p> <p><u>Principaux risques d'entreprise</u></p> <p><u>Risque lié à la gestion de la croissance</u> : La croissance soutenue de la Société pourrait entraîner une raréfaction du financement disponible (que ce soit sous forme de capitaux propres ou d'endettement) et des risques opérationnels.</p> <p><u>Risques liés à l'internationalisation de la société</u> : L'internationalisation pourrait faire apparaître de nouveaux risques, liés à la complexification de la gestion des opérations quotidiennes de la Société et au cumul des risques réglementaires dans les différents pays.</p> <p><u>Risque lié aux membres de l'équipe</u> : L'organisation et les perspectives de la Société pourraient être affectées par le départ inattendu de collaborateurs clés.</p>
D.3	<p>Principaux risques concernant l'Offre et les valeurs mobilières offertes</p> <p>Investir dans les Actions Nouvelles comporte, de par sa nature, des risques économiques et financiers importants. Les investisseurs potentiels risquent de perdre la totalité de leur investissement dans les Actions Nouvelles.</p> <p>La liquidité relativement limitée de l'Action peut avoir une incidence négative sur le cours de l'Action et sur la capacité à vendre des Actions.</p> <p>La faible liquidité du marché des Droits d'Allocation Irréductible peut avoir une incidence sur le prix des Droits d'Allocation Irréductible et sur la capacité à les acquérir ou les vendre.</p> <p><u>Droits d'Allocation Irréductible non exercés</u> : Les Droits d'Allocation Irréductibles qui n'ont pas été exercés à la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription (à savoir au plus tard le 2 mai 2019) deviennent nuls, ne pourront plus être exercés par ceux qui en sont titulaires, et seront convertis en un nombre égal de Scripts et proposés à la vente aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exonéré sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (voir aussi le point 4 de l'Elément E.3 du présent résumé).</p> <p>Le cours des actions ou des Droits d'Allocation Irréductible peut fluctuer de manière substantielle en raison de différents facteurs qui ne sont pas nécessairement liés à la Société.</p> <p>Les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (entièrement) ou ne peuvent pas exercer pleinement leurs Droits d'Allocation Irréductible seront soumis à une dilution de leurs droits de vote et au dividende.</p> <p>La Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum de EUR 418.005.656,00 auquel cas la Société ne recevra pas les ressources financières pour financer son pipeline d'investissements confirmés (comme indiqué sous l'Elément E.2a).</p> <p>L'Offre peut être retirée ou suspendue, auquel cas les Droits d'Allocation Irréductible et les Scripts n'auront plus aucune valeur.</p> <p>A la date du présent Résumé, et compte tenu du remboursement de l'ensemble des</p>

Elément	
	<p>lignes de crédit qui arriveront à échéance dans les 12 mois suivant la date de la note d'opération (soit jusqu'à fin avril 2020), la Société ne dispose pas de ressources suffisantes pour satisfaire à ses engagements et à ses besoins en fonds de roulement, (le besoin en fonds de roulement est défini comme la trésorerie disponible plus les lignes de crédit disponibles qui n'ont pas encore été utilisées sans tenir compte d'aucun refinancement).</p> <p>Les investisseurs établis dans d'autres pays que la Belgique peuvent être limités ou non autorisés à participer à cette Offre par la législation, les pratiques ou d'autres considérations applicables et par conséquent, être soumis à une dilution de leurs participations. Les droits des actionnaires en vertu de la loi belge peuvent être différents des droits dans d'autres juridictions.</p> <p>Diverses dispositions de la législation belge qui peuvent rendre plus difficile une offre publique d'achat non sollicitée, une fusion, un changement de direction ou d'autres changements de contrôle non sollicités peuvent s'appliquer à la Société.</p> <p>Les actionnaires peuvent être limités dans l'acquisition ou le transfert de leurs actions en raison de l'absence d'enregistrement en vertu des lois sur les valeurs mobilières et d'autres restrictions légales.</p> <p>Les investisseurs résidant dans d'autres pays que la Belgique peuvent rencontrer des difficultés pour signifier ou faire exécuter des jugements étrangers à la Société ou à ses administrateurs.</p> <p>Les prévisions de résultats et de dividendes pour l'exercice 2018/2019, comprises dans le Prospectus, sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses et d'estimations qui, bien que jugées raisonnables à la date du Prospectus, sont par nature soumises à d'importants risques et incertitudes, dont la plupart sont indépendants de la volonté de la Société, ce qui pourrait entraîner des écarts significatifs entre les résultats définitifs et ceux qui sont exprimés dans ces prévisions.</p> <p>Les dividendes futurs distribués par la Société et/ou le taux de rendement du dividende sur les Actions pourraient être inférieurs que par le passé.</p>

Section E. Offre

Elément	
E.1	<p>Montant total net du revenu et estimation des dépenses totales liées à l'Offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société</p> <p>Si l'Offre est entièrement souscrite, les revenus bruts de l'Offre (Prix d'Emission multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) seront de EUR 418.005.656,00.</p> <p>Les revenus nets de l'Offre sont estimés à environ EUR 409 millions. Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ EUR 9 millions et comprennent la rémunération des Underwriters, les rémunérations dues à la FSMA et à Euronext Brussels, les frais de traduction, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication.</p>
E.2a	<p>Raisons de l'Offre, affectation des revenus de celle-ci et estimation des revenus nets</p> <p>A titre de rappel, le taux d'endettement consolidé de la Société était de 44,3 % au 30 juin 2018 et de 47,4 % au 31 décembre 2018.</p> <p>Également pour rappel, la Société a acquis un portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019. Afin de financer cette acquisition, Aedifica a contracté et entièrement utilisé, un crédit-pont, d'une durée de 12 mois à compter du 21 décembre 2018, consistant en une tranche de EUR 180 millions et une tranche de GBP 150 millions. En vertu de cette convention de crédit-pont, le produit d'une augmentation de capital en espèces (telle que l'Offre) doit être utilisé pour rembourser la tranche en EUR de ce crédit-pont. Il n'y a aucune obligation de rembourser la tranche en</p>

Elément	
	<p>GBP de cette convention de crédit-pont avec le produit de cette Offre. Par conséquent, la Société a l'intention de refinancer la tranche en livres sterling de la convention de crédit-pont en livres sterling, en temps voulu, au moyen d'un accord de financement à long terme.</p> <p>En raison de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1er février 2019, le ratio d'endettement a augmenté d'environ 10 points de pourcentage pour atteindre environ 57 %.</p> <p>Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, peut être estimé à un montant d'environ EUR 409 millions (après déduction des commissions et des frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société, tels que décrits dans la section E.1 du présent Résumé).</p> <p>Par conséquent, dans l'hypothèse où l'Offre serait entièrement souscrite, le ratio d'endettement de la Société serait réduit mathématiquement à environ 41 % (avant même que la vente des 25 % supplémentaires (plus 2 actions) d'Immobe SA et/ou la cession potentielle du portefeuille d'hôtels, qui n'est pas prise en compte dans ce calcul pro forma, aient un impact décroissant sur ce ratio). Toutefois, ce calcul pro forma tient compte du fait que, pour des raisons d'efficacité de gestion de trésorerie, la totalité du produit net de l'Offre sera temporairement attribuée au remboursement partiel des montants prélevés du contrat de financement en cours de la Société, ces montants remboursés étant prélevés de nouveau aux termes de ces ententes de financement renouvelable afin de réaliser les étapes mentionnées ci-dessous.</p> <p>En effet, les revenus nets de l'Offre seront affectés par la Société en différentes étapes pouvant se chevaucher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etape 1 : remboursement de la tranche en euros de la convention de crédit-pont <p>Comme déjà mentionné précédemment, afin de financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, Aedifica a conclu et utilisé un crédit-pont consistant en une tranche de EUR 180 millions et GBP 150 millions, d'une maturité de 12 mois à dater du 21 décembre 2018. Le produit de l'Offre sera premièrement affecté au remboursement de la tranche en EUR de EUR 180 millions (mais pas la tranche en GBP de GBP 150 millions).</p> <p>Cette étape n'affectera pas, en tant que telle, le ratio d'endettement estimé de la Société après l'Offre mentionné ci-dessus (puisqu'il s'agit techniquement d'une simple question d'attribution dans le cadre de la gestion de trésorerie après l'Offre mentionnée ci-dessus).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etape 2 : financement de la mise en œuvre du pipeline <p>Le pipeline actuellement communiqué de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous réserve de conditions suspensives au 28 février 2019 représente un budget total d'environ EUR 438 millions, à investir sur une période estimée de trois ans. Sur ce pipeline annoncé, environ EUR 19 millions ont déjà été réalisés avant le 28 février 2019.</p> <p>En outre, les prévisions de la Société au 30 juin 2019 (voir section B.9 du présent résumé) tiennent compte d'un montant supplémentaire de EUR 58 millions d'investissements en cours non encore publiés.</p> <p>Le montant total des investissements et des projets à financer par le produit de l'Offre s'élève donc à environ EUR 477 millions.</p> <p>Tous ces investissements et projets, qui concernent tous des logements de seniors, sont déjà pré-loués.</p>

Elément	Janvier - Février 2019	Mars- Juin 2019	Juillet 2019 - avril 2020	Après avril 2020	Total
Investissements et projets confirmés (inclus dans le fonds de roulement)		114	173		287
Investissements courants non encore publiés (inclus comme hypothèse dans le fonds de roulement)		5	46		51
Total budget investissement tel que dans le fonds de roulement		119	219		338
Investissements et projets (inclus dans les Prévisions)	529	23			552
Investissements courants non encore publiés (inclus comme hypothèse dans les Prévisions)		7			7
Total budget investissement dans les Prévisions du 30 juin 2019	529	149			678
Total des investissements qui doivent être financées au moyen du produit de l'Offre		149	219	109	477
Réconciliation du pipeline publié (EUR 438 millions) avec le fonds de roulement	Janvier - Février 2019	Mars- Juin 2019	Juillet 2019 - avril 2020	Après avril 2020	Total
Investissements et projets confirmés inclus dans la période de fonds de roulement		114	173		287
Investissements et projets confirmés non inclus dans la période de fonds de roulement	19			109	128
Investissements et projets non confirmés (exclus du fonds de roulement)		23			23
Total des investissements et projets tel que présenté dans le Document d'Enregistrement	19	137	173	109	438
<p>La Société financera ces investissements et projets en prélevant les montants appropriés sur les lignes de crédit existantes et/ou nouvelles. L'exécution complète de ce pipeline pourrait conduire à une augmentation du ratio d'endettement consolidé estimé à 50 % après l'Offre, comme indiqué ci-dessus. Ce calcul pro forma ne tient pas compte des besoins en fonds de roulement, des résultats d'exploitation futurs, de l'évaluation du portefeuille immobilier, de la vente de 25 % (plus 2 actions) d'Immobie SA et de la vente potentielle du portefeuille d'hôtels de la Société, qui peuvent tous avoir un impact sur le total des actifs et passifs de la Société et donc également sur le ratio d'endettement.</p> <p>Le montant minimum à souscrire dans le cadre de l'Offre afin de permettre à la Société d'exécuter intégralement ce pipeline, compte tenu des covenants bancaires actuels susmentionnés en vertu duquel le ratio d'endettement maximum est limité à 60 %, pourrait être estimé à EUR 115 millions. Ce calcul pro forma ne tient pas compte du besoin en fonds de roulement, des résultats d'exploitation futurs, de l'évaluation du portefeuille immobilier, de la vente de 25 % (plus 2 actions) d'Immobie SA, de la vente potentielle du portefeuille d'hôtels de la Société et de la capacité discrétionnaire de la Société de chercher à céder d'autres actifs ou à acquérir de nouveaux actifs par apport en nature, qui peuvent tous avoir un impact sur le total de ses actifs et passifs et donc également sur son ratio d'endettement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etape 3 : affectation à des investissements complémentaires en immobilier de santé <p>L'Offre ne soutiendra pas uniquement l'exécution du pipeline actuel de projets de construction et rénovation et d'acquisitions soumises à certaines conditions suspensives, mais permettra également à la Société de renforcer sa structure bilantaire pour poursuivre sa croissance par de nouveaux développements et acquisitions en immobilier de santé, en particulier dans le segment stratégique du logement des seniors en Europe. Ces investissements représentent la majeure partie des investissements immobiliers que la Société a effectués au cours des 13 dernières années.</p> <p>En date de ce Résumé, la Société étudie dans ce segment diverses opportunités d'investissement, de tailles diverses (y compris des opportunités de taille plus importantes) et se situant à différents stades dans le processus d'investissement habituel. La Société n'est cependant pas en mesure de fournir des informations plus précises sur celles-ci compte tenu de leur état d'avancement, et en particulier parce qu'aucun de ces dossiers d'investissement possibles n'entraîne actuellement un engagement (matériel) irrévocable et inconditionnel de la Société.</p>					

Elément	
	<p>A titre d'indication du potentiel d'investissement dans le marché européen de l'immobilier de santé, il est rappelé que sur la période du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018 inclus, les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente repris au bilan consolidé ont augmenté de EUR 224 millions, principalement à la suite d'acquisitions et d'exécution des projets de développement (hors acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019).</p> <p>Dans l'hypothèse où l'Offre serait intégralement souscrite et de l'exécution complète du pipeline décrit ci-dessus à l'étape 2, et compte tenu des covenants bancaires actuels susmentionnés en vertu desquels le ratio d'endettement maximum est limité à 60 %, le montant théorique maximum de ces nouveaux investissements et développements pourrait être estimé à environ EUR 736 millions. D'autre part, la Société ne pourrait s'engager dans de nouveaux développements et acquisitions que si le montant souscrit dans le cadre de l'Offre était supérieur au montant minimum requis décrit à l'étape 2 ci-dessus. Il s'agit toutefois d'une approche théorique dans la mesure où ces estimations ne tiennent pas compte du calendrier réel de mise en œuvre des différents investissements et/ou développements décrits à l'étape 2 ci-dessus.</p> <p>En pratique, la Société précisera davantage les montants et le calendrier d'utilisation de ses moyens financiers liés aux investissements et développements engagés ou non encore engagés, entre autres en fonction de l'évolution du taux d'endettement de la Société, de la disponibilité d'opportunités de développement et d'investissement répondant à ses critères, de la possibilité de conclure des accords à des conditions satisfaisantes avec des vendeurs et utilisateurs potentiels (et, le cas échéant, la réalisation des conditions suspensives), du montant du produit net de l'Offre, et du montant des revenus, charges et dépenses opérationnelles de la Société. En conséquence, la Société conservera beaucoup de flexibilité dans l'utilisation du produit net de l'Offre, la cession éventuelle d'actifs, le renforcement futur des fonds propres par d'autres moyens, les conditions du marché, etc.</p>
E.3	<p>Description des modalités et conditions de l'Offre</p> <p>1. Généralités</p> <p>Le 23 avril 2019, le conseil d'administration de la Société a décidé d'augmenter le capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 6.4 des statuts de la Société, par un apport en numéraire pour un montant maximum de EUR 418.005.656,00 (primes d'émission comprises), représenté par un maximum de 6.147.142 Actions Nouvelles, avec suppression du droit de préférence légal, mais avec attribution du Droit d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants, conformément à l'article 26, §1 de la loi du 12 mai 2014, à raison de 1 Action Nouvelle pour 3 Droits d'Allocation Irréductible. Le Prix d'Emission s'élève à EUR 68,00 par Action Nouvelle, et un maximum de 6.147.142 Actions Nouvelles sera émis.</p> <p>L'Offre consiste en une offre publique en Belgique de souscription d'Actions Nouvelles pendant toute la Période de Souscription, à savoir du à savoir du 25 avril 2019 (9h CET) jusqu'au 2 mai 2019 (16h CET) inclus (par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible détenus ou acquis pendant la Période de Souscription) suivi d'un placement privé exonéré de Scripts sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) réalisé en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen conformément à la Regulation S du US Securities Act, dès que possible après la clôture de la Période de souscription, et en principe le 3 mai 2019.</p> <p>L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure où les Actions Nouvelles seront souscrites. La souscription des Actions Nouvelles peut découler de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts.</p> <p>La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suivantes :</p>

Elément	
	<ul style="list-style-type: none"> - l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société (résultant de l'augmentation de capital) par la FSMA ; - la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application d'une de ses dispositions (voir ci-après le point 13 de l'Elément E.3 du présent Résumé) ; - la confirmation de l'admission à la négociation des Droits d'Allocation Irréductible et des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels après leur détachement ou leur émission. <p>La Société se réserve également le droit de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voir le point 5 de l'Elément E.3 du présent Résumé ci-après).</p> <p>2. Etablissement du Prix d'émission Le Prix d'émission s'élève à EUR 68,00 et a été établi le 23 avril 2019 (après la fermeture des marchés) par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners sur base du cours de clôture de l'Action du 23 avril 2019 sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et en tenant compte d'une décote usuelle pour ce type de transaction.</p> <p>Le Prix d'émission est inférieur de 13,95 % par rapport au cours de clôture de l'Action sur Euronext Brussels du 23 avril 2019 (lequel s'élevait à EUR 81,40), ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n°21¹¹ qui a été détaché le 24 avril 2019 (après la fermeture des marchés), soit EUR 79,02 après cet ajustement. Sur base de ce cours final, le prix théorique ex-droits ('TERP') est de EUR 76,27, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible de EUR 2,76 et la décote du Prix d'émission par rapport au TERP représente 10,84 %.</p> <p>3. Montant maximum de l'Offre Le montant maximum de l'Offre est de EUR 418.005.656,00 (prime d'émission éventuelle comprise). Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre.</p> <p>Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre exact d'Actions Nouvelles à émettre après l'Offre sera publié par communiqué de presse.</p> <p>4. Modalités de souscription</p> <ul style="list-style-type: none"> - Période de souscription La Période de Souscription court du 25 avril 2019 (9h CET) au 2 mai 2019 (16h CET) inclus. - Ratio de souscription Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire à des Actions Nouvelles pendant la Période de Souscription selon la proportion suivante : 1 Action Nouvelle pour 3 Droits d'Allocation Irréductible. - Négociation des Droits d'Allocation Irréductible Le Droit d'Allocation Irréductible est représenté par le coupon n°20 attaché aux Actions Existantes. Le Droit d'Allocation Irréductible sera détaché le 24 avril 2019 (après la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels) et sera négociable, séparément des Actions Existantes, sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, pendant toute la période de souscription. <p>Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficie d'un Droit d'Allocation Irréductible par Action qu'il détient à la fin du jour de bourse de 24 avril 2019.</p>

¹¹ Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n°21 qui représente le dividende brut sur l'exercice en cours 2018/2019 pour la période allant du 1^{er} juillet 2018 au 6 mai 2019 inclus, à EUR 2,38 par Action. Cette estimation est bien entendu faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale du 22 octobre 2019 qui décrètera le dividende à distribuer pour l'exercice 2018/2019 (voir également les éléments B.9 et C.4 du présent Résumé).

Elément	
	<p>Les Actionnaires Existants qui détiennent des Actions nominatives recevront une lettre de la Société les informant du nombre de Droits d'Allocation Irréductible qu'ils détiennent et de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible. Les actionnaires détenant leurs Actions sur un compte-titres (c'est-à-dire sous forme dématérialisée), seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour l'exercice ou la négociation de leurs Droits d'Allocation Irréductible. Voir également le point 8 de l'Elément E.3 du présent Résumé.</p> <p>Il n'est pas possible de combiner les Droits d'Allocation Irréductible attachés aux Actions nominatives avec les Droits d'Allocation Irréductible attachés aux Actions dématérialisées pour souscrire aux Actions Nouvelles.</p> <p>Les Actionnaires Existants et les investisseurs n'ayant pas le nombre exact de Droits d'Allocation Irréductible requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles peuvent, durant la Période de souscription, soit acheter les Droits d'Allocation Irréductible manquants pour souscrire à une ou plusieurs Actions Nouvelles supplémentaires (par une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Brussels), soit vendre les Droits d'Allocation Irréductible représentant les « rompus » (fraction d'Action) (par le biais d'une transaction privée ou sur le marché réglementé d'Euronext Brussels) ou les conserver pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de Souscription sous la forme de Scripts. L'achat ou la vente de Droits d'Allocation Irréductible et/ou l'acquisition de Scripts peut entraîner certains coûts. Aucune souscription indivise n'est possible, la Société ne reconnaissant qu'un propriétaire par Action.</p> <p>Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre peuvent acquérir des Droits d'Allocation Irréductible pendant la Période de Souscription en déposant un ordre d'achat et un ordre de souscription auprès de leur institution financière.</p> <p>Les Actionnaires Existants ou investisseurs qui n'auront pas fait usage de leurs Droits d'Allocation Irréductible au terme de la Période de souscription, à savoir au plus tard le 2 mai 2019, ne pourront plus les exercer après cette date.</p> <p>- Placement privé de Scripts</p> <p>Les Droits d'Allocation Irréductible non exercés durant la Période de Souscription seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scripts. Ces Scripts seront proposés à la vente par les Joint Bookrunners à des investisseurs belges et internationaux par le biais d'un placement privé exonéré sous la forme d'un <i>accelerated bookbuilding</i> (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres).</p> <p>Le placement privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de souscription, et en principe le 3 mai 2019. Le jour de la publication du communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductible, la Société demandera la suspension de la négociabilité de l'Action à partir de l'ouverture du marché réglementé d'Euronext Brussels le 3 mai 2019 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre.</p> <p>Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion de souscription que ceux valant pour la souscription par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible.</p> <p>Le prix de vente des Scripts sera fixé en concertation entre la Société et les Joint Bookrunners en fonction des résultats de la procédure de bookbuilding. Le produit net de la vente des Scripts, sous déduction des frais, débours et charges encourus par la Société (le « Montant Excédentaire »), sera proportionnellement réparti entre tous les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible qui n'ont pas été exercés pendant la Période de Souscription sur présentation du coupon n°20, en principe à partir du 10 mai 2019. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total de Droits d'Allocation Irréductible non exercés est inférieur à EUR 0,01, les détenteurs du coupon n°20 n'auront pas le droit de recevoir de paiement, et le Montant Excédentaire sera transféré, et provisionné, à la Société. Le Montant Excédentaire sera en principe publié le 3 mai 2019 par communiqué de presse et sera payé, le cas échéant, à partir du 10 mai 2019.</p>

Elément	
	<p>5. Retrait et suspension de l'Offre</p> <p>La Société se réserve le droit de retirer l'Offre ou de suspendre la période de souscription à l'Offre avant, pendant ou après la Période de souscription, si aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement permettant aux Underwriters de mettre fin à leur engagement aux termes de l'Underwriting Agreement, pour autant que l'effet d'un tel événement soit susceptible d'influencer de manière significative et négative la réussite de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur le marché secondaire (voir également le point 13 de l'Elément E.3 de ce Résumé ci-après).</p> <p>La décision de révoquer l'Offre aura pour conséquence de rendre automatiquement caduques et sans objet les souscriptions d'Actions Nouvelles. Les Droits d'Allocation Irréductible (et les Scripts, suivant le cas) deviendront, dans ce cas, nuls et sans valeur. En pareil cas, les investisseurs ne recevront aucune compensation, pas même pour le prix d'acquisition (et les frais et impôts qui y sont liés) payé pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductible (ou Scripts) sur le marché secondaire. Les investisseurs ayant acquis de tels Droits d'Allocation Irréductible (ou Scripts) sur le marché secondaire subiront par conséquent une perte, vu que la distribution des Droits d'Allocation Irréductible (ou Scripts) ne sera pas annulée lors de la révocation de l'Offre.</p> <p>Au cas où il serait décidé de procéder au retrait de l'Offre, à la suspension de la période de souscription à l'Offre ou à la révocation de l'Offre, la Société publiera un communiqué de presse, et si cet événement devait légalement obliger la Société à publier un supplément au Prospectus, la Société publiera un supplément au Prospectus.</p> <p>6. Diminution de la souscription</p> <p>Sauf en cas de révocation de l'Offre, les demandes de souscription par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible seront intégralement servies. La Société n'a pas la possibilité de diminuer ces souscriptions (qui sont irrévocables, sauf dans la mesure prévue ci-dessous, section 7 (« Révocation des ordres de souscription »)). Dès lors, aucune procédure n'est organisée pour rembourser les frais de souscription payés en trop.</p> <p>Les Scripts seront attribués (y compris l'attribution en cas de sursouscription) aux investisseurs qui ont proposé de les acquérir dans le cadre du placement privé exonéré de Scripts sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres), par la Société en accord avec les Joint Bookrunners, sur la base, notamment, de critères tels que la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le nombre de titres requis et le prix offert.</p> <p>7. Révocation des ordres de souscription</p> <p>Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions de l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoient que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le fait nouveau significatif, l'erreur ou l'inexactitude substantielle visé à l'article 34, § 1 de la Loi du 16 juin 2006 soit antérieur à la clôture définitive de l'offre publique ou à la livraison des valeurs mobilières, si ce moment a lieu après la clôture de l'Offre.</p> <p>Tout Droit d'Allocation Irréductible, pour lequel la Souscription a été révoquée conformément à ce qui précède, sera considéré comme n'ayant pas été exercé dans le cadre de l'Offre. Par conséquent, les titulaires de ces Droits d'Allocation Irréductible pourront participer à l'éventuel Montant Excédentaire du placement privé des Scripts sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres). Cependant, les souscripteurs qui révoquent leur ordre après la fin de la Période de Souscription ne pourront pas participer à l'éventuel Montant Excédentaire et ne seront en aucune manière indemnisés, pas même pour le prix d'achat (les éventuels frais et impôts y compris) payé(s) pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductible, tout comme les Droits d'Allocation Irréductible attachés à ces ordres de souscription ne pourront être offerts lors du placement privé de Scripts.</p> <p>La publication d'un supplément au Prospectus peut être accompagnée de la publication d'un calendrier modifié de l'Offre.</p>

Elément		
	<p>8. Libération et livraison des Actions Nouvelles Le Prix d'émission doit être entièrement payé par les investisseurs en euro, en même temps que les taxes boursières et frais éventuellement applicables.</p> <p>Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles, résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts, se fera par débit du compte des souscripteurs avec pour date valeur le 7 mai 2019. Les conditions de souscription seront communiquées aux Actionnaires Existants nominatifs par une lettre leur étant adressée. La date limite de paiement pour les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous forme nominative sera le 6 mai 2019 à 16h00 CET.</p> <p>Les Actions Nouvelles émises sur base de Droits d'Allocation Irréductible qui sont liés à des Actions nominatives seront reprises le ou aux alentours du 7 mai 2019 dans le registre des actionnaires de la Société en tant qu'actions nominatives. Les Actions Nouvelles émises sur base de Droits d'Allocation Irréductible qui sont liés à des actions dématérialisées seront livrées sous forme dématérialisées le ou aux alentours du 7 mai 2019.</p>	
	<p>9. Publication des résultats Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible sera communiqué le 3 mai 2019 (avant l'ouverture des marchés) par voie de communiqué de presse sur le site web de la Société. Le jour de la publication de ce communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociabilité de l'Action à partir de l'ouverture du marché réglementé d'Euronext Brussels le 3 mai 2019 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre.</p> <p>Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire revenant aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductible non exercés sera publié par voie de communiqué de presse, en principe, le 3 mai 2019.</p>	
	<p>10. Calendrier prévisionnel de l'Offre</p>	
	<p>Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital</p>	<p>23 avril 2019 (après clôture des marchés)</p>
	<p>Etablissement du Prix d'émission / du ratio de souscription / du montant de l'Offre par le conseil d'administration</p>	<p>23 avril 2019 (après clôture des marchés)</p>
	<p>Approbation du Document de Régistration, de la Note d'Opération et du Résumé par la FSMA</p>	<p>23 avril 2019</p>
	<p>Communiqué de presse annonçant l'Offre et les modalités de l'Offre</p>	<p>24 avril 2019 (avant ouverture des marchés)</p>
	<p>Détachement du coupon n°20 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible</p>	<p>24 avril 2019 (après clôture des marchés)</p>
	<p>Détachement du coupon n°21 représentant le droit au dividende pro rata temporis pour l'exercice en cours 2018/2019 jusqu'au 6 mai 2019 inclus, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles</p>	<p>24 avril 2019 après clôture des marchés)</p>
	<p>Mise à la disposition du public du Prospectus sur le site web de la Société</p>	<p>25 avril 2019 (avant ouverture des marchés)</p>
	<p>Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible</p>	<p>25 avril 2019 (9h CET)</p>
	<p>Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible</p>	<p>2 mai 2019 (16h CET)</p>
	<p>Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductible (publié sur le site web de la Société) et suspension de la cotation de l'action (à la demande de la Société) jusqu'à la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre</p>	<p>3 mai 2019</p>

Elément		
	Placement privé exonéré des Droits d'Allocation Irréductible non exercés sous la forme de Scripts par le biais d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres)	3 mai 2019
	Communiqué de presse sur les résultats de l'Offre et du montant (s'il y en a un) dû aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (montant excédentaire) – reprise de la cotation de l'action	3 mai 2019
	Date limite de paiement pour les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous la forme nominative (ainsi que les conditions de souscription qui leur seront communiquées par courrier)	6 mai 2019 (avant 16h CET)
	Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec des Droits d'Allocation Irréductible et Scripts	7 mai 2019 (avant ouverture des marchés)
	Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	7 mai 2019 (avant ouverture des marchés)
	Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	7 mai 2019
	Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels	7 mai 2019
	Communiqué de presse concernant l'augmentation du capital social et le nouveau dénominateur à des fins de réglementation en matière de transparence	7 mai 2019
	Paiement du Montant Excédentaire (s'il y en a un) aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non exercés	A partir du 10 mai 2019

La Société peut adapter les dates et périodes de l'augmentation de capital et les périodes mentionnées dans le Calendrier figurant ci-dessus et dans le Prospectus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Brussels et les investisseurs par voie de communiqué de presse et sur le site web de la Société. Pour autant que ceci soit légalement requis, la Société publiera en outre un supplément au Prospectus.

11. Plan pour la mise sur le marché et l'attribution des Actions Nouvelles

- Catégorie d'investisseurs potentiels

Etant donné que l'Offre est faite avec droit d'allocation irréductible, les Droits d'Allocation Irréductible sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants. Les personnes suivantes peuvent souscrire à des Actions Nouvelles : (i) les Actionnaires Existants, titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ; (ii) les personnes qui ont acquis des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou de gré à gré ; (iii) les investisseurs qui ont acquis des Scripts dans le cadre d'un placement privé exonéré (comme décrit ci-dessus au point 4 de l'Elément E.3 de ce Résumé).

- Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ne peuvent exercer les Droits d'Allocation Irréductible et souscrire aux Actions Nouvelles que dans la mesure où ils peuvent le faire légalement en vertu des dispositions légales ou réglementaires applicables. La Société a pris toutes les mesures nécessaires pour que les Droits d'Allocation Irréductible puissent être exercés légalement et que les Actions Nouvelles puissent être souscrites par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible par le public en Belgique. La Société n'a pris aucune mesure pour autoriser l'Offre dans d'autres juridictions hors Belgique.

Comme décrit ci-dessus, les Droits d'Allocation Irréductible qui n'ont pas été exercés à la fin de la Période de Souscription seront offerts en vente, sous la forme de Scripts, par les Joint Bookrunners aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exonéré sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (un placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen en conformité avec la Regulation S du US Securities Act. Les investisseurs qui acquièrent des Scripts dans ce cadre s'engagent irrévocablement à les exercer et à souscrire des Actions Nouvelles au Prix d'Emission.

Elément	
	<p>- Intention des Actionnaires de la Société La Société ignore si les Actionnaires Existants (autres que les membres du comité de direction ou du conseil d'administration de la Société, voir le point ci-dessous) souscriront ou non à l'Offre. Aucune convention de blocage n'a été conclue par les Actionnaires Existants dans le cadre de l'Offre.</p> <p>- Intention des membres du conseil d'administration et du comité de direction Tous les membres du comité de direction de la Société ont indiqué qu'ils souscriraient au moins partiellement à l'Offre. Certains membres du conseil d'administration (dont le CEO qui est également membre du comité de direction) ont annoncé leur intention de souscrire, au moins partiellement, à l'Offre.</p> <p>- Notification aux souscripteurs L'Offre étant réalisée avec des Droits d'Allocation Irréductible, seuls les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible qui ont exercé leur droit sont assurés, sous réserve de la réalisation de l'Offre, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles auxquelles ils ont souscrit. Les résultats de l'Offre seront, en principe, publiés dans un communiqué de presse le 3 mai 2019.</p> <p>12. Placement Les demandes de souscription peuvent être introduites directement et sans frais auprès des guichets d'ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Securities et BNP Paribas Fortis et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels demandés par ces autres intermédiaires financiers.</p> <p>13. Underwriting agreement Les Underwriters et la Société se sont engagés à négocier un contrat (l'« Underwriting Agreement ») de bonne foi qui contiendra les accords contractuels entre eux concernant l'Offre. Conformément à la pratique de marché habituelle, pareil contrat n'est conclu qu'après la clôture du placement privé des Scripts et avant la Date de livraison. Les Underwriters et la Société n'ont aucune obligation de conclure pareil contrat à l'heure actuelle, afin de souscrire à ou d'émettre des Actions Nouvelles.</p> <p>Si pareil contrat devait être conclu entre les Underwriters et la Société, celui-ci devrait contenir, parmi d'autres éléments, les principes suivants (arrondis à la deuxième décimale) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • un engagement des Underwriters, chacun individuellement et non solidairement, à souscrire chacun un nombre d'Actions Nouvelles, dans la mesure de la souscription par les investisseurs ayant exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de la Période de Souscription et par les investisseurs ayant exercé des Scripts. • la souscription des Actions Nouvelles aura lieu en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement du Prix d'émission des Actions Nouvelles souscrites par les investisseurs ayant exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de la Période de Souscription et par les investisseurs ayant exercé leurs Scripts, mais dont le montant n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital (« Soft underwriting »). • les Actions Nouvelles qui font l'objet d'une souscription par les investisseurs susvisés, mais qui n'ont pas encore été payées par les investisseurs, seront « soft underwritten » par les Underwriters dans les proportions suivantes :

Elément																			
	<table> <tr> <td>ING Belgique</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>J.P. Morgan Securities</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Belfius Banque</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>BNP Paribas Fortis</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>KBC Securities</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>ABN Amro</td> <td>4,67%</td> </tr> <tr> <td>Banque Degroof Petercam</td> <td>4,67%</td> </tr> <tr> <td>Kempen</td> <td>4,67%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>100%</td> </tr> </table>	ING Belgique	25%	J.P. Morgan Securities	25%	Belfius Banque	12%	BNP Paribas Fortis	12%	KBC Securities	12%	ABN Amro	4,67%	Banque Degroof Petercam	4,67%	Kempen	4,67%	TOTAL	100%
ING Belgique	25%																		
J.P. Morgan Securities	25%																		
Belfius Banque	12%																		
BNP Paribas Fortis	12%																		
KBC Securities	12%																		
ABN Amro	4,67%																		
Banque Degroof Petercam	4,67%																		
Kempen	4,67%																		
TOTAL	100%																		
	<ul style="list-style-type: none"> • la Société devra, dans le contrat, faire certaines déclarations, donner certaines garanties et exonérer les Underwriters de certaines responsabilités. • une disposition prévoyant que, par décision des deux Global Coordinators agissant conjointement, ceux-ci auront le droit au nom de tous les Underwriters, dans certaines conditions, de mettre un terme à l'Underwriting Agreement si, entre la date de signature de l'Underwriting Agreement et la Date de livraison, de l'avis des deux Global Coordinators agissant conjointement, une ou plusieurs des circonstances reprises ci-dessous sont survenues : <ul style="list-style-type: none"> ○ toute déclaration contenue dans les documents relatifs à l'Offre s'avère significativement incorrecte ou trompeuse ; ○ il survient un événement qui rend les documents relatifs à l'Offre significativement incorrects ou incomplets ; ○ il survient un événement qui requiert en droit belge une publication supplémentaire (incluant un supplément ou une modification au Prospectus ou aux autres documents relatifs à l'Offre) ; ○ la Société a méconnu une déclaration ou garantie de l'« Underwriting Agreement »; ○ la Société n'a pas respecté ses engagements, obligations et promesses repris dans l'« Underwriting Agreement » quant à un point décisif ; ○ à la date de clôture de l'Offre, Aedifica n'émet pas le nombre d'Actions Nouvelles qu'elle est tenue d'émettre au titre de l'« Underwriting Agreement » ; ○ un des Underwriters est en défaut d'exécuter ses obligations résultant du contrat ; ○ il est survenu, ou il est probable que surviendra, un changement défavorable significatif des conditions (financières ou autres) ou des biens, actifs, droits, activités, management, prospectus (commerciaux ou financiers), revenus, ventes ou résultat de la Société que ce soit ou non dans le cours normal des affaires, ou affectant négativement la capacité d'Aedifica à exécuter ses obligations ou à réaliser l'Offre, étant entendu qu'un effet défavorable significatif sera réputé s'être produit dans tous les cas où des événements isolés n'auraient pas un tel effet, mais où l'ensemble de deux ou plusieurs de ces événements auraient globalement cet effet, depuis la date de l'Underwriting Agreement (prévisible ou non à la date de l'Underwriting Agreement) ; ou 																		

Elément	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ il est survenu, ou il est probable que surviendra, (A) un événement déterminé, soit : (i) une suspension ou une restriction significative de la négociation générale des actions sur Euronext Brussels, (ii) une baisse de l'indice BEL 20 d'au moins 10 % par rapport au cours de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iii) une baisse du FTSE EPRA/NAREIT Developed Belgian Index d'au moins 10 % par rapport au cours de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iv) une augmentation du rendement brut de l'OLO sur 10 ans de plus de 50 points de base par rapport à son niveau à la clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (v) la déclaration d'un moratoire général sur les activités bancaires commerciales par les autorités compétentes en Belgique ou aux Pays-Bas, (vi) le déclenchement ou l'escalade d'hostilités, d'actes terroristes ou d'autres états d'urgence ou de crises impliquant la Belgique, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis d'Amérique ou (vii) tout changement significatif de la situation politique, militaire, financière, économique, monétaire ou sociale ou du système fiscal en Belgique ou ailleurs, pour autant que selon l'avis des deux Global Coordinators agissant conjointement, ces événements soient susceptibles de compromettre de manière significative l'Offre ou la négociation des Actions sur le marché secondaire ; ou (B) si la demande d'admission à la négociation est retirée ou refusée par Euronext Brussels ; ○ toutes ou une partie des conditions suspensives (incluant la remise de certains documents à ING Belgique agissant comme Global Coordinator, tels une lettre de la FSMA, des opinions juridiques, etc.) stipulées dans l'Underwriting Agreement n'ont pas été réalisées, sauf renonciation par les Underwriters. <p>Un supplément au Prospectus sera publié si l'Underwriting Agreement prend fin avant la Date de livraison ou si l'Underwriting Agreement n'est pas conclu avec les Underwriters avant la Date de livraison.</p>
E.4	<p>Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'Offre</p> <p>ING Belgique SA et J.P. Morgan Securities plc interviennent ensemble en qualité de Joint Global Coordinators et de Joint Bookrunners, BNP Paribas Fortis, Belfius Banque et KBC Securities interviennent comme Joint Bookrunners et Kempen, ABN Amro et la Banque Degroof Petercam interviennent en qualité Co-Lead Managers (conjointement, les « Underwriters ») dans le cadre de l'Offre, et ils devraient conclure, sous réserve de certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (voir à ce sujet l'Elément E.3 point 13 de ce Résumé).</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Banque Degroof Petercam a conclu un contrat de liquidité avec la Société ; - tous les Underwriters, excepté Kempen ont conclu des conventions de crédit à long terme avec la Société ; - BNP Paribas Fortis, ING Belgique et KBC Securities ont conclu des contrats d'instruments de couverture avec la Société ; - tous les Underwriters interviennent dans le placement de l'Offre ; <p>les institutions financières susvisées ont rendu différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société dans le cadre desquels ils ont perçu des rémunérations, et ils pourraient, dans le futur, rendre de tels services pour lesquels ils pourraient percevoir des rémunérations.</p> <p>A l'exception du fait que certains membres du comité de direction, et certains membres du conseil d'administration ont indiqué à la Société souscrire au moins partiellement à l'Offre,</p>

Elément	
	<p>la Société n'a connaissance d'aucune autre intention venant d'autres Actionnaires Existants, ou d'autres membres des organes de direction ou de surveillance de la Société de souscrire aux Actions Nouvelles (voir également le point 11 de l'Elément E.3 ci-dessus.</p>
E.5	<p>Nom de la personne ou de l'entité offrant de vendre les Actions. Lock-up – Standstill</p> <p>Aucune personne ou entité n'a proposé de vendre des Actions.</p> <p>Dans le cadre de l'Offre, ING Belgique SA et J.P. Morgan Securities plc interviennent comme Joint Global Coordinators et comme Joint Bookrunners, BNP Paribas Fortis, Belfius Banque et KBC Securities interviennent comme Joint Bookrunners et Kempen, ABN Amro et Banque Degroof Petercam interviennent en qualité Co-Lead Managers (conjointement, les « Underwriters »).</p> <p>L'Underwriting Agreement prévoira qu'Aedifica ne puisse, directement ou indirectement, émettre, (tenter de) vendre ou proposer des instruments financiers (à savoir (a) les Actions et tout autre titre de capital, comme défini à l'article 6 de la Loi du 16 juin 2006, émis par Aedifica ; ou (b) les certificats et droits contractuels (y compris les options, futures, swaps et autres dérivés) émis ou contractés par Aedifica, une filiale d'Aedifica, ou en coopération avec Aedifica ou l'une de ses filiales, et représentant, donnant droit ou étant échangeables contre l'un des instruments financiers visés au (a) qui sont émis par Aedifica) ou conclure tout contrat (incluant toute transaction sur instruments dérivés) ou engagement avec effet similaire, ou publier l'intention de faire toute proposition, vente ou contrat d'instruments financiers, pour une période allant de la date de l'Underwriting Agreement jusqu'à 90 jours calendrier à compter du premier jour de cotation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des Actions Nouvelles sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Global Coordinators (sans être refusé, traité ou retardé de façon déraisonnable) ; (ii) dans le cadre du « <i>long term incentive plan</i> » d'Aedifica ; (iii) en vue de l'acquisition de biens immobiliers par voie d'apport en nature, de fusions et/ou scissions (partielles) ; ou (iv) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, au(x)quel(s) Aedifica est ou sera partie ;</p> <p>L'Underwriting Agreement devrait prévoir qu'Aedifica doive, directement ou indirectement, s'abstenir d'acquérir publiquement ses instruments financiers (comme énumérés au paragraphe précédent) ou de réduire son capital pendant une période allant de la date de l'Underwriting Agreement jusqu'à 90 jours calendrier à dater de l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Global Coordinators (sans être refusé, traité ou retardé de façon déraisonnable); (ii) dans le cadre du « <i>long term incentive plan</i> » d'Aedifica; ou (iii) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, au(x)quel(s) la Société est ou sera partie.</p> <p>Les Actionnaires Existants n'ont pris aucun engagement de <i>lock-up</i> (blocage) dans le cadre de l'Offre.</p>
E.6	<p>Dilution pour les Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre en exerçant tous leurs Droits d'Allocation Irréductible</p> <p>Les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductible qui leur sont attribués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subiront une dilution future de leurs droits de vote et de leurs droits à percevoir des dividendes en ce qui concerne l'exercice 2018/2019 et les exercices suivants dans les proportions décrites ci-dessous ; - sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que l'Offre est faite à un Prix d'émission inférieur au cours de bourse actuel. En théorie, la valeur des Droits d'Allocation Irréductible octroyés aux Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de valeur financière engendrée par la dilution par rapport au cours de bourse actuel. Les Actionnaires Existants subiront dès lors une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à céder leurs Droits d'Allocation Irréductible à la valeur théorique de ceux-ci (ou si le prix

Elément							
	<p>de vente des Scripts ne devait pas donner lieu à un paiement pour les Droits d'Allocation Irréductible non exercés à concurrence d'un montant qui est égal à cette valeur théorique).</p> <p>En outre, les Actionnaires Existants pourraient également être confrontés à une dilution dans la mesure où (i) les Droits d'Allocation Irréductible qu'ils détiennent ne leur permettent pas de souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles en fonction du ratio de souscription (compte tenu du fait que les Droits d'Allocation Irréductible attachés aux actions nominatives ne peuvent être combiné avec les Droits d'Allocation Irréductible attachés aux actions dématérialisées), et (ii) ils n'acquièrent pas de Droits d'Allocation Irréductible supplémentaires en vue de souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles.</p> <p>L'incidence de l'émission d'Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un Actionnaire Existant détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission d'Actions Nouvelles et ne souscrivant pas à l'Offre est exposée ci-dessous.</p> <p>Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre d'Actions Nouvelles estimé comme étant de l'ordre de 6.147.142, en tenant compte du montant maximum de l'Offre de EUR 418.005.656,00 (incluant la prime d'émission) et du Prix d'émission de EUR 68,00.</p> <table border="1" data-bbox="331 837 1385 1025"> <thead> <tr> <th data-bbox="331 837 863 913"></th> <th data-bbox="863 837 1385 913">Participation dans l'actionnariat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="331 913 863 958">Avant l'émission des Actions Nouvelles</td> <td data-bbox="863 913 1385 958">1,00 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 958 863 1025">Après l'émission des Actions Nouvelles</td> <td data-bbox="863 958 1385 1025">0,75 %</td> </tr> </tbody> </table>		Participation dans l'actionnariat	Avant l'émission des Actions Nouvelles	1,00 %	Après l'émission des Actions Nouvelles	0,75 %
	Participation dans l'actionnariat						
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1,00 %						
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,75 %						
E.7	<p>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur</p> <p>Les Joint Bookrunners, les Co-Lead Managers, les banques-guichets et la Société n'imputent pas de frais à l'investisseur pour les souscriptions à l'Offre. L'investisseur doit s'informer sur les éventuels frais que d'autres intermédiaires financiers que les Joint Bookrunners, les Co-Lead Managers et les banques-guichets factureraient pour la souscription à l'Offre, l'achat ou la vente de Droits d'Allocation Irréductible. Ils doivent eux-mêmes payer ces frais.</p>						