



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

**RESUME RELATIF A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE D' ACTIONS NOUVELLES DANS
LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES AVEC DROIT DE PREFERENCE
D'UN MONTANT MAXIMUM DE 99.817.749 EUR**

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

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence ainsi que les autres titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 37 EUR et dans la proportion de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes. Les Droits de Préférence seront négociables sur NYSE Euronext Brussels pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT

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



GLOBAL COORDINATORS



JOINT BOOKRUNNERS

Résumé du 16 novembre 2012

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

La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 16 novembre 2012 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Le rapport financier annuel de la Société pour l'exercice 2011/2012 a été approuvé par la FSMA le 10 septembre 2012 en tant que document d'enregistrement. Cette approbation n'implique aucune évaluation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre ou de la situation de la Société.

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

FACTEURS DE RISQUE LES PLUS IMPORTANTS

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

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

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

Principaux risques de marché

Risque économique : l'évolution de la demande et de l'offre sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, cette dernière étant susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de la Société.

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

La Société est aussi exposée au risque de défaillance des locataires et au risque de défaillance ou au risque de faillite d'autres cocontractants (gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédits et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux...).

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

Risques de concentration des opérateurs actifs dans le logement des seniors : la Société pourrait se trouver confrontée à une diminution du niveau de diversification de son patrimoine immobilier dans la mesure où il n'est pas exclu que des concentrations se produisent entre deux ou plusieurs opérateurs actifs dans le logement des seniors en relation contractuelle avec la Société.

Principaux risques liés au patrimoine immobilier de la Société

Loyers : la totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée de loyers générés par la location à des tiers. Les défauts de paiement des loyers, la diminution du taux d'occupation des immeubles et la diminution du montant des loyers sont susceptibles d'avoir une influence négative sur ses résultats.

Qualité et valorisation des immeubles : bien que la Société mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles, elle reste exposée à un risque de dépréciation de ceux-ci. La Société est également exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. Selon les informations disponibles au 30 septembre 2012, une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier en exploitation a un impact de l'ordre de 5,9 millions EUR sur le

résultat net et de l'ordre de 0,83 EUR sur la valeur d'actif net par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,5%.

Principaux risques financiers

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

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

Principaux risques liés à la réglementation

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

Pour les résidents belges personnes physiques, les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur suite aux lois fiscales du 28 décembre 2011, 29 mars 2012 et 22 juin 2012 en matière de fiscalité soulèvent actuellement certains risques. L'administration fiscale estime que le dividende perçu (brut, sans retenue de précompte mobilier) sera imposé à l'impôt des personnes physiques au taux distinct de 21% éventuellement augmenté de la « cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4% lors de la déclaration du dividende dans la déclaration fiscale de l'actionnaire bénéficiaire. Les conséquences fiscales de ces lois sur les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles demeurent toutefois controversées.

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

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

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

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

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

Dilution future : la Société peut décider d'augmenter son capital dans le futur par des émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits d'acquies de telles Actions, et de supprimer ou de limiter, dans les limites légales, le droit de préférence se rattachant aux Actions qui existeront à cette époque. Cela pourrait causer une dilution pour les Actionnaires.

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

Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre : la Société a le droit de procéder à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant inférieur au montant maximum de 99.817.749 EUR. Par conséquent, les moyens financiers en résultant pour la Société pourraient être réduits par rapport à ce qui est décrit dans le Prospectus.

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

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

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

DISPONIBILITE DU PROSPECTUS

Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement, à partir du 16 novembre 2012 (après bourse), à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles. Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de Banque Degroof en appelant le numéro +32 (0)2 287 91 56, BNP Paribas Fortis en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR) ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), ING en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG) et KBC Securities en appelant le numéro +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou le numéro +32 (0)800 920 20 (FR). Le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de Banque Degroof (www.degroof.be), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), d'ING (www.ing.be) et de KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) et sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 16 novembre 2012 (après bourse).

ELEMENTS CLES DE L'OFFRE

Contexte de l'Offre

La Société a pour objectif de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55% (ceci n'excluant pas un possible dépassement de cette fourchette sur de courtes périodes). Dans ce contexte, la Société a décidé de procéder à une augmentation de capital à concurrence d'un montant maximal de 99.817.749 EUR par le biais d'une offre en souscription publique d'Actions Nouvelles avec Droits de Préférence.

Le produit net de l'Offre sera principalement alloué par la Société au financement en capitaux propres, cumulé à l'endettement bancaire à long terme, d'investissements immobiliers lui permettant de

poursuivre sa stratégie d'expansion et de profiter de manière active des opportunités qui s'offrent sur le marché.

La Société a récemment investi (entre le 1^{er} juillet 2011 et le 30 juin 2012) plus de 65 millions EUR dans des acquisitions et a des projets de développement en cours d'exécution nécessitant, à la date du 30 septembre 2012, des investissements de l'ordre de 121 millions EUR. Ces différentes opérations sont détaillées dans la section 2.2.2 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement.

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

Pour des raisons d'efficacité dans la gestion de la trésorerie, le produit net de l'Offre sera affecté dans un premier temps au remboursement partiel des montants tirés sur les lignes de crédit. Dans l'hypothèse où l'Offre serait entièrement souscrite, le montant de l'augmentation de capital aurait pour effet de réduire le taux d'endettement de la Société qui était de 49,9% au 30 juin 2012 et de 48,3% au 30 septembre 2012 à environ 33%. Ce calcul pro-forma ne tient pas compte des besoins en fonds de roulement, des résultats opérationnels éventuels, et de l'évaluation du portefeuille immobilier qui peuvent avoir un impact sur l'actif total et la position débitrice de la Société et donc, sur le ratio d'endettement.

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

Intention des principaux Actionnaires de la Société

Jubeal Fondation, qui détient 6,37%¹ des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre à concurrence d'un montant de 2.000.000 EUR minimum.

Finasucre SA, qui détient 5,46%² des Actions Existantes, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre à concurrence d'un montant de 5.000.000 EUR.

Calendrier prévisionnel de l'Offre

Assemblée générale ordinaire des actionnaires	26 oct 2012
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	26 oct 2012
Paiement du coupon n°8 représentant le dividende de l'exercice 2011/2012	5 nov 2012
Annonce de l'Offre	9 nov 2012
Publication dans la presse financière et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des Sociétés	9 nov 2012
Publication de la déclaration intermédiaire de la Société au 30 septembre 2012	14 nov 2012
Établissement du Prix d'émission / du ratio de souscription / du montant de l'Offre par le Conseil d'Administration	16 nov 2012
Détachement du coupon n°9 pour l'exercice du Droit de Préférence (après bourse)	16 nov 2012
Détachement du coupon n°10 représentant le droit au prorata du dividende de l'exercice 2012/2013, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles (après bourse)	16 nov 2012
Mise à la disposition du public du Prospectus sur le site internet de la Société (après bourse)	16 nov 2012
Publication dans la presse financière du nombre d'Actions Nouvelles,	17 nov 2012

¹ Selon les informations à la disposition de la Société.

² Selon les informations à la disposition de la Société.

du Prix d'émission et du ratio de souscription	
Date d'ouverture de l'Offre avec Droits de Préférence	19 nov 2012
Date de clôture de l'Offre avec Droits de Préférence	3 déc 2012
Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits de Préférence (notamment publié sur le site de la Société)	4 déc 2012
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	4 déc 2012
Attribution des Scripts et souscription sur cette base	4 déc 2012
Publication dans la presse financière des résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	5 déc 2012
Païement des Actions Nouvelles souscrites avec Droits de Préférence et Scripts	7 déc 2012
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	7 déc 2012
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	7 déc 2012
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels	7 déc 2012
Païement des Droits de Préférence non exercés	7 déc 2012

Prix d'émission

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

Le Prix d'émission est inférieur de 16,7% au cours de clôture de l'Action sur NYSE Euronext Brussels le 15 novembre 2012 (lequel s'élevait à 45,20 EUR) ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n°10³, détaché le 16 novembre 2012 (après bourse), soit 44,42 EUR.

Produit de l'Offre

L'Offre étant effectuée avec Droits de Préférence dans la proportion de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes, le montant maximal de la souscription sera de 99.817.749 EUR, dans l'hypothèse où toutes les Actions Nouvelles seront souscrites.

Après déduction des honoraires et frais liés à l'Offre pris en charge par la Société, le produit net de l'Offre peut être estimé à un maximum de 97 millions EUR. Le produit net de l'Offre sera affecté comme indiqué au paragraphe « Contexte de l'Offre ».

Période de souscription

La souscription aux Actions Nouvelles avec Droits de Préférence sera ouverte du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus.

Conditions de l'Offre

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence et les personnes qui ont acquis des Droits de Préférence doivent remettre leur demande de souscription d'Actions Nouvelles pendant la Période de souscription. En vertu de celle-ci, ils s'engagent irrévocablement à souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion de 3 Actions Nouvelles pour 8 Droits de Préférence détenus. Le Droit de Préférence sera représenté par le coupon n°9 des Actions Existantes, qui sera détaché des Actions

³ Le conseil d'administration de la Société estime actuellement le coupon n°10 prorata temporis à 0,78 EUR par Action pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2012 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit le 7 décembre 2012. Cette estimation est bien entendu sous réserve d'approbation par l'assemblée générale du 25 octobre 2013 qui statuera sur le dividende à distribuer au terme de l'exercice 2012/2013. Ce montant par Action tient compte de l'Offre, des perspectives qui en découlent pour la totalité de l'exercice 2012/2013 (voir point 7.2.2 de la Note d'Opération), et de l'objectif de la Société précisé au point 5.3.2 de la Note d'Opération visant à maintenir sur l'exercice 2012/2013 un rendement en dividende brut de l'Action après augmentation de capital de l'ordre de 4,20% par rapport au prix théorique ex-droit de souscription et ex-droit au dividende prorata temporis 2012/2013 (42,40 EUR). Le paiement du dividende qui serait approuvé par l'assemblée générale du 25 octobre 2013 interviendra, en principe, le 4 novembre 2013.

Existantes le 16 novembre 2012 à la clôture de NYSE Euronext Brussels et les Droits de Préférence seront négociables sur NYSE Euronext Brussels tout au long de la Période de souscription. Les Actionnaires qui n'auront pas exercé leurs Droits de Préférence à l'issue de la Période de souscription, soit au plus tard le 3 décembre 2012 avant 16:00 CET, ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

Les Droits de Préférence non exercés seront offerts aux Investisseurs Institutionnels par les Joint Bookrunners sous la forme de Scripts, par un placement privé réalisé par une procédure de « accelerated bookbuilding ». Le prix de vente des Scripts sera fixé en concertation entre la Société et les Joint Bookrunners en fonction des résultats du bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société (le Montant Excédentaire), sera consigné par la Société au profit des détenteurs du coupon n°9 qui n'auraient pas exercé le Droit de Préférence pendant la Période de souscription et leur sera payé contre remise du coupon n°9, en principe à partir du 7 décembre 2012. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total des Droits de Préférence non exercés est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés mais sera transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera publié dans la presse financière belge le 5 décembre 2012.

Date à laquelle les Actions Nouvelles seront assorties de droits

Il est prévu que les Actions Nouvelles soient émises le 7 décembre 2012 et qu'elles donnent droit aux dividendes à compter de la date valeur du paiement par les souscripteurs du prix des Actions Nouvelles, soit en principe le 7 décembre 2012.

Date de paiement du prix des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence ou des Scripts sera effectué par débit du compte du souscripteur, avec date valeur au 7 décembre 2012.

Banques-guichets

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

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

Service financier

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

Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels

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

Engagement de Standstill

L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société doit, pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels, s'abstenir d'émettre, de vendre ou d'offrir des Actions, warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions de la Société sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Global Coordinators ; (ii) dans le cadre du « long term incentive plan » de la Société, dont il est question dans le Document d'Enregistrement ; (iii) en vue de l'acquisition de biens immobiliers par voie d'apports en nature, fusions et/ou scissions à hauteur d'un montant maximum de 25 millions EUR ou (iv) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société doive s'abstenir d'acquérir publiquement ses Actions (ou d'éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) ou de réduire son capital pendant la période visée au paragraphe précédent, sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable de chacun des Global Coordinators ; (ii) dans le cadre du long term incentive plan, dont il est question ci-dessus ou (iii) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

Stabilisation

Aucune opération de stabilisation n'aura lieu en rapport avec l'Offre.

Restrictions applicables à l'Offre

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

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

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

INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

Historique et croissance de la Société

La Société, initialement constituée sous la dénomination Enigma Immo, est agréée par la FSMA en tant que Sicaf immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005.

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

Depuis sa constitution, la Société a constitué par le biais de diverses opérations d'acquisitions, d'apports, de fusions et de scissions, un patrimoine immobilier de plus de 593 millions d'EUR pour une surface bâtie totale de plus de 293.000 m².

Aperçu des activités de la Société

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

La Société estime se distinguer par sa stratégie: celle-ci consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables, tout en offrant un potentiel important de plus-values. Pour réaliser son objectif, la Société diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel, essentiellement autour de 4 pôles stratégiques :

- les immeubles résidentiels ou mixtes : dans ce marché résidentiel « classique », la Société recherche des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés centraux et facilement accessibles des principales villes du pays. Ces investissements sont réalisés soit par l'acquisition d'immeubles existants, soit par l'acquisition de projets immobiliers en état futur d'achèvement et font ensuite l'objet de baux classiques ;

- les immeubles à appartements meublés : la Société sélectionne des appartements situés à Bruxelles dans les quartiers cotés de la capitale, particulièrement appréciés par les expatriés et les hommes d'affaires et ces appartements sont ensuite loués avec des baux à court terme;
- le logement des seniors : la professionnalisation et la consolidation de ce marché est en plein essor et la Société y participe activement comme acquéreur de bâtiments, notamment à travers des opérations de sale and rent back, ou en investissant en amont dans la construction de nouveaux immeubles. La Société négocie en effet des contrats à long terme (principalement sous forme de baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Ces investissements fournissent un rendement triple net, les frais et le chômage locatif étant à charge des exploitants ;
- les hôtels : la Société a également investi dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Les investissements dans ce secteur répondent au souhait de la Société de satisfaire les différents besoins de la population en matière de logements.

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

Informations générales

Forme juridique : la Société est une société anonyme.

Capital : le capital de la Société s'élève actuellement, avant l'augmentation de capital, à 184.930.164,13 EUR et est représenté par 7.194.076 Actions sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées et assorties du droit de vote.

Capitalisation : au 30 septembre 2012, les capitaux propres consolidés de la Société s'élèvent à 278.109 milliers EUR.

Endettement : au 30 septembre 2012, l'endettement consolidé de la Société s'élève à 337.419 milliers EUR.

Conseil d'administration, dirigeants et commissaire :

Le conseil d'administration se compose de 10 membres : Monsieur Jean-Louis Duplat (Président du Conseil – Administrateur indépendant), Monsieur Stefaan Gielens (Administrateur-délégué – CEO), Madame Adeline Simont, Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt (Administrateur indépendant), Re-Invest SA représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard (Administrateur indépendant), Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain, Madame Galila Barzilaï Hollander, Monsieur Jean Kotarakos (CFO), Inumat SA représentée par Madame Sophie Maes (Administrateur indépendant) et Monsieur Olivier Lippens.

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

Le commissaire agréé par la FSMA est Ernst & Young, Réviseur d'Entreprises SC SCRL représentée par Monsieur Jean-François Hubin, associé. Celui-ci a audité les comptes statutaires et les comptes consolidés de la Société pour l'exercice comptable clôturé le 30 juin 2012. Ceux-ci ont fait l'objet d'une attestation sans réserve.

Actionnaires principaux

Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucre SA)	5,46%

Informations financières

Exercice clôturé le 30 juin			
<i>(x 1 000 €)</i>			
	2012	2011	2010
I. Revenus locatifs	34.340	28.857	23.306
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-51	-36	-83
Résultat locatif net	34.289	28.821	23.223
IV. Récupération de charges immobilières	23	32	24
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	839	474	759
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-839	-474	-759
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.677	-1.310	-1.205
Résultat immobilier	32.635	27.543	22.042
IX. Frais techniques	-831	-762	-658
X. Frais commerciaux	-548	-548	-505
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-106	-104
XII. Frais de gestion immobilière	-602	-542	-523
XIII. Autres charges immobilières	-1.047	-952	-853
Charges immobilières	-3.140	-2.910	-2.643
Résultat d'exploitation des immeubles	29.495	24.633	19.399
XIV. Frais généraux de la société	-3.415	-2.911	-2.542
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	90	-30	167
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26.170	21.692	17.024
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	54	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.423	8.825	-1.264
Résultat d'exploitation	35.647	30.517	15.760
XX. Revenus financiers	555	205	214
XXI. Charges d'intérêts nettes	-10.737	-9.132	-7.613
XXII. Autres charges financières	-614	-596	-339
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-9.459	4.407	-5.168
Résultat financier	-20.255	-5.116	-12.906
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
Résultat avant impôt	15.392	25.401	2.854
XXV. Impôts des sociétés	-54	-80	-64
XXVI. Exit tax	0	0	0
Impôt	-54	-80	-64
Résultat net	15.338	25.321	2.790
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	0	0	0

Part du groupe	15.338	25.321	2.790
Résultat de base par action (€)	2,14	3,91	0,60
Résultat dilué par action (€)	2,14	3,91	0,60
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	15.320	12.089	9.222
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action	2,14	1,87	1,99

Exercice clôturé le 30 juin			
<i>(x 1 000 €)</i>			
ACTIF	2012	2011	2010
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	1.856	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	20	29	60
C. Immeubles de placement	592.717	518.101	434.692
D. Autres immobilisations corporelles	2.078	1.822	1.894
E. Actifs financiers non courants	525	783	584
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0	0
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
Total actifs non courants	597.196	522.591	439.086
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	2.890	1.750	1.529
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6.423	5.023	1.785
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.041	985	880
G. Comptes de régularisation	542	523	480
Total actifs courants	11.896	8.281	4.674
TOTAL DE L'ACTIF	609.092	530.872	443.760
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2012	2011	2010
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital	180.873	177.490	126.820
B. Primes d'émission	34.261	34.261	18.028
C. Réserves	37.104	36.897	33.122
D. Résultat net de l'exercice	15.338	25.321	2.790
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	267.576	273.969	180.760

II. Intérêts minoritaires	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	267.576	273.969	180.760
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	235.834	231.733	230.325
C. Autres passifs financiers non courants	35.038	13.173	21.838
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0
Passifs non courants	270.872	244.906	252.163
II. Passifs courants			
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	60.209	198	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax	130	262	1.049
b. Autres	7.748	9.025	7.985
E. Autres passifs courants	0	0	0
F. Comptes de régularisation	2.557	2.512	1.803
Total des passifs courants	70.644	11.997	10.837
TOTAL DU PASSIF	341.516	256.903	263.000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	609.092	530.872	443.760

DEFINITION DES PRINCIPAUX TERMES

Actions	Les actions représentatives du capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par la Société.
Actions Existantes	Les 7.194.076 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par la Société.
Actionnaires Existants	Les titulaires des Actions Existantes.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
Aedifica	La Société.

Arrêté royal du 14 novembre 2007	L'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
Arrêté royal du 7 décembre 2010	Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.
BNP Paribas Fortis	Fortis Banque SA/Fortis Bank NV, dont le siège social est situé Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre pouvant être aménagé en cas de circonstances imprévues.
Date de clôture de l'Offre	Dernier jour auquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire des ordres de souscription pour les Actions Nouvelles, soit le 3 décembre 2012 selon le Calendrier.
Date d'ouverture de l'Offre	Le premier jour à partir duquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire leurs ordres de souscription pour des Actions Nouvelles, soit le 19 novembre 2012 selon le Calendrier.
Date de livraison	Date du paiement des Actions Nouvelles et de la création des Actions Nouvelles, soit le 7 décembre 2012 selon le Calendrier.
Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la Directive 2001/34/CE, telle qu'amendée par la Directive 2010/73/UE du Parlement Européen et du Conseil du 24 novembre 2010.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2011/2012 de la Société, approuvé par la FSMA le 10 septembre 2012 comme document d'enregistrement conformément au chapitre 2 du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus.
Droits de Préférence	Les droits de souscription préférentiels attachés aux Actions Existantes en cas d'augmentation de capital en espèces proportionnellement à la partie du capital que représentent lesdites Actions : 8 Actions Existantes donnant le droit de souscrire à 3 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers.
Global Coordinators	BNP Paribas Fortis et ING Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
Investisseurs Institutionnels	Les investisseurs qualifiés et/ou institutionnels aux termes des lois applicables à la juridiction pertinente et, en ce qui concerne la Belgique, les investisseurs correspondant à la définition d'"investisseurs qualifiés", tels que définis à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006, complétée par l'arrêté royal du 26 septembre 2006 portant extension de la notion d'investisseurs qualifiés et de la notion d'investisseurs institutionnels ou professionnels.
Joint Bookrunners	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, BNP Paribas Fortis, dont le siège social est situé Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles, ING

	Belgique SA, dont le siège social est situé Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles et KBC Securities NV, dont le siège social est situé Avenue du Port 12 à 1080 Bruxelles.
Loi du 16 juin 2006	La loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Loi du 3 août 2012	La loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui remplace la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société.
Note d'Opération	Le document établi, conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels, approuvé par la FSMA le 16 novembre 2012.
Offre	La présente offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence soit du 19 novembre 2012 au 3 décembre 2012 inclus selon le Calendrier.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte qui est applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels, étant de 37 EUR.
Prospectus	Le prospectus établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Résumé	Le résumé du Prospectus, approuvé par la FSMA le 16 novembre 2012.
Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente par les Joint Bookrunners auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 3 août 2012, l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.
Société	La société anonyme de droit belge Aedifica, société d'investissement immobilière publique à capital fixe, ayant son siège social Avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0877.248.501.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre la Société et les Joint Bookrunners.

LA SOCIETE

AEDIFICA

Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC SCRL

De Kleetlaan 2
1831 Diegem
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIETE

SIMONT BRAUN

Avenue Louise 149 (bte 20)
1050 Bruxelles
Belgique

GLOBAL COORDINATORS

BNP Paribas Fortis

Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

ING Belgique

Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

JOINT BOOKRUNNERS

Banque Degroof

Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

BNP Paribas Fortis

Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

ING Belgique

Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

KBC Securities

Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT BOOKRUNNERS

Freshfields Bruckhaus Deringer

Place du Champ de Mars 5
1000 Bruxelles
Belgique