



(Aedifica, société anonyme de droit belge, Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier, ayant son siège social av. Louise 331 - 333, 1050 Bruxelles, Belgique, ci-après la « Société »)

**OFFRE EN SOUSCRIPTION DE 1.044.630 ACTIONS NOUVELLES
(L'« OFFRE PRIMAIRE »)
ET
OFFRE EN VENTE D'UN MINIMUM DE 750.000 ET D'UN MAXIMUM
DE 1.100.000* ACTIONS EXISTANTES (L'« OFFRE SECONDAIRE »)**

**LES ACTIONS SERONT OFFERTES AU PUBLIC EN BELGIQUE ET
DANS LE CADRE D'UN PLACEMENT PRIVE AUPRES D'INVESTISSEURS
INSTITUTIONNELS EN BELGIQUE ET EN EUROPE**

*y compris l'Option de Sur-allocation

Le Lead Manager bénéficiera d'une Option de Sur-allocation, exerçable pendant une période de 30 jours calendrier à compter de la Date de la 1^{ère} Cotation, correspondant à un maximum de 4,9% du nombre maximum d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre dans le but de permettre au Book runner de couvrir d'éventuelles Sur-allocations.

**ADMISSION À LA COTE D'EUROLIST BY EURONEXT BRUSSELS
DE TOUTES LES ACTIONS EXISTANTES ET
DES ACTIONS NOUVELLES DE **AEDIFICA****

LEAD MANAGER
BOOK RUNNER



CO-LEAD MANAGERS



26 septembre 2006





APPROBATION de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances

Le présent Prospectus, destiné au marché belge, et composé du Document d'Enregistrement, de la Note Relative aux Valeurs Mobilières et du Résumé (ensemble le « Prospectus ») a été approuvé par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (« CBFA ») le 26 septembre 2006 conformément à l'article 23 de 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. Cette approbation ne comporte aucune appréciation par la CBFA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de la Société.

Le prospectus est également disponible en néerlandais. La Société est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise. En cas de contestation, seule la version française du prospectus fera foi.

AVERTISSEMENT PREALABLE

Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion de la Société et de sa filiale ainsi que des conditions de l'Offre et des risques qui y sont liés. Toute décision d'investissement ne devrait être fondée que sur les renseignements contenus dans ce Prospectus, en tenant compte du fait que tout résumé et toute description de dispositions légales, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, structures de droit des sociétés ou relations contractuelles contenus dans ce Prospectus ne doivent pas être interprétés comme un avis d'investissement, juridique ou fiscal pour les investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leur propre conseiller, leur propre comptable ou d'autres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions Offertes. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Actions Offertes.

RESTRICTIONS À L'OFFRE

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'Offre et la vente des Actions Offertes dans le cadre de ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce Prospectus ne peut pas être utilisé pour, ou dans le cadre de, et ne constitue en aucun cas, une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Actions Offertes dans le cadre de ce Prospectus, dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale.

Les intermédiaires s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'Offre et à la vente des Actions Offertes dans chacun des pays où ils seraient placés. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Offertes d'investisseurs établis dans un pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale.



Toute personne (y compris les trustees et les nommées) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui pour quelque cause que ce soit transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

Dans tout Etat membre de l'Espace Économique Européen — à l'exception de la Belgique — qui a transposé la directive 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation (la « Directive Prospectus ») ou qui, dans l'attente de cette transposition, applique l'article 3.2 de la Directive, les Actions Offertes ne peuvent être offertes qu'aux personnes suivantes :

- (a) aux entités réglementées opérant sur les marchés financiers (en ce compris les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de pension et de retraite et leurs sociétés de gestion, les courtiers en matières premières) ainsi qu'aux entités, même non réglementées, dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières ;
- (b) aux gouvernements nationaux et régionaux, aux banques centrales et aux organisations internationales et supranationales (telles que le Fond Monétaire International, la Banque Centrale Européenne, la Banque Européenne d'investissement et d'autres organisations internationales similaires) ;
- (c) aux entreprises qui remplissent au moins deux des trois critères suivants : (i) un nombre moyen de salariés au moins égal à 250 personnes au cours du dernier exercice : (ii) un total bilantaire au moins égal à 43.000.000 euros et (iii) un chiffre d'affaires net annuel au moins égal à 50.000.000 euros, tel que ces informations apparaissent dans leurs derniers comptes annuels ou consolidés ;

- (d) à certaines personnes physiques ainsi qu'à certaines petites et moyennes entreprises (telles qu'elles sont définies dans la Directive Prospectus) figurant dans un registre des personnes physiques et des petites et moyennes entreprises, et qui sont considérées par l'autorité de contrôle compétente de l'Etat Membre concerné comme des investisseurs qualifiés dans cet Etat Membre ;
- (e) à moins de 100 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ;

ainsi que dans toutes autres circonstances qui ne nécessitent pas la publication par l'émetteur d'un prospectus conformément à l'article 3.2 de la Directive Prospectus.

France

Le Prospectus n'a pas été établi dans le cadre d'une opération d'appel public à l'épargne en France au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier. Par conséquent, le prospectus et tout autre document relatif aux Actions Offertes n'ont pas été et ne seront pas soumis à l'Autorité des marchés financiers pour visa ou dans le cadre de la reconnaissance mutuelle des prospectus telle que prévue par la directive 2003/71 CE du 4 novembre 2003.

Luxembourg

Le Prospectus n'a pas été établi dans le cadre d'une offre publique de titres au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi du 10 juillet 2005 relative aux prospectus pour valeurs mobilières. Par conséquent, le Prospectus et tout autre document relatif aux Actions Offertes n'ont pas été et ne seront pas soumis à la Commission de Surveillance du Secteur Financier pour examen ou approbation, ni dans le cadre de la reconnaissance mutuelle des prospectus telle que prévue par la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003.

Suisse

Aucune offre publique relative aux Actions Offertes n'a été ni ne sera faite en Suisse, conformément à l'article 652a par. II du Code des Obligations suisse.



Etats-Unis

Les Actions Offertes n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du US Securities Act de 1933 (le «Securities Act») ou auprès de toute autorité administrative de valeurs mobilières d'un des Etats américains ou de toute autre autorité réglementaire aux Etats-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne pourront pas être offertes ou vendues sur le territoire des Etats-Unis ou à des US persons ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles US persons. La Société n'est pas et ne sera pas enregistrée au sens du US Investment Company Act de 1940 et les investisseurs ne peuvent pas prétendre au bénéfice de cette législation.

Sous réserve de ce qui est autorisé par le contrat de garantie, les membres du Syndicat Bancaires n'offriront et ne vendront à aucun moment, dans le cadre de leur distribution, les Actions Offertes sur le territoire des Etats-Unis ou à des US persons ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles US persons.

Sous réserve de certaines exceptions, chaque acquéreur d'Actions Offertes sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des Actions Offertes que:

- (a) Il est, ou sera à la date de la livraison ou de l'acquisition des Actions Offertes, le bénéficiaire effectif de telles valeurs mobilières et (a) il n'est pas une US person et se trouve hors du territoire des Etats-Unis et (b) il n'est pas une personne liée à la Société ou une personne agissant pour le compte d'une telle personne.
- (b) Il reconnaît que les Actions Offertes n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du Securities Act et accepte qu'il n'offrira pas, ne vendra pas, ne gagera pas ou ne cédera d'aucune façon ces valeurs mobilières si ce n'est hors des Etats-Unis et conformément à la Rule 903 ou à la Rule 904 du Regulation S.
- (c) La Société, le Lead Manager et les personnes qui leur sont liées ainsi que tout autre tiers pourront se fonder sur la véracité et l'exactitude des reconnaissances, déclarations et garanties qui précèdent.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de l'offre, une offre de vente, une vente ou une cession d'Actions Offertes aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du Securities Act.

Sous réserve d'une indication contraire, les termes utilisés dans la présente section ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le Regulation S du Securities Act.



Table des matières

	Page
1. Résumé de l'Offre	9
2. Facteurs de risques	15
2.1. Risques liés à l'émetteur.....	15
2.1.1. Risques de marché.....	16
2.1.2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica.....	17
2.1.3. Risques financiers.....	19
2.2. Facteurs de risques liés à l'offre.....	21
2.2.1. Absence de marché public liquide préalable à l'offre.....	21
2.2.2. Volatilité du cours de l'action.....	21
2.2.3. Risques liés à la négociation « as-if-and-when-issued-or-delivered ».....	21
2.2.4. Eventuelle réduction de l'Offre.....	22
2.2.5. Souscription d'Actions Réservées par les Actionnaires Existants	22
2.2.6. Ventes futures d'un nombre significatif d'actions de la Société.....	23
3. Informations relatives à la responsabilité pour le Prospectus, à la limitation de cette responsabilité et communications générales	24
3.1. Responsabilité du contenu du Prospectus.....	24
3.2. Absence de déclarations	24
3.3. Approbation du Prospectus par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances	25
3.4. Publications légales - Avis	25
3.5. Publications légales - Prospectus	25
3.6. Arrondissement des informations financières et statistiques.....	26

4.	Informations générales relatives à l’Offre et à l’admission à la cote d’Eurolist by Euronext Brussels.....	26
4.1.	Raisons de l’Offre et utilisation du produit	26
4.2.	Informations clés	27
4.2.1.	Déclaration relative au fonds de roulement.....	27
4.2.2.	Capitalisation et endettement.....	27
4.3.	Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l’Offre	29
4.4.	Modalités de l’Offre.....	30
4.4.1.	Agenda de l’Offre.....	30
4.4.2.	Droit de préférence – exercice potentiel dans le cadre de l’Offre.....	31
4.4.3.	Conditions et nature de l’Offre	32
4.4.4.	Prix de l’Offre	33
4.4.5.	Période de l’Offre.....	35
4.4.6.	Procédure de souscription.....	35
4.4.7.	Allocation des actions	36
4.4.8.	Paiement, règlement et livraison des actions	38
4.4.9.	Dividendes.....	38
5.	Information sur les valeurs mobilières devant être offertes / admises à la négociation.....	39
5.1.	Forme et transfert des actions	39
5.2.	Droits attachés aux valeurs mobilières et restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	41
5.2.1.	Droits de vote.....	41
5.2.2.	Droit d’assister et de voter aux assemblées générales	41
5.2.3.	Dividendes.....	42
5.2.4.	Droit préférentiel de souscription.....	43
5.2.5.	Droits relatifs à la liquidation	43
5.2.6.	Clause de conversion	43
5.2.7.	Absence de restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières.....	43
5.3.	Règles applicables en Belgique en cas de vol ou de perte de titres.....	44
5.4.	Fiscalité belge	45

5.4.1.	Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB) et de la taxe sur la livraison matérielles des titres au porteur (TLT)	45
5.4.2.	Régime fiscal des dividendes.....	46
5.4.3.	Régime fiscal des plus-values.....	47
5.5.	Offres publiques d’acquisition et offres publiques de reprise (squeeze-out) – législation	48
5.5.1.	Offres publiques d’acquisition.....	48
5.5.2.	Offres publiques de reprise (squeeze-out).....	49
6.	Admission à la cote et première négociation.....	49
7.	Underwriting Agreement.....	50
8.	Option de Sur-allocation et de Stabilisation.....	52
8.1.	Option de Sur-allocation	52
8.2.	Stabilisation	52
9.	Intention des actionnaires.....	53
9.1.	Actionnariat avant la Date d’Ouverture de l’Offre.....	53
9.2.	Actionnaires Cédants	54
9.3.	Renonciation aux droits de préférence.....	54
9.4.	Actionnariat après la réalisation de l’Offre en cas d’Offre entièrement souscrite ...	55
9.5.	Accord de lock-up	56
9.6.	Intention des actionnaires après l’Offre	56
9.7.	Existence de pacte d’actionnaires.....	57

10. Informations complémentaires	57
10.1. Evénements intervenus après la finalisation du Document d’Enregistrement.....	57
10.1.1. Signature de la convention d’acquisition de la société Palace 62 SA.....	57
10.1.2. Apport en nature d’un immeuble situé rue Haute 39 – 51 à 1000 Bruxelles en date du 26 septembre 2006.....	57
10.1.3. Apport en nature de l’hôtel « Klooster Hotel », situé Predikherenstraat 22 – 23 et Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 à 3000 Leuven en date du 26 septembre 2006.....	57
10.2. Autres informations relatives au patrimoine immobilier : évolution du portefeuille depuis le 30 juin 2006, fin du premier exercice comptable d’Aedifica.....	58
10.2.1. Opérations intervenues après le 30 juin 2006.....	58
10.2.2. Chiffres clés au 26 septembre 2006.....	60
10.2.3. Tableau récapitulatif au 26 septembre 2006.....	61
10.2.4. Analyse du portefeuille au 26 septembre 2006.....	62
11. Prévisions.....	67
11.1. Hypothèses.....	67
11.1.1. Hypothèses relatives à des facteurs extérieurs.....	67
11.1.2. Hypothèses relatives à des facteurs internes.....	67
11.2. Prévisions	69
11.3. Déclaration du commissaire sur les prévisions.....	70
12. Dépenses liées à l’émission / à l’offre.....	72
13. Service financier	72
14. Loi applicable et tribunaux compétents	72

1. Résumé de l'Offre

Ce document (le « **Résumé** ») contient un bref résumé des principales caractéristiques de l'offre publique de souscription et de vente des Actions Offertes. Une description complète des termes et conditions de l'offre publique de souscription et de vente des Actions Offertes ainsi que de la Société se trouve respectivement dans les chapitres du Prospectus intitulés « Note Relative aux Valeurs Mobilières » et « Document d'Enregistrement ». Le Résumé existe également en néerlandais. Le Résumé doit être lu comme une introduction au prospectus daté du 5 octobre 2006 (le « **Prospectus** »). Le Prospectus peut être obtenu au siège de la Société (Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles, Belgique) et aux guichets de la Banque Degroof, de KBC Securities, de KBC Bank, de CBC Banque et de Dexia Banque. Il pourra également être obtenu sur simple demande par téléphone auprès de la Banque Degroof au +32 (0)2 287 95 52, auprès de KBC Telecenter au +32 (0)3 283 29 70 et auprès de Dexia Banque au +32 (0)800 13 222. Sous réserve de certaines conditions, ce Prospectus est aussi disponible, sur les sites internet suivants : www.aedifica.be, www.degroof.be, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be et www.dexiainvestor.be.

Toute décision d'investissement dans les Actions Offertes doit être fondée sur un examen exhaustif par l'investisseur du Prospectus complet.

La Société n'assume de responsabilité sur la base du Résumé et de sa traduction en néerlandais que pour autant qu'il soit établi que son contenu est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

En cas de divergence entre le Résumé et les autres parties du Prospectus, ces dernières, rédigées en langue française, feront foi et prévaudront. En cas de divergence entre les Résumés en français et en néerlandais, la version française fera foi.

Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée par un investisseur devant un tribunal, l'investisseur plaignant pourrait, selon la législation applicable, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

Accord de Lock-Up

Les Actionnaires Cédants ont conclu un Accord de Lock-Up avec le Lead Manager prenant fin 270 jours après le premier jour de cotation des actions. Cette période de 270 jours est divisée en deux sous-périodes, les restrictions de la première sous-période de 180 jours étant plus strictes que celles de la deuxième sous-période de 90 jours. Ces dispositions sont décrites à la section 9.5

Actionnaires Cédants	Les Actionnaires Cédants sont les personnes morales et les personnes physiques propriétaires d'actions de la Société à la Date d'Ouverture de l'Offre et qui ont exprimé leur volonté de vendre tout ou partie de leur participation. Un tableau détaillant ces Actionnaires Cédants ainsi que la participation vendue par chacun d'eux se trouve en section 9.2. de cette Note Relative aux Valeurs Mobilières
Actions Existantes	Toutes les actions émises par la Société avant le 3 octobre 2006
Actionnaires Existants	Tous les actionnaires de la Société avant le 3 octobre 2006
Actions Nouvelles	Les actions à émettre qui sont offertes dans le cadre de l'Offre Primaire. Le nombre d'Actions Nouvelles à émettre sera de 1.044.630 actions
Actions Offertes	Les Actions Nouvelles et les Actions Existantes, étant entendu que la Société à l'intention d'offrir 1.044.630 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre Primaire et que les Actionnaires Cédants ont l'intention d'offrir un nombre total minimum de 750.000 et maximum de 1.100.000 Actions Existantes (en ce compris les actions de l'Option de Sur-allocation) dans le cadre de l'Offre Secondaire. Toutes les Actions Offertes ont été/seront émises conformément au droit belge. Toutes les Actions Offertes auront les mêmes droits que les autres actions de la Société. Les Actions Offertes donneront droit à une fraction des bénéfices de la Société à partir du 1 ^{er} juillet 2006 et, donneront par conséquent droit à un dividende, le cas échéant, pour l'exercice comptable clôturé le 30 juin 2007 et, le cas échéant, pour les exercices comptables suivants. Les coupons no.1 et suivants seront attachés aux Actions Offertes
Actions Réservées	117.097 Actions Nouvelles dont la souscription préférentielle sera réservée pendant une période de 15 jours calendrier à dater de la Date d'Ouverture de l'Offre aux Actionnaires Existants qui n'auraient, le cas échéant, pas renoncé à leur droit de préférence le 3 octobre 2006 au plus tard
Aedifica	La société et sa filiale

**Affectation du produit net
de la vente**

Le produit net de l'Offre Primaire sera attribué à la Société.

Le produit net de l'Offre Secondaire sera attribué aux Actionnaires Cédants. La société a l'intention d'utiliser le produit net de l'Offre Primaire essentiellement au financement d'acquisitions de patrimoines immobiliers lui permettant de poursuivre sa stratégie de croissance

Book runner

Banque Degroof SA

Calendrier

Les dates suivantes sont toutes des dates envisagées, sujettes à des circonstances imprévues et communiquées sous réserve d'une clôture anticipée de l'Offre :

03 octobre 2006	Date de la décision de l'assemblée générale d'ouvrir une période de souscription en vue d'augmenter le capital de la Société
05 octobre 2006	Date d'Ouverture de l'Offre
05 octobre 2006	Publication du Prix de l'Offre et des conclusions du rapport d'expertise immobilière au 30 septembre 2006
12 octobre 2006	Premier jour possible à partir duquel une clôture anticipée de l'Offre Inconditionnelle peut être décidée à partir de 16h
19 octobre 2006	Date de Clôture de l'Offre Inconditionnelle, sous réserve d'une clôture anticipée
19 octobre 2006	Date de Clôture de l'Offre des Actions Réservées
21 octobre 2006	Date d'Allocation des Actions Offertes
23 octobre 2006	Date de 1 ^{ère} Cotation
25 octobre 2006	Date de Paiement
25 octobre 2006	Date de la constatation de l'augmentation de capital
25 octobre 2006	Date de Livraison



Code des actions	ISIN : BE0003851681 Code SVM: 3851.68 Euronext Symbol : AED
Co-Lead Managers	KBC Securities SA et Dexia Banque SA
Cotation	Une demande a été introduite pour la cotation et l'admission aux négociations sur Eurolist by Euronext Brussels de toutes les Actions Existantes de la Société, y compris les actions couvrant l'Option de Sur-allocation et de toutes les Actions Nouvelles. Les négociations des actions de la Société débuteront à la Date de la 1 ^{ère} Cotation, qui est prévue le ou aux alentours du 23 octobre 2006, c'est-à-dire avant la Date de Livraison des actions. Préalablement à la livraison des Actions Offertes, les actions de la Société seront négociées sur une base « as-if-and-when-issued-or-delivered ». Avant la cotation des actions, il n'y avait pas de marché public pour les actions de la Société
Date d'Ouverture de l'Offre	Date à partir de laquelle (i) les investisseurs intéressés par l'Offre peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Offertes, sous déduction des Actions Réservées et (ii) les Actionnaires Existants qui n'auraient pas renoncé à leur droit de préférence peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Réservées, sans préjudice de leur droit d'introduire un ordre de souscription pour les Actions Offertes (autres que les Actions Réservées). Cette date est fixée au 5 octobre 2006
Date de Clôture de l'Offre Inconditionnelle	Dernier jour de l'Offre durant lequel il sera possible d'introduire des ordres de souscription pour les investisseurs intéressés par l'Offre. Cette date est fixée au 19 octobre 2006 à 16h, sous réserve de clôture anticipée. Le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers et la Société, se réserve le droit de clore la période de l'Offre à date et heure anticipées ou postposées. Toute clôture anticipée de l'Offre sera annoncée dans la presse financière belge. La période de l'Offre sera, dans tous les cas, d'au moins six jours de bourse à compter de la Date d'Ouverture de l'Offre



Date de Clôture de l'Offre des Actions Réservées

Dernier jour de l'Offre durant lequel il sera possible, pour les Actionnaires Existants qui n'auraient pas renoncé à leur droit de préférence, d'introduire des ordres de souscription pour les Actions Réservées. Cette date est fixée au 19 octobre 2006

Date d'Allocation des Actions Offertes

Date à laquelle l'allocation des Actions Offertes sera publiée dans la presse financière belge. La Date d'Allocation des actions est fixée au 21 octobre 2006

Date de la 1^{ère} Cotation

Date à partir de laquelle les titres peuvent être négociés en bourse. La Date de la 1^{ère} négociation en bourse est fixée au 23 octobre 2006

Date de Paiement

Date valeur de paiement du Prix de l'Offre. La Date de Paiement est fixée au 25 octobre 2006 pour les Actions Offertes

Date de Livraison

La Date de Livraison des Actions Offertes est fixée au 25 octobre 2006 pour les Actions Offertes

Document d'Enregistrement

Document d'information contenant les informations relatives à Aedifica, à savoir le rapport annuel d'Aedifica

La Société

Aedifica SA, sicaif immobilière de droit belge

Lead Manager

Banque Degroof SA

Note Relative aux Valeurs Mobilières

Document d'information contenant les informations relatives aux valeurs mobilières offertes au public et/ou proposées à la négociation sur Eurolist by Euronext Brussels

Offre

L'Offre des Actions Offertes se compose :

- de l'Offre Publique de Vente; et
- du Placement Privé

Cette Offre est une Offre mixte portant à la fois sur l'Offre Primaire et l'Offre Secondaire

Offre Inconditionnelle

Offre des Actions Offertes, sous déduction, le cas échéant, des Actions Réservées

Offre Primaire

L'Offre Primaire consiste en l'offre des Actions Nouvelles



Offre Publique de Vente	Offre Publique de Vente des Actions Offertes en Belgique auprès d'investisseurs particuliers
Offre Secondaire	L'Offre Secondaire consiste en l'offre par les Actionnaires Cédants d'un minimum de 750.000 et d'un maximum de 1.100.000 Actions Existantes (y compris l'Option de Sur-allocation)
Option de Sur-allocation	Le Lead Manager bénéficiera d'une Option de Sur-allocation, exerçable dès le premier jour de cotation jusqu'à 30 jours calendrier après, correspondant à un maximum de 4,9% du nombre maximum d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre (à l'exclusion de l'Option de Sur-allocation) dans le but de permettre au Book runner de couvrir, le cas échéant, les Sur-allocations éventuelles et de faciliter les éventuelles opérations de stabilisation
Placement Privé	Placement Privé des Actions Offertes auprès d'investisseurs institutionnels en Belgique et en Europe (Union Européenne et Suisse), étant précisé que par « investisseur institutionnel », il est fait référence, dans le présent Prospectus, à la notion d'« investisseur qualifié » au sens de 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
Prix d'Emission de l'action	Prix de souscription de l'action de la Société et d'émission des Actions Nouvelles. Ce prix sera déterminé, dans les limites de la fourchette de 37,25 euros à 41,15 euros déterminée par le conseil d'administration de la Société, par le Lead Manager en concertation avec la Société et les Co-Lead Managers sur base de méthodes d'évaluation d'usage pour des instruments financiers semblables aux Actions Offertes, telles que l'actualisation des dividendes futurs et l'application de multiples boursiers de sociétés comparables à certains éléments financiers de la Société



Prix de l'Offre	Le prix auquel les actions sont offertes, dans les limites de la fourchette de 38 euros à 42 euros, comme précisé au point 4.4.4 du Prospectus. Ce prix correspond au Prix d'Emission de l'action auquel est ajoutée la commission de placement du Syndicat Bancaire. Ce prix sera applicable à tous les investisseurs, particuliers et institutionnels. Ce Prix de l'Offre sera publié dans la presse financière belge à la Date d'Ouverture de l'Offre
Prospectus	Information composée du Document d'Enregistrement, de la Note Relative aux Valeurs Mobilières et du Résumé
Stabilisation Manager	KBC Securities SA
Syndicat Bancaire	Le Lead Manager conjointement avec les Co-Lead Managers
Underwriters	Le Lead Manager conjointement avec les Co-Lead Managers

2. Facteurs de risques

2.1. Risques liés à l'émetteur

Aedifica exerce son activité dans un environnement évolutif induisant certains risques.

La réalisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement.

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs élevés et constants et de garantir ainsi à ses actionnaires un revenu stable et récurrent.

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire.

2.1.1. Risques de marché

a. Risque économique

Le patrimoine d'Aedifica est situé exclusivement en Belgique et est constitué en majeure partie d'immeubles résidentiels. Au 26 septembre 2006, son patrimoine immobilier était composé de 72% de résidentiel, 8% de bureaux, 6% de commerces et 14% d'hôtellerie (en termes de superficie).

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande en immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica.

Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

b. Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs.

Les principaux risques sont :

- Le taux d'occupation. En effet, en cas de diminution de la demande de logements à la location et de la capacité des locataires à payer leurs loyers et leurs charges locatives, le chiffre d'affaires pourrait être affecté vu qu'il provient quasi-exclusivement des loyers perçus.
- La capacité d'Aedifica à augmenter ses loyers – voire à les maintenir – à l'occasion de nouvelles locations ou de renouvellements des baux.
- La valeur du portefeuille immobilier d'Aedifica, et donc sa capacité à réaliser des plus-values lors de cessions éventuelles.

Pour faire face à ces risques, Aedifica poursuit une politique d'investissement basée sur la diversification tant au point de vue géographique que sectoriel et ce, au sein même du marché résidentiel. Chaque segment du marché résidentiel, dans lequel Aedifica investit, s'adresse à des locataires différents et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme pour les appartements meublés, moyen terme pour les appartements non meublés et long terme pour les maisons de repos).

Aedifica a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de minimiser le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer la professionnalisation de sa gestion et d'accroître sa marge opérationnelle grâce, notamment, aux économies d'échelle.

c. Risque d'inflation

Aedifica est exposée à un risque d'inflation limité à court et moyen terme, compte tenu de l'indexation des loyers (en fonction de l'évolution, soit de l'indice santé, soit de l'indice des prix à la consommation). En effet, les revenus locatifs d'Aedifica évoluent avec l'inflation, à taux d'occupation constants.

Une hausse importante de l'inflation pourrait par ailleurs entraîner une diminution du pouvoir d'achat des ménages et donc un retour de ceux-ci vers le marché de la location (versus le marché de l'acquisition). Ceci pourrait alors avoir un impact direct et positif sur le taux d'occupation des immeubles d'Aedifica.

En réalité, Aedifica estime que le risque qu'elle pourrait encourir se situe plus lors d'une hausse des taux réels que lors d'une augmentation de l'inflation elle-même. Sur ce point, Aedifica a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risque (cfr. section 2.1.3.c. Risque des taux).

2.1.2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica

Le conseil d'administration et l'équipe de management d'Aedifica, conscients des risques liés à la gestion et à la qualité du portefeuille d'Aedifica, se dotent de critères stricts et clairs en termes d'amélioration et d'optimisation des immeubles, de la gestion commerciale et technique, des investissements et désinvestissements et ce, afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux le patrimoine d'Aedifica.

a. Loyers

La quasi-totalité du chiffre d'affaires d'Aedifica est constituée de loyers générés par la location à des tiers, principalement à des particuliers.

Des défauts de paiements de loyers ainsi qu'une diminution du taux d'occupation des immeubles sont donc susceptibles d'avoir une incidence négative sur ses résultats.

Afin de limiter ce risque, Aedifica, mène également, au sein du marché résidentiel, une politique d'investissement diversifiée, tant au point de vue géographique et sectoriel, que du type de locataires visés.



Ainsi Aedifica a investi dans le secteur du troisième âge et a conclu dans ce cadre des contrats long terme (leasing immobilier ou bail emphytéotique) avec des exploitants professionnels et spécialisés. La Société a, par ailleurs, investi dans deux hôtels, dont l'exploitation a également été confiée à des exploitants professionnels spécialisés. Ces investissements fournissent un rendement « triple net », vu que les charges d'exploitation, frais d'entretien et risque de chômage locatif sont entièrement pris en charge par ces exploitants, et compensent donc une grande part des risques liés aux baux à plus court terme des autres segments de marché.

b. Qualité et valorisation des immeubles

Aedifica compte mener une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'actifs afin de maintenir, voire d'augmenter, ses loyers existants mais aussi de faciliter la relocation, la réhabilitation ou la vente de ses actifs immobiliers.

Des travaux de rénovation ou de réhabilitation, s'ils devaient requérir des investissements importants, seraient susceptibles d'avoir des conséquences défavorables à court terme sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société.

A l'inverse, la non-réalisation de ces travaux pourrait rendre les actifs d'Aedifica moins attractifs à moyen et long terme, entraînant une baisse des loyers et un impact financier pour la société.

Afin de limiter les effets de tels risques, Aedifica a comme objectif prioritaire de continuer à élargir son patrimoine pour atteindre une plus grande diversification en termes d'âge des immeubles qui composent son portefeuille.

Aedifica entend également réaliser du développement immobilier pour compte propre, ce qui lui permettra de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une vision à long terme.

Il faut enfin noter qu'en cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, ceux-ci sont pris en compte lors de la valeur d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine et leurs coûts sont prévus dans le plan financier d'Aedifica.

c. Gestion

L'attractivité du portefeuille immobilier d'Aedifica sur le marché locatif ainsi que sa valorisation dépendent de la perception que les locataires ou acquéreurs potentiels ont des immeubles et, notamment, de leur qualité, de leur état d'entretien et de leur sécurité.

C'est pourquoi Aedifica a mis en place sa propre équipe commerciale et marketing pour assurer le contact direct avec les locataires et se conformer le plus possible à leurs souhaits et exigences.

En ce qui concerne la gestion des immeubles, elle s'établit comme suit :



- Pour la partie non meublée du portefeuille, Aedifica, faisant appel à des prestataires externes, est exposée aux risques liés à l'intervention de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions. Cependant, Aedifica, grâce à son *operations manager*, prend soin du choix de ces prestataires et veille quotidiennement aux interventions de ceux-ci.

Aedifica a également décidé de fractionner son portefeuille entre les gestionnaires, et notamment en fonction de leur spécialité propre. Tous ces gestionnaires se voient confier la gestion complète des immeubles sur le plan administratif et technique avec une obligation de reporting trimestriel comme outil de contrôle. En plus, des contrôles ponctuels sont organisés sur base des activités, sinistres, locations, contentieux ou de tout autre événement intervenu dans le trimestre écoulé.

- Pour la partie meublée de son portefeuille, Aedifica a repris des équipes spécialisées lors de l'intégration de la société Ixelinvest SA et du fonds de commerce d'Immo SA. Ces équipes sont aujourd'hui totalement intégrées dans Aedifica. Grâce à leur expérience depuis de nombreuses années dans la gestion des immeubles à appartements meublés, elles peuvent offrir une gérance efficace et proactive qui permet de limiter les risques de chômage locatif. Une proximité avec la clientèle et un contact direct, sans l'intervention d'intermédiaires, aident également à fidéliser les clients existants et à en attirer de nouveaux.

2.1.3. Risques financiers

a. Structure de la dette

Au 26 septembre, le ratio d'endettement d'Aedifica s'élève à 50,88%.

Compte tenu de sa politique de croissance, Aedifica a conclu, le 29 mai 2006, un crédit syndiqué bancaire de 150 millions euros auprès de Fortis Banque, ING Belgique, Banque LBLux et Banque Degroof pour une durée de 5 ans.

Le niveau légal du taux d'endettement maximum autorisé pour les sicafis s'élève à 65% du total des actifs. Ce qui signifie qu'Aedifica dispose, au 26 septembre 2006, d'une capacité d'endettement supplémentaire de 28,2 millions euros et disposera, à l'issue de l'Offre, d'une capacité d'endettement supplémentaire comprise entre 69,7 millions euros et 74,2 millions euros avant d'atteindre cette limite.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucune autre sûreté en faveur de ses créanciers.

b. Risque de liquidité

Au 26 septembre 2006, Aedifica a utilisé son crédit syndiqué à concurrence de 89 millions euros sur un total de 150 millions euros. Elle estimait donc ne pas être exposée à des risques de liquidité, vu que le solde disponible, à savoir 61 millions euros, est suffisant pour financer la croissance d'Aedifica prévue à court terme.

En outre, dans le cadre de l'Offre Primaire, l'émission d'Actions Nouvelles aura pour conséquence d'augmenter les capitaux propres de la Société à concurrence d'un montant compris entre 38.912.468 euros et 42.986.525 euros, avant déduction des frais liés à l'Offre Primaire. Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées dans l'Underwriting Agreement, cette augmentation de capital sera intégralement souscrite et libérée, le Syndicat Bancaire en garantissant la bonne fin en vertu de cet Underwriting Agreement.

c. Risque des taux

Sur les 150 millions euros de son crédit syndiqué, Aedifica a déjà, au 26 septembre 2006, couvert 100 millions euros avec des Interest Rate Swap (convertir des taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes), de la manière suivante :

Montant	Durée de la couverture	Début de la couverture	IRS
50.000.000 €	5 ans	2 mai 2006	3,41%
25.000.000 €	10 ans	2 mai 2006	3,87%
25.000.000 €	5 ans	16 août 2006	3,81%
100.000.000 €		Moyenne*	3,63%

* Marges et commissions non incluses

Au 26 septembre 2006, Aedifica avait donc couvert 11 millions d'euros de plus que le montant du crédit syndiqué déjà utilisé ; elle estimait dès lors avoir fortement limité son exposition au risque d'augmentation des taux à court et moyen terme.

La stratégie d'Aedifica n'étant pas de prendre des risques financiers, elle a l'intention, à l'avenir, de continuer à se couvrir contre les fluctuations des taux d'intérêt.

d. Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement et la trésorerie sont effectués uniquement en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change.

2.2. Facteurs de risques liés à l'offre

2.2.1. Absence de marché public liquide préalable à l'offre

Jusqu'à leur admission aux négociations sur Eurolist by Euronext Brussels, les actions de la Société n'auront fait l'objet d'aucune cotation sur un marché coté. Bien qu'une demande d'admission de la totalité des actions sur Eurolist by Euronext Brussels ait été soumise, il n'y a pas de garantie qu'un marché actif concernant les actions de la Société se développe et/ou soit soutenu après l'Offre.

Il convient néanmoins de préciser que la Société envisage de conclure une convention pour l'animation du marché de ses actions avec la Banque Degroof, ce qui permettra d'améliorer la liquidité du titre.

2.2.2. Volatilité du cours de l'action

Une volatilité du cours des actions n'est pas à exclure à l'issue de l'Offre, même si les actions de sociétés cotées, actives dans le secteur d'activité de la Société présentent historiquement en moyenne une volatilité plus faible que celle de l'ensemble du marché boursier.

Le Prix d'Emission des Actions Offertes ne peut être considéré comme étant indicatif du prix de marché des actions après l'Offre. Certains changements, développements, publications concernant la Société pourraient faire fluctuer le cours des actions. En outre, en raison de facteurs économiques, monétaires et financiers, le marché des actions peut connaître, sur certaines périodes, des fluctuations marquées de volume et de prix. Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours des titres émis par beaucoup de sociétés pour des raisons non liées à leurs performances opérationnelles. Par conséquent, la société ne peut en aucune façon prévoir le prix de marché de ses actions à l'issue de la présente Offre.

2.2.3. Risques liés à la négociation « as-if-and-when-issued-or-delivered »

Dans la mesure où les actions de la Société seront cotées sur Eurolist by Euronext Brussels sur une base "as-if-and-when-issued-or-delivered" à partir de la Date de la 1^{ère} Cotation et jusqu'à la Date de Livraison envisagée, Euronext pourrait annuler toutes les opérations sur les actions si les Actions Offertes ne sont pas livrées à la Date de Livraison envisagée. Les investisseurs qui souhaitent effectuer des opérations sur les actions avant la Date de Livraison envisagée, que ces opérations soient effectuées sur Euronext ou autrement, doivent être attentifs au fait que la Date de Livraison pourrait ne pas avoir lieu le 25 octobre 2006, ou pourrait ne pas avoir lieu du tout, si certaines conditions ou événements mentionnés dans l'Underwriting Agreement et susceptibles de compromettre significativement le succès de l'Offre et/ou avoir un impact significatif négatif sur la



situation financière de la Société, ne sont pas remplis, se réalisent, ou s'il n'y a pas été renoncé ou s'ils ne sont pas survenus avant ou à cette date. Ces conditions comprennent la réception d'une série de garanties par les Underwriters de la part essentiellement de la Société et des Actionnaires Cédants et ces événements comprennent la suspension de la négociation sur Euronext ou un changement significatif négatif dans la situation financière ou sur les affaires de la Société, ou sur les marchés financiers. Euronext a indiqué qu'elle annulerait toutes les opérations sur actions de la Société si les Actions Offertes ne sont pas émises à la Date de Livraison envisagée. Euronext a indiqué qu'elle ne pourrait pas être tenue responsable de tout dommage résultant de la cotation et de la négociation sur une base « as-if-and-when-issued-or-delivered » à partir de la Date de la 1^{ère} Cotation et jusqu'à la Date de Livraison envisagée.

2.2.4. Eventuelle réduction de l'Offre

En vertu de l'article 33, §3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières tel que modifié par l'article 9 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, la Société est tenue de procéder à une offre publique de vente d'au moins 30% des valeurs mobilières avec droit de vote de la Société et de demander la négociation de la totalité des actions de la Société à Euronext, sur le marché réglementé Eurolist by Euronext Brussels. L'Offre présentée dans cette Note Relative aux Valeurs Mobilières porte au total sur un minimum de 1.794.630 (49%) et un maximum de 2.044.630 (56%) actions de la Société (hors option de Sur-allocation). Sans pour autant pouvoir réduire le nombre d'Actions Offertes à moins de 30%, la Société a le droit de n'allouer qu'un nombre réduit d'actions de la Société, si les ordres de souscription ne permettent pas d'allouer le nombre total d'Actions Offertes. En conséquence un nombre réduit d'actions pourrait être disponible pour négociations sur le marché, ce qui pourrait limiter la liquidité de l'action.

2.2.5. Souscription d'Actions Réservées par les Actionnaires Existants

Les investisseurs devraient être attentifs au fait que les Actionnaires Existants, qui n'auraient pas renoncé à leur droit de préférence le 3 octobre 2006 au plus tard, disposeront du droit de souscrire des Actions Réservées pendant une période de 15 jours calendrier à compter de la Date d'Ouverture de l'Offre, soit jusqu'au 19 octobre 2006 inclus, et ce par préférence aux investisseurs, conformément aux articles 592 à 594 du Code des sociétés. Il s'ensuit qu'un certain nombre d'Actions Offertes pourraient ne pas être offertes en vente et souscrites par les investisseurs. (Sur les modalités d'exercice du droit de préférence, cfr. *infra*, section 4.4.2).



2.2.6. Ventes futures d'un nombre significatif d'actions de la Société

La structure de l'actionnariat après l'Offre, telle que décrite à la section 9.3. fait état de la présence d'actionnaires détenant encore d'importantes participations et dont la mise en vente effective ou perçue comme telle par le public sur le marché boursier après l'Offre pourrait faire chuter le prix de marché des actions de la Société. Néanmoins, dans le but précis d'éviter un tel scénario, dans le cadre de la présente Offre, les Actionnaires Existants, à l'exception de Ciel SA et Green Organisation SA, pour le solde des actions qu'ils détiendront à l'issue de l'Offre (à l'exception des Actions Réservées éventuellement souscrites par exercice de leur droit de préférence conformément à la section 4.4.2), ont accepté des restrictions à la vente ou à la cession sous d'autres formes de ses actions pour une durée maximale de 270 jours (conditions strictes pendant 180 jours et conditions plus souples durant les 90 jours suivants) à compter de la Date de la 1^{ère} Cotation des actions, sauf en cas de consentement préalable écrit du Lead Manager et sous réserve de certaines exceptions (cfr. section 9.5.).

3. Informations relatives à la responsabilité pour le Prospectus, à la limitation de cette responsabilité et communications générales

3.1. Responsabilité du contenu du Prospectus

La Société, représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité du contenu du chapitre du Prospectus que constitue la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières.

La Société déclare, qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans cette Note Relative aux Valeurs Mobilières sont conformes à la réalité et ne comportent aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration contenue dans cette Note Relative aux Valeurs Mobilières, et que toutes les précautions raisonnables ont été prises pour que cela soit le cas.

Les membres du Syndicat Bancaire ne font aucune déclaration et ne donnent aucune garantie, que ce soit de manière expresse ou implicite, quant au caractère exact ou complet des informations contenues dans cette Note Relative aux Valeurs Mobilières, et cette Note Relative aux Valeurs Mobilières ne comporte, ni ne peut être considéré comme comportant, un quelconque engagement ou une quelconque déclaration des membres du Syndicat Bancaire.

Cette Note Relative aux Valeurs Mobilières est destinée à fournir des informations aux investisseurs potentiels dans le contexte et dans le seul but de l'évaluation d'un éventuel investissement dans les Actions Offertes. Elle contient des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, aucune reconnaissance ou aucune renonciation et ne crée aucun droit, que ce soit de manière expresse ou implicite, vis-à-vis de quiconque en dehors des investisseurs potentiels. Elle ne peut être utilisée qu'en rapport avec l'Offre. Le contenu de cette Note Relative aux Valeurs Mobilières ne doit pas être considéré comme une interprétation des droits et obligations de la Société, des pratiques du marché ou de conventions conclues par la Société.

3.2. Absence de déclarations

Aucun opérateur, aucun vendeur et aucune autre personne n'a été autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre et à l'admission à la cote qui ne seraient pas contenues dans ce Prospectus et, si de telles informations ont été données ou de telles déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par Aedifica, la Banque Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque ou Dexia Banque.



Les déclarations faites dans ce Prospectus sont valables à la date indiquée sur la page de garde de la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières. Conformément au droit belge, si un fait nouveau significatif se produit, entre la date de ce Prospectus et la réalisation de l'Offre, qui serait de nature à affecter l'évaluation des Actions Offertes par les investisseurs, ce fait nouveau devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément fera l'objet de l'approbation de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, de la même manière que ce Prospectus et sera rendu public de la façon indiquée par celle-ci.

3.3. Approbation du Prospectus par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances

En application de l'article 23 de la loi belge 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, la Commission Bancaire, Financière et des Assurances a approuvé ce Prospectus en date du 26 septembre 2006. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et/ou de la qualité de l'Offre, des Actions Offertes ou de la Société.

Ce Prospectus a été préparé en langues française et néerlandaise. Pour les besoins de l'Offre en Belgique, seule la version imprimée française du Prospectus fait légalement foi. La Société assume la responsabilité de la cohérence entre la version française et néerlandaise de ce Prospectus.

L'Offre et ce Prospectus n'ont pas été soumis pour approbation à une quelconque autorité de contrôle ou gouvernementale en dehors de la Belgique.

3.4. Publications légales - Avis

L'avis requis par l'article 21, § 2 de la loi précédemment mentionnée du 16 juin 2006 a été publié dans la presse financière belge le 5 octobre 2006. Toutes les publications relatives à l'Offre seront effectuées dans la presse financière belge.

3.5. Publications légales - Prospectus

Le Prospectus est disponible en français et néerlandais. Ce Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, situé avenue Louise 331 – 333, 1050 Bruxelles, Belgique, aux guichets de la Banque Degroof, de KBC Securities, de KBC Bank, de CBC Banque et de Dexia Banque. Il pourra également être obtenu sur simple demande par téléphone auprès de la Banque Degroof au +32 (0)2 287 95 52, auprès de KBC Telecenter au +32 (0)3 283 29 70 et auprès de Dexia Banque au +32 (0)800 13 222. Sous réserve de certaines conditions, ce Prospectus est aussi disponible sur les sites internet suivants : www.aedifica.be, www.degroof.be, www.kbcsecurities.be, www.kbc.be et www.dexiainvestor.be.

3.6. Arrondissement des informations financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans ce Prospectus ont fait l'objet d'arrondissements et d'ajustements. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

4. Informations générales relatives à l'Offre et à l'admission à la cote d'Eurolist by Euronext Brussels

4.1. Raisons de l'Offre et utilisation du produit

Dans le chef des actionnaires de la Société, la présente Offre répond à une exigence légale imposée à la Société afin de respecter toutes les exigences liées à son statut de SICAFI.

En effet, conformément à l'article 33, §3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières tel que modifié par l'article 9 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, la Société est tenue de procéder à une offre publique de vente d'au moins 30% des valeurs mobilières avec droit de vote de la Société existant à l'issue de l'Offre et de demander la négociation de la totalité des actions de la Société à Euronext, sur le marché réglementé Eurolist by Euronext Brussels.

Dans le chef de la Société, l'Offre Primaire a également comme objectif le financement de la croissance de la Société, l'augmentation de la capitalisation et de la flexibilité financière de la Société. En effet, pour se positionner rapidement comme un acteur phare du marché locatif résidentiel belge, la Société a pour objectif de mettre en œuvre une stratégie de forte croissance. Ceci dans le but :

- d'atteindre une taille critique suffisante pour disposer d'une bonne liquidité de ses actions et faire jouer les économies d'échelle dans sa gestion opérationnelle ;
- de diversifier son portefeuille afin de répartir les risques ;
- d'avoir la capacité financière d'acquérir d'autres portefeuilles intéressants ;
- d'assurer une gestion professionnelle du patrimoine immobilier ; et
- de fournir un rendement stable et attractif.

Pour réaliser sa croissance, Aedifica a identifié trois marchés résidentiels en Belgique sur lesquels elle concentre sa stratégie d'investissement : les immeubles résidentiels en centre-ville, les appartements meublés situés à Bruxelles et les logements pour seniors. Ceci correspond à sa volonté de répondre aux différents besoins de la population en matière de logement urbain.



Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre Primaire peut être estimé à un montant compris entre 38 millions d'euros et 42 millions d'euros¹ (c'est-à-dire après déduction du paiement des commissions et des frais relatifs à l'Offre payables par la Société). Ce montant sera affecté par la Société, essentiellement au financement en capitaux propres (cumulé à de l'endettement bancaire dans le respect des limites imposées par réglementation dans cette matière) d'acquisitions de patrimoines immobiliers lui permettant de réaliser sa stratégie d'expansion telle que décrite ci-dessus.

La Société est actuellement en cours d'analyse d'une série de dossiers d'investissements immobiliers qui pourront nécessiter des sorties de trésorerie importantes à court ou moyen terme.

Par la suite, le conseil d'administration de la Société et le management détermineront, à leur entière discrétion, les montants et le calendrier des investissements effectifs de la Société, lesquels seront tributaires de différents facteurs, tels que les tendances et opportunités sur le marché immobilier. En fonction de la structure de l'acquisition des patrimoines immobiliers, l'approbation des actionnaires sera requise ou non. En conséquence, la Société disposera d'une flexibilité importante dans l'allocation du produit net issu de l'Offre Primaire.

4.2. Informations clés

4.2.1. Déclaration relative au fonds de roulement

La Société atteste que ses entrées de trésorerie ainsi que ses actifs liquides lui permettent de faire face à ses obligations et de couvrir ses besoins en fonds de roulement au cours des 12 prochains mois à compter de la date de la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières.

Par ailleurs, il convient de préciser que le secteur d'activité dans lequel la Société est active n'est pas consommateur d'un fonds de roulement important (et présente même à certain moment de l'année un besoin en fonds de roulement négatif compte tenu du paiement des loyers en termes anticipatifs) et que la croissance du patrimoine immobilier de la Société ne se traduit pas par une croissance linéaire du besoin en fonds de roulement.

4.2.2. Capitalisation et endettement

Le tableau ci-dessous indique le montant des capitaux propres et de l'endettement financier d'Aedifica au 31 août 2006 ainsi qu'un pro forma de cette situation au 30 septembre 2006. La situation pro forma au 30 septembre 2006 est une situation estimative et est présentée à titre informatif afin de permettre aux investisseurs de connaître le niveau des postes importants du bilan à l'issue des opérations du 17 août 2006 et du 26 septembre 2006. Cette situation pro forma ne correspond pas à une situation intermédiaire définitive.

¹ Compte tenu de la fourchette du Prix d'Emission de l'action.

	31 août 2006	30 septembre 2006
Capital	48.556.142	59.906.142
Primes d'émission	0	0
Actions propres	(3.769.000)	(3.769.000)
Réserves	42.591.566	43.531.416
Résultat	1.121.262	1.364.841
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation	(4.564.041)	(4.859.041)
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	473.603	473.603
Capitaux propres	84.409.532	96.647.961
Dette financière ⁽¹⁾	85.539.986	88.539.986
Trésorerie et équivalent	2.716.192	2.132.288
Dette financière nette	82.823.794	86.407.698
Ratio (dette nette / capitaux propres) ⁽²⁾	0,98	0,89

(1) Ce montant correspond aux dettes à court terme et à long terme envers les établissements de crédits.

(2) Ce ratio ne correspond pas à la définition du taux d'endettement tel que défini à l'article 52, §1er de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières tel que modifié par l'article 9 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, qui s'élève quant à lui à 50,88% au 30 septembre 2006 sur base de la situation pro forma.



4.3. Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l'Offre

La Banque Degroof ainsi que Degroof Corporate Finance, filiale à 100% de la Banque Degroof, sont directement liées à l'Offre de par leur intervention en tant que Lead Manager et conseiller de la Société. Ces deux sociétés sont intervenues activement dans la constitution de la Société et la Banque Degroof est co-promoteur de la Société, au sens de l'article 2, 10° et à l'article 5, §2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. La société Degroof Holding Luxembourg, filiale à 100% du groupe Degroof, détient des actions émises par la Société (cfr. section 9.1.). Par ailleurs, la Banque Degroof fait partie du syndicat de banquiers du crédit syndiqué de la Société et est intervenue, à titre principal, dans le montage dudit crédit. Degroof Holding Luxembourg participera à l'opération de Sur-allocation.

La Banque Degroof ainsi que Degroof Corporate Finance ont rendu et pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels elles pourront recevoir des rémunérations.

Les administrateurs suivants de la Société font également partie des Actionnaires Cédants et sont, à ce titre, impliqués dans l'Offre :

- GVA Finance SCA, à concurrence de 20.375 actions ;
- Monsieur André Masset à concurrence de 73.916 actions.

4.4. Modalités de l'Offre

4.4.1. Agenda de l'Offre

Le tableau suivant résume certaines dates essentielles en rapport avec l'Offre.

<u>Evénement</u>	<u>Date</u>
Date de la décision de l'assemblée générale d'ouvrir une période de souscription en vue d'augmenter le capital de la Société	03 octobre 2006
Publication du Prix de l'Offre et des conclusions du rapport d'expertise immobilière au 30 septembre 2006	05 octobre 2006
Date d'Ouverture de l'Offre	05 octobre 2006
Premier jour possible à partir duquel une clôture anticipée de l'Offre Inconditionnelle peut être décidée à partir de 16h	12 octobre 2006
Date de Clôture de l'Offre Inconditionnelle	19 octobre 2006, sous réserve de clôture anticipée
Date de Clôture de l'Offre des Actions Réservées	19 octobre 2006
Publication du résultat de l'Offre	21 octobre 2006
Date d'Allocation des Actions Offertes	21 octobre 2006
Date de la 1 ^{ère} Cotation	23 octobre 2006
Début de la période de stabilisation	23 octobre 2006
Date de Paiement	25 octobre 2006
Date de la constatation de l'augmentation de capital	25 octobre 2006
Date de Livraison	25 octobre 2006
Fin de la période de stabilisation	21 novembre 2006

Sauf en ce qui concerne les Actions Réservées, une clôture anticipée pourra avoir lieu chaque jour à partir du 6^{ième} jour ouvrable après la Date d'Ouverture de l'Offre, à savoir à partir du jeudi 12 octobre 2006 à 16h.

4.4.2. Droit de préférence – exercice potentiel dans le cadre de l’Offre

L’augmentation de capital de la Société d’un montant minimum de 38.912.468 euros et de maximum 42.986.525 euros (avant déduction des frais liés à l’émission) par apport en numéraire et dont l’ouverture en souscription publique aura été approuvée en date du 3 octobre 2006, sera constatée en date du 25 octobre 2006.

Conformément à l’article 11, § 1^{er}, de l’arrêté royal du 10 avril 1995 précité, les statuts de la Société stipulent qu’il ne peut être dérogé au droit de préférence des Actionnaires Existants en cas d’émission d’actions contre apport en numéraire.

Par conséquent, afin de permettre à la société d’organiser une Offre portant à la fois sur des Actions Existantes et des Actions Nouvelles, le Lead Manager a obtenu de la part de la majorité des Actionnaires Existants, ne souhaitant pas souscrire des Actions Nouvelles dans le cadre de l’Offre, un accord sur la renonciation individuelle à leurs droits de préférence.

Sur la base des contacts pris par la Société avec les Actionnaires Existants, il ressort qu’il devrait être renoncé aux droits de préférence à concurrence de 2.318.832 actions sur 2.611.575 Actions Existantes. Par différence, il ne devrait pas être renoncé aux droits de préférence pour 292.743 Actions Existantes, donnant droit à une souscription préférentielle irréductible de 117.097 Actions Réservées.

Les Actionnaires Existants qui, au plus tard le 3 octobre 2006, n’auront pas individuellement renoncé à leur droit de préférence, auront le droit, par préférence au public, de souscrire, aux mêmes conditions, pendant une période de 15 jours calendrier à partir de la Date d’Ouverture de l’Offre, ne pouvant pas être clôturée anticipativement, soit jusqu’au 19 octobre 2006 inclus, un nombre maximum et non réductible d’Actions Réservées égal à 2 Actions Offertes dans le cadre de l’Offre pour 5 Actions Existantes détenues et pour lesquelles ils n’auraient pas renoncé à leur droit de préférence.

Un montant correspondant la valeur estimée du droit de préférence, après déduction de frais de toute nature, sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des Actionnaires Existants qui n’auraient ni renoncé individuellement à leurs droits de préférence à la date du 3 octobre 2006, ni souscrit à l’Offre à due concurrence à la date du 19 octobre 2006. Cette valeur du droit de préférence, qui pourrait être nulle au cas où l’Offre ne serait pas entièrement souscrite, sera déterminée par le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers et la Société, en fonction du succès de l’Offre. Ce montant sera calculé par référence au premier cours de cotation de l’action. Il sera publié dans la presse financière le ou aux alentours du 23 octobre 2006 et sera pris en charge par la Société.

4.4.3. Conditions et nature de l'Offre

L'Offre porte tant sur un minimum de 750.000 et un maximum de 1.100.000 Actions Existantes (en ce compris l'Option de Sur-allocation, offertes dans le cadre de l'Offre Secondaire) que sur 1.044.630 Actions Nouvelles (offertes dans le cadre de l'Offre Primaire). Il est rappelé qu'une partie des Actions Offertes, à savoir les Actions Réservées, seront le cas échéant offertes par préférence aux Actionnaires Existants, n'ayant pas renoncé à leur droit de préférence.

Les Actions Nouvelles seront émises sur base de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 octobre 2006 d'augmenter le capital de la Société par l'émission de 1.044.630 Actions Nouvelles.

L'augmentation de capital sera constatée par acte notarié et les 1.044.630 Actions Nouvelles seront émises en date du 25 octobre 2006.

Ces Actions Nouvelles auront jouissance à partir du 1^{er} juillet 2006 et bénéficieront des mêmes droits que les Actions Existantes.

Si l'Offre est sur-souscrite, c'est-à-dire dans l'hypothèse où le nombre de souscription excède le nombre d'Actions Offertes, le Lead Manager bénéficiera d'une Option de Sur-allocation, exerçable dès le premier jour de cotation jusqu'à 30 jours calendrier après, correspondant à un maximum de 4,9% du nombre maximum d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre (à l'exclusion de l'Option de Sur-allocation) dans le but de permettre au Book runner de couvrir, le cas échéant, les Sur-allocations éventuelles et de faciliter les éventuelles opérations de stabilisation.

	<u>Nombre d'Actions Offertes</u>
Offre Primaire	1.044.630
Offre Secondaire	Min. 750.000 – Max. 1.000.000
<hr/>	
Total	Min. 1.794.630 – Max. 2.044.630
<hr/>	
Option de Sur-allocation	100.000

L'Offre des Actions se compose :

- d'une Offre Publique de Vente des Actions Offertes en Belgique principalement destinée aux investisseurs particuliers; et



- d'un Placement Privé des Actions Offertes auprès d'investisseurs institutionnels en Belgique et en Europe, dans le respect des dispositions de l'article 3, §2 de 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.

Pour les besoins de l'Offre, sont considérées comme des investisseurs particuliers les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales de droit belges souscrivant à des Actions Offertes pour un montant qui n'excède pas 250.000 euros.

Il est prévu qu'au moins 75% des actions effectivement allouées (à l'exclusion des Actions Offertes en vertu de l'Option de Sur-allocation) le seront à des investisseurs privés en Belgique. La proportion d'Actions Offertes allouées à des investisseurs particuliers pourra être augmentée si les souscriptions reçues de leur part excèdent 75% des actions effectivement allouées ou, à l'inverse, être réduite si la demande relative à des investisseurs institutionnels dépasse de manière significative celle des investisseurs particuliers.

4.4.4. Prix de l'Offre

a. Prix de l'Offre

Le prix de l'Offre se situera dans une fourchette comprise entre 38 euros et 42 euros par action. Cette fourchette a été arrêtée par le conseil d'administration d'Aedifica en date du 19 septembre 2006, sur recommandation du Lead Manager et des Co-Lead Managers. Elle intègre la commission de placement des membres du Syndicat Bancaire qui s'élève à 2 %.

Cette fourchette indicative de prix a été déterminée conformément aux pratiques usuelles de marché, après un processus d'évaluation au cours duquel une série de facteurs a été prise en compte, parmi lesquels les objectifs financiers de la Société repris dans les prévisions.

Le Prix fixe et unique de l'Offre sera déterminé dans la semaine de l'ouverture de l'Offre. Il sera identique pour l'acquisition des Actions Existantes et la souscription des Actions Nouvelles. Il sera applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels.

b. Critères de détermination du Prix de l'Offre

Le principal critère de détermination du Prix a porté sur l'actif net réévalué, méthode de référence suivie dans l'ensemble du secteur immobilier. Cette méthode a ensuite été confortée par l'application de multiples boursiers de sociétés comparables et par l'actualisation des dividendes futurs découlant du plan financier de la Société. Toutes les opérations effectuées par la Société avant le 17 août 2006 ont été réalisées sur la base de la valeur intrinsèque initiale de 1.000 euros par action, compte tenu du fait que la Société était en phase de constitution de son patrimoine immobilier.

A la suite de la division de chaque action par 25 en date du 17 août 2006, les opérations réalisées après cette date ont été effectuées sur la base d'une valeur de 40 euros par action.

L'actif net réévalué a été déterminé selon deux approches : une approche comptable et une approche plus économique.

L'approche comptable présente le patrimoine immobilier à sa juste valeur (« fair value », c'est-à-dire hors frais de mutation) en application de la norme IFRS 40. Elle conduit à une valeur de 38,39 euros par action sur base de la situation pro forma au 30 septembre 2006 présentée ci-avant (cfr. section 4.2.2.).

L'approche économique présente le patrimoine immobilier en valeur d'investissement, c'est-à-dire droits de mutation compris. Cette approche consiste à réincorporer aux capitaux propres comptables l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation et le montant des actions propres (dans la mesure où celles-ci font partie de l'Offre d'Actions Existantes) et à retrancher la variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers (en raison de la forte volatilité de ce montant, directement lié au niveau des taux d'intérêt). Elle conduit à une valeur de 40,18 euros par action sur base de la situation pro forma au 30 septembre 2006 présentée ci-avant (cfr. section 4.2.2.).

Les extrêmes de la fourchette du Prix de l'Offre présentent les primes et décotes suivantes par rapport à l'actif net réévalué comptable et économique (pro forma au 30 septembre 2006) :

	Actif net comptable :	Actif net économique réévalué :
c	38,39 euros	40,18 euros
Plancher de la fourchette : 38 euros	Décote de 1,0%	Décote de 5,4%
Plafond de la fourchette : 42 euros	Prime de 9,4%	Prime de 4,5%

Il est précisé que le patrimoine immobilier de la Société sera réévalué au 30 septembre 2006 par les experts immobiliers de la Société, conformément à l'article 58 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 précité, et que cette réévaluation sera susceptible d'avoir un impact sur la détermination du Prix de l'Offre. Le Prix de l'Offre et les conclusions de l'expertise immobilière seront publiés dans la presse financière belge à la Date d'Ouverture de l'Offre. La détermination du Prix de l'Offre permettra de déterminer le montant total de l'Offre, qui sera publié également dans la presse financière belge en même temps que le Prix de l'Offre.

4.4.5. Période de l'Offre

La période de l'Offre débutera le 5 octobre 2006 et il est prévu que l'Offre Inconditionnelle prenne fin le 19 octobre 2006, sous réserve de clôture anticipée. En effet, l'Offre pourrait être clôturée par anticipation par le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers et la Société, à partir du 6^{ième} jour de bourse 16h après la Date d'Ouverture de l'Offre (à savoir le jeudi 12 octobre 2006 – 16h) dès que le nombre total d'actions pour lesquelles des ordres de souscription ont été valablement introduits atteindra ou dépassera le nombre d'Actions Offertes (en ce compris les actions couvertes par l'Option de Sur-allocation). La période de l'Offre des Actions Réservées devrait prendre fin, le cas échéant, le 19 octobre 2006, sans possibilité de clôture anticipée.

Toute clôture anticipée de la période de l'Offre Inconditionnelle sera annoncée dans la presse financière belge et sur le site internet de la Société. La période de l'Offre sera dans tous les cas ouverte pour un minimum de six jours de bourse à compter de la disponibilité du Prospectus. La période de l'Offre sera la même aussi bien pour les investisseurs institutionnels que pour les investisseurs particuliers.

4.4.6. Procédure de souscription

a. Généralités

Les bulletins de souscription peuvent être déposés aux guichets des membres du Syndicat Bancaire sans frais pour l'investisseur, autres que ceux compris dans le Prix de l'Offre.

Les investisseurs souhaitant introduire leur ordre de souscription auprès d'intermédiaires autres que les membres du Syndicat Bancaire sont invités à s'informer sur les frais que ces intermédiaires pourraient réclamer et dont ils seront seuls responsables du paiement.

La centralisation des ordres de souscription est effectuée par le Lead Manager.

Pour être valables, les bulletins de souscription devront être déposés au plus tard à 16h (heure de Bruxelles) en Date de Clôture de l'Offre.

b. Actionnaires Existants pour les Actions Réservées

La souscription de 117.097 Actions Réservées est réservée, par préférence, aux Actionnaires Existants qui n'auraient pas renoncé à leur droit de préférence. Ces Actionnaires Existants pourront souscrire à titre irréductible, à 2 Actions Réservées pour 5 Actions Existantes détenues.

Les Actionnaires Existants doivent indiquer dans leurs ordres de souscription le nombre d'Actions Réservées qu'ils s'engagent à souscrire et le nombre d'Actions Existantes qu'ils détiennent.

Les bulletins de souscription ne peuvent être déposés qu'aux guichets de la Banque Degroof sans frais pour l'Actionnaire Existant, autres que ceux compris dans le Prix de l'Offre.



Pour être valables, les bulletins de souscription devront être déposés au plus tard à 16h (heure de Bruxelles) en Date de Clôture de l'Offre des Actions Réservées et accompagnés des actions au porteur détenues par les Actionnaires Existants ou de la preuve de la propriété de leurs actions.

c. Investisseurs particuliers

Les investisseurs doivent indiquer dans leurs ordres de souscription le nombre d'Actions Offertes qu'ils s'engagent à acquérir. Seul un bulletin de souscription par investisseur sera accepté. Si les membres du Syndicat Bancaire constatent, ou ont des raisons de croire, qu'un investisseur a, à lui seul, déposé plusieurs ordres de souscription, par l'intermédiaire d'un ou plusieurs membres du Syndicat Bancaire, ils peuvent ne pas tenir compte de ces bulletins de souscription. Seuls les bulletins de souscription tels que figurant en annexe de la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières seront pris en considération.

Les ordres de souscription doivent être libellés au Prix de l'Offre et dans les conditions fixées dans la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières.

Une demande de souscription déposée par un investisseur conformément à ce qui précède lie ce dernier et ne pourra être retirée.

Les investisseurs particuliers sont invités à déposer leurs bulletins de souscription dans les meilleurs délais aux guichets des membres du Syndicat Bancaire ou auprès de ces établissements via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs particuliers sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels réclamés par ces derniers.

d. Investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels pourront introduire leurs ordres de souscription exclusivement auprès du Lead Manager, à savoir la Banque Degroof. Ils sont invités à le faire dans les meilleurs délais.

4.4.7. Allocation des actions

L'Offre se compose à la fois d'Actions Nouvelles offertes dans le cadre de l'Offre primaire et d'Actions Existantes offertes dans le cadre de l'Offre Secondaire, les coupons no.1 et suivants attachés. L'ordre d'allocation de ces titres sera le suivant :

1. allocation de la totalité des Actions Offertes sur lesquelles portent l'Underwriting Agreement (cfr. section 7 ci-après), autres que les Actions Réservées ;
2. allocation du solde des Actions Offertes, autres que les Actions Réservées.



Les actions souscrites par les Actionnaires Existants de la Société qui n'ont pas renoncé de manière individuelle à l'exercice de leur droit de préférence et qui ont souscrit à un multiple de 2 Actions Réservées pour un multiple de 5 Actions Existantes dont ils étaient propriétaires avant la Date d'Ouverture de l'Offre leur seront attribuées par préférence et sans réduction possible. Le nombre global maximum d'Actions Offertes pouvant être attribués par préférence sur cette base devrait s'élever à 117.097.

Le nombre exact d'Actions Offertes (y inclus les actions couvrant l'Option de Sur-allocation) attribuées respectivement aux investisseurs particuliers et aux investisseurs institutionnels sera déterminé à la date de la Clôture de l'Offre par le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers et la Société. Celui-ci dépendra de la demande respective des investisseurs particuliers et institutionnels et de l'analyse quantitative et, pour les investisseurs institutionnels seulement, de l'analyse qualitative du livre d'ordres. Il entre dans l'intention du Syndicat Bancaire d'allouer au moins 75% des actions effectivement allouées à des investisseurs privés en Belgique.

En cas de sur-souscription des Actions Offertes réservées aux investisseurs particuliers, l'allocation parmi les investisseurs particuliers sera réalisée sur la base de critères objectifs de répartition (telle l'utilisation d'un montant d'actions relatif ou absolu concernant chaque souscription, qui peut (sans l'être nécessairement) être groupée en certaines tranches). Le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers, se réserve le droit d'accorder un traitement préférentiel aux souscriptions introduites endéans les 6 premiers jours à partir de la Date d'Ouverture de l'Offre, et ce de manière graduelle en fonction de la date de réception de l'ordre de souscription par les membres du Syndicat Bancaire entre le 1^{er} et le 6^{ième} jour à partir de la Date d'Ouverture de l'Offre (les ordres de souscription introduits le 1^{er} jour étant mieux servis que les ordres de souscription introduits par exemple le 6^{ième} jour). Le Lead Manager, en concertation avec les Co-Lead Managers, se réserve le droit d'accorder un traitement préférentiel aux souscriptions introduites via les membres du Syndicat Bancaire plutôt que via d'autres intermédiaires financiers.

L'intention du Lead Manager est de privilégier, dans la mesure du possible, une allocation qui favorise une large dispersion de l'actionnariat au sein du public.

Il convient de préciser qu'en cas de sur-souscription de l'Offre, les investisseurs pourraient se voir allouer un nombre réduit d'Actions Offertes par rapport au nombre d'Actions Offertes pour lequel ils ont introduit un ordre de souscription.

Les résultats de l'Offre ainsi que la clé d'allocation pour les investisseurs particuliers seront publiés dans la presse financière belge, le ou aux alentours du 21 octobre 2006.

4.4.8. Paiement, règlement et livraison des actions

Le prix des actions allouées doit être intégralement payé en euros, avec toute taxe applicable (cfr. section 5.4.1. sur le régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB) et de la taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur). Il devra être payé en Date de Paiement, à savoir sous valeur du deuxième jour de bourse suivant la Date d'Allocation des actions. Cette Date de Paiement est actuellement fixée au plus tard le ou aux alentours du 25 octobre 2006.

Il est prévu que les actions soient livrées aux investisseurs le ou aux alentours du 25 octobre 2006.

La Date de Paiement et la Date de Livraison des Actions Offertes sont fixées aux deux dates mentionnées ci-dessus, indépendamment d'une clôture anticipée ou non de l'Offre Inconditionnelle.

Toutes les Actions Offertes seront livrées par une inscription en compte auprès d'Euroclear Belgium, le dépositaire central des titres belges. Comme indiqué à la section 5.1. ci-après, les actions seront uniquement disponibles sous forme d'inscription en compte après la Date de Livraison. Sur demande, des actions au porteur pourront être livrées sous forme physique endéans les 2 mois à compter de Date de la 1^{ère} Cotation.

4.4.9. Dividendes

a. Droit aux dividendes

Les Actions Offertes donneront droit, le cas échéant, à une partie des bénéfices à compter du 1^{er} juillet 2006 et en conséquence donneront droit, le cas échéant, aux dividendes pour l'exercice clôturé le 30 juin 2007 et pour les exercices comptables suivants.

b. Politique de distribution de dividendes

Conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 et au chapitre 3 de son annexe, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- quatre-vingt pour cent du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre trois de l'annexe à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article six de l'arrêté royal du 21 juin 2006 précité.



Pour le solde, il revient à l'assemblée générale de décider, sur proposition du conseil d'administration, de la destination des 20% (vingt pour cent) maximum restants des éléments du bénéfice tels que définis à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

L'intention de la Société est de rémunérer les actionnaires à concurrence d'un montant de dividendes leur assurant un rendement en cohérence avec le profil de risque de l'Action Offerte.

5. Information sur les valeurs mobilières devant être offertes / admises à la négociation

5.1. Forme et transfert des actions

Toutes les Actions Offertes auront été émises conformément au droit belge et seront des actions ordinaires, de même catégorie, entièrement libérées, sans désignation de valeur nominale. Elles auront les mêmes droits y afférents que les autres actions de la Société.

Elles porteront le code ISIN BE0003851681.

Initialement, les Actions Offertes seront des actions au porteur représentées par un ou plusieurs certificats globaux de Euroclear Belgium.

Il est attendu que les Actions Nouvelles soient émises par la Société le ou aux alentours du 25 octobre 2006.

Les investisseurs sont invités à indiquer sur leurs bulletins de souscription s'ils souhaitent recevoir leurs Actions Offertes (i) sous la forme d'une inscription en compte ou (ii) par livraison physique de titres au porteur ou (iii) sous la forme d'une inscription nominative dans le registre des actionnaires de la Société.

Si la forme d'une souscription en compte est choisie, les actions seront inscrites sur le compte-titres de l'investisseur par le biais d'Euroclear Belgium le ou aux alentours du 25 octobre 2006.

Si la livraison physique des actions est choisie, les actions concernées demeureront représentées par des certificats globaux au porteur, et seuls une livraison et un règlement par inscription en compte seront possibles jusqu'à la livraison physique du titre (laquelle est attendue dans les deux mois suivant le début de la cotation des actions de la Société sur Eurolist by Euronext Brussels). Les actionnaires qui ont demandé la livraison physique de titres supporteront les taxes et frais y afférents qui consistent, notamment, en une taxe de 0,6% sur la livraison physique de titres au porteur pour les Actions Existantes (cfr. section 5.4. Information sur les valeurs mobilières devant être offertes / admises à la négociation - fiscalité belge), ainsi que les frais de la livraison matérielle des titres facturés par l'institution financière. Ces derniers peuvent s'élever jusqu'à un montant de 10 euros (augmentés d'une taxe sur la valeur ajoutée éventuellement applicable) par livraison demandée aux guichets des membres du Syndicat Bancaire. Les investisseurs sont invités à s'informer à propos des frais qui pourraient être mis à leur charge par d'autres institutions financières et qui seront supportés par eux.

Pour les actionnaires optant pour des actions nominatives, les actions seront inscrites dans le registre des actionnaires de la Société.

Les actionnaires peuvent à tout moment demander à la Société que leurs titres au porteur soient convertis en actions nominatives, à leurs frais.

Comme le prévoit la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, les actions cotées sur un marché réglementé inscrites en compte-titres au 1^{er} janvier 2008 seront converties de plein droit en titres dématérialisés. Les détenteurs de telles actions au porteur non inscrites en comptes-titres seront quant à eux tenus d'en demander la conversion en titres dématérialisés au 31 décembre 2012 au plus tard. Cette demande devra être introduite auprès d'un titulaire de comptes agréé ou de l'organisme de liquidation. Cette demande ne sera toutefois recevable que si les titres dont la conversion est demandée sont remis au teneur de compte agréé ou à l'organisme de liquidation. La conversion aura lieu par inscription des titres en compte-titres. A l'échéance finale du délai précité, les actions au porteur précitées dont la conversion n'a pas été demandée, seront converties de plein droit par la Société en titres dématérialisés, et inscrites au crédit d'un compte-titres. Pratiquement, ces titres seront inscrits au nom de la société émettrice jusqu'à ce que l'ayant droit se fasse connaître. Les droits liés à ces titres seront alors suspendus. A partir du 1^{er} janvier 2015 et moyennant la publication d'un avis aux annexes du Moniteur Belge et dans la presse financière belge à ce sujet, les sociétés émettrices devront mettre en vente tous les titres sans propriétaire connu à cette date. Le produit de la vente (après déduction de certains frais encourus par la société émettrice sera alors versé à la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'à ce qu'une personne pouvant prouver sa qualité de réel détenteur des titres vendus, en demande la restitution. Cette personne pourra donc encore faire valoir ses droits moyennant néanmoins une amende égale à 10% du montant versé ou de la contre-valeur des titres déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations, par année de retard à partir du 31 décembre 2015.

5.2. Droits attachés aux valeurs mobilières et restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

5.2.1. Droits de vote

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés. Les actionnaires peuvent voter par procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

5.2.2. Droit d'assister et de voter aux assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se réunit de plein droit le deuxième mardi du mois d'octobre à quinze heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Une assemblée générale peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige; une assemblée générale doit être convoquée chaque fois que des actionnaires représentant le cinquième du capital souscrit le demandent.

a. Convocation à l'assemblée générale

Les convocations à une assemblée générale sont faites conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés.

b. Formalités en vue d'assister à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire de titres au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée générale. Les propriétaires de titres au porteur doivent produire un récépissé de dépôt de leurs titres, au lieu désigné par l'avis de convocation daté d'au moins trois jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins avant la date de l'assemblée générale, soit déposer leurs certificats nominatifs au siège social, soit prévenir le conseil d'administration par lettre recommandée de leur intention d'assister à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent trois jours ouvrables avant l'assemblée, déposer auprès des établissements que le conseil d'administration aura désigné, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

c. Procuration

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne de son choix. Le conseil d'administration peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui trois jours ouvrables avant l'assemblée générale.

d. Quorum et majorités

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

Sauf les cas prévus par le Code des sociétés, les décisions sont prises, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée à la majorité des voix.

5.2.3. Dividendes

Toutes les actions participent, de la même manière aux (éventuels) bénéfices de la Société dès le 1^{er} juillet 2006 et relatifs à l'exercice comptable ayant débuté à cette date, ainsi que pour chaque exercice comptable suivant.

Conformément à l'article 20, §4, de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la Société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. D'autre part, conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, la société est tenue de distribuer au minimum, comme rémunération, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80% des éléments du bénéfice qui génèrent un flux de trésorerie, tels que définis à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 et au chapitre 3 de l'annexe dudit arrêté royal ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

L'assemblée générale décide sur proposition du conseil d'administration de la destination des 20% (vingt pour cent) maximum restants des éléments du bénéfice tels que définis à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006. En règle générale, la Société ne peut verser de dividendes qu'après l'approbation des actionnaires de la Société donnée lors de l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés.

Sans préjudice aux dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés relativement à des actions ordinaires se prescrit par cinq ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes. Si, en ce qui concerne des actions au porteur, la Société décide d'invoquer l'expiration du délai de cinq ans, les montants non payés doivent être rendus indisponibles conformément aux dispositions du droit belge, et reviendront finalement à l'Etat belge.

5.2.4. Droit préférentiel de souscription

Conformément à l'article 11, §1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 précité, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires prévu à l'article 596 du Code des sociétés en cas de souscription en espèces.

5.2.5. Droits relatifs à la liquidation

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs nommés par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque, agissant en qualité de liquidateur.

Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré non amorti des actions. Le solde est réparti entre tous les actionnaires de la Société au prorata de leur participation.

5.2.6. Clause de conversion

Les actionnaires peuvent à tout moment demander à la Société que leurs titres au porteur soient convertis en actions nominatives, à leurs frais.

5.2.7. Absence de restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

A l'exception des restrictions spécifiques et limitées aux actionnaires de la Société avant la Date d'Ouverture de l'Offre pour le solde des actions qu'ils détiendront à l'issue de l'Offre, et telles qu'exposées à l'article 9.5. de la présente Note Relative aux Valeurs Mobilières et des restrictions à l'Offre décrites en début de ladite Note, il n'existe aucune restriction légale ou statutaire à la libre négociabilité des Actions Offertes.

5.3. Règles applicables en Belgique en cas de vol ou de perte de titres

Le vol ou la perte de titres au porteur est régie par la loi du 24 juillet 1921, amendée en dernier lieu par la loi du 22 mars 1995, relative à la dépossession involontaire des titres au porteur.

Celui qui est involontairement dépossédé de titres au porteur peut se faire restituer contre les effets de cette dépossession, dans la mesure et sous les conditions déterminées par la loi. Le système mis en place comprend schématiquement les étapes suivantes:

- Le porteur dépossédé doit signifier à l'Office National des Valeurs Mobilières, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée ou par déclaration sur place, opposition à la négociation des titres et à l'exercice des droits qu'ils constatent;
- les paiements et la négociation des titres concernés sont suspendus et tout acte de disposition effectué postérieurement au jour de la publication de l'opposition est, en principe, nul.

En règle générale, et hormis les cas où il y a eu contradiction², les titres repris dans le Bulletin des Oppositions durant une période ininterrompue de quatre ans perdent leur valeur. Cette perte de valeur entraîne au profit de l'opposant :

- le droit de recevoir le paiement des dividendes, intérêts, et, le cas échéant, le montant en principal dû ou toute distribution de capital et boni de liquidation;
- le droit de recevoir, à sa demande et à ses frais, un nouveau titre avec le même numéro que le titre initial.

La loi organise une procédure de mainlevée, volontaire ou judiciaire, de l'opposition. La mainlevée de l'opposition décharge l'émetteur et les intermédiaires de toutes obligations quant aux titres et coupons ultérieurement présentés et libère pour l'avenir les titres bloqués par l'effet de l'opposition de toute entrave quant à leur circulation et à leur paiement.

² La contradiction de l'opposition résulte de tout acte ou de tout fait porté à la connaissance de l'émetteur et impliquant de la part d'un tiers prétention à l'existence, à son profit, d'un droit sur le titre frappé de l'opposition. En cas de contradiction, la détermination de l'attribution du droit de propriété entre la personne qui a fait opposition et le titulaire des titres est réglée conformément au droit commun.

5.4. Fiscalité belge

5.4.1. Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB) et de la taxe sur la livraison matérielles des titres au porteur (TLT)

Le régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB) et de la taxe sur la livraison matérielle de titres au porteur (TLT) applicable aux Actions dépend de l'origine des titres concernés.

a. Souscription

La souscription, c'est-à-dire l'acquisition sur le marché primaire d'Actions Nouvelles émises lors de l'augmentation de capital de la Société, ne donne pas lieu au prélèvement d'une taxe sur les opérations de bourse (TOB).

La livraison sous forme matérielle de tout titre au porteur acquis au marché primaire n'est pas non plus soumise à la taxe sur la livraison matérielle de titres au porteur (TLT).

b. Acquisition

L'achat sur le marché secondaire d'une ou plusieurs des Actions Existantes est soumis à la taxe sur les opérations de bourse (TOB) au taux de 0,07%, plafonnée à un maximum de 500 euros par opération. Dans le cadre de la présente opération, cette TOB est prise en charge par les membres du Syndicat Bancaire.

La livraison sous forme matérielle de tout titre au porteur acquis sur le marché secondaire donne lieu au prélèvement de la taxe sur la livraison matérielle de titres au porteur (TLT) au taux de 0,6%.

c. Combinaison

Dans la mesure où les Actions Nouvelles et les Actions Existantes sont fongibles, les Actions Offertes souscrites par un investisseur particulier ne peuvent être individualisées. L'administration fiscale belge considère que les Actions Nouvelles sont présumées être attribuées prioritairement aux investisseurs particuliers en Belgique.

Dans l'hypothèse où le nombre total d'Actions Offertes aux investisseurs particuliers qui sont soumis à la TOB excède le nombre total d'Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre (à l'exception des Actions Nouvelles attribuées aux Actionnaires Existants), ces investisseurs sont réputés recevoir une combinaison d'Actions Nouvelles et d'Actions Existantes dans une proportion égale au nombre d'Actions Nouvelles qui est attribué aux investisseurs particuliers soumis à la TOB (à l'exception des Actions Nouvelles attribuées aux Actionnaires Existants) par rapport au nombre total d'Actions Offertes aux investisseurs particuliers soumis à la TOB. Dans le cadre de la présente opération, cette TOB sera prise en charge par les membres du Syndicat Bancaire.

5.4.2. Régime fiscal des dividendes

a. Absence de toute retenue de précompte mobilier

En vertu de l'article 106, par. 8 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus (ARE/CIR), les dividendes distribués aux actionnaires de la Société ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que la Société, en tant que Sicafi résidentielle, investit, au plus tard à la clôture de chaque exercice social et pour la première fois le trente juin deux mille sept, plus de 60% de ses actifs immobiliers en immeubles d'habitation situés en Belgique.

b. Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidant en Belgique

Les personnes physiques résidant en Belgique qui sont assujetties à l'impôt des personnes physiques et qui agissent à titre privé, ne sont donc pas imposées sur les dividendes perçus et ils ne doivent pas les déclarer.

c. Régime fiscal applicable aux entités assujetties à l'impôt des personnes morales

Les contribuables assujettis, en Belgique, à l'impôt des personnes morales, ne sont pas imposées sur les dividendes perçus et ils ne doivent pas les déclarer.

d. Régime fiscal applicable aux sociétés belges et aux sociétés étrangères ayant investi les actions dans leur établissement stable belge

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant investi les actions dans leur établissement stable belge sont imposées sur les dividendes distribués par une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%).

- e. Régime fiscal applicable aux non-résidents personnes physiques et aux sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

Il n'y a pas de retenue du précompte mobilier sur les dividendes payés par Aedifica.

5.4.3. Régime fiscal des plus-values

- a. Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidant en Belgique et assujetties à l'impôt des personnes physiques

Les plus-values réalisées par une personne physique résidant en Belgique lors de la vente d'actions (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) ne sont pas imposables.

- b. Régime fiscal applicable aux entités assujetties à l'impôt des personnes morales

Les plus-values réalisées sur les actions de la Société par un contribuable soumis à l'impôt des personnes morales ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

- c. Régime fiscal applicable aux sociétés et sociétés étrangères ayant investi les actions dans leur établissement stable belge

Les plus-values réalisées sur les actions de la Société par une société belge ou sociétés étrangères ayant investi les actions dans son établissement stable belge sont imposables au taux de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%). Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

- d. Régime fiscal applicable aux non-résidents personnes physiques et aux sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

Les plus-values réalisées lors de la vente d'actions de la Société ne sont pas imposables en Belgique.

5.5. Offres publiques d'acquisition et offres publiques de reprise (squeeze-out) – législation

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offre publique d'acquisition obligatoire et d'offre publique de reprise et de rachat obligatoire dont les principes sont résumés ci-dessous. Compte tenu de l'absence de cotation de l'action de la Société avant la Date de la première Cotation, aucune offre publique d'acquisition n'a pu et n'a été lancée par un tiers dans le courant du premier exercice comptable de la Société, ni durant l'exercice en cours.

5.5.1. Offres publiques d'acquisition

Conformément à la loi du 2 mars 1989 sur la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisition et à l'arrêté royal du 8 novembre 1989 relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés, les offres publiques d'acquisition relatives à des titres en circulation conférant un droit de vote émis par une société ayant fait ou faisant appel public à l'épargne (y compris tout titre donnant droit à la souscription, à l'acquisition ou à la conversion en tels titres) font l'objet d'un contrôle de la CBFA et elles ne peuvent commencer sans l'accord préalable de la CBFA sur le prospectus de l'offre. Si l'offre publique d'acquisition aboutit à l'acquisition de 90% ou plus de titres conférant un droit de vote, l'offre publique d'acquisition doit être rouverte afin de permettre aux actionnaires restants de vendre leurs titres au prix de l'offre.

Une personne ayant l'intention d'acquérir, seule ou de concert avec d'autres, le contrôle exclusif ou conjoint d'une société ayant fait appel public à l'épargne doit en informer la CBFA au minimum cinq jours ouvrables avant l'acquisition.

L'acquisition du contrôle est actuellement définie comme étant une acquisition de titres conférant un droit de vote ou de droits d'acquérir des titres donnant à l'acquéreur le pouvoir de droit ou de fait d'exercer une influence décisive sur la désignation de la majorité des administrateurs ou sur l'orientation de la gestion de la société.

Si l'acquéreur du contrôle de la société paie une prime supérieure au prix du marché des titres, il doit faire une offre publique d'achat ou émettre un engagement de maintien de cours pour tous les titres restants de la société conférant un droit de vote (ou des droits d'acquérir des titres conférant un droit de vote). La contrepartie offerte aux titulaires des titres restants doit être équivalente au prix le plus élevé payé par le vendeur ou les vendeurs du contrôle sur une période de 12 mois précédant l'offre.

5.5.2. Offres publiques de reprise (squeeze-out)

Conformément à la loi du 2 mars 1989 sur la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisition, et à l'arrêté royal du 8 novembre 1989 relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés, une personne, agissant seule ou de concert, qui détient 95% de titres conférant le droit de vote d'une société ayant fait ou faisant appel public à l'épargne, peut acquérir la totalité des titres conférant le droit de vote de cette société à la suite d'une offre de reprise. Les actions qui n'ont pas été présentées volontairement en réponse à une telle offre sont réputées transférées de plein droit à l'offrant à la fin de l'opération. A la fin de l'offre, la société n'est plus considérée comme une société ayant fait appel public à l'épargne, à moins que des obligations émises par la société soient encore répandues dans le public. La contrepartie des titres doit consister en une somme d'argent et doit représenter un prix équitable en vue de protéger les intérêts des actionnaires cédants.

Une procédure de cession forcée des titres simplifiée est applicable si, à la suite d'une offre publique d'achat volontaire en espèces et pourvu que l'offrant ait prévu cette possibilité dans le prospectus, l'offrant détient au minimum 95% des titres de la société cible et s'il avait le contrôle sur la société visée avant de lancer l'offre, a acquis 66% des titres qu'il ne possédait pas avant le lancement de l'offre. Dans ce cas, l'offrant peut rouvrir son offre aux mêmes conditions pendant une période 15 jours à compter de la date de publication des résultats de l'offre en vue de lancer une opération de cession forcée sur les titres restants.

6. Admission à la cote et première négociation

Une demande d'admission à la cote sur Euronext Brussels a été introduite pour toutes les actions de la Société. Il est prévu que les actions soient cotées sous le symbole AED et sous le code ISIN BE0003851681.

La Société prévoit que les négociations sur les titres commenceront le ou aux alentours du 23 octobre 2006.



Dans la mesure où les actions de la Société seront cotées sur Eurolist by Euronext Brussels sur une base “as-if-and-when-issued-or-delivered” à partir de la Date de la 1^{ère} Cotation et jusqu’à la Date de Livraison envisagée, Euronext pourrait annuler toutes les opérations sur les actions si les Actions Offertes ne sont pas livrées à la Date de Livraison envisagée. Les investisseurs qui souhaitent effectuer des opérations sur les actions avant la Date de Livraison envisagée, que ces opérations soient effectuées sur Euronext ou autrement, doivent être attentifs au fait que la Date de Livraison pourrait ne pas avoir lieu le 25 octobre 2006, ou pourrait ne pas avoir lieu du tout, si certaines conditions ou événements mentionnés dans l’Underwriting Agreement et susceptibles de compromettre significativement le succès de l’Offre et/ou avoir un impact significatif négatif sur la situation financière de la Société, ne sont pas remplis, se réalisent, ou s’il n’y a pas été renoncé ou s’ils ne sont pas survenus avant ou à cette date. Ces conditions comprennent la réception d’une série de garanties par les Underwriters de la part essentiellement de la Société et des Actionnaires Cédants et ces événements comprennent la suspension de la négociation sur Euronext ou un changement significatif négatif dans la situation financière ou sur les affaires de la Société, ou sur les marchés financiers. Euronext a indiqué qu’elle annulerait toutes les opérations sur actions de la Société si les Actions Offertes ne sont pas émises à la Date de Livraison envisagée. Euronext a indiqué qu’elle ne pourrait pas être tenue responsable de tout dommage résultant de la cotation et de la négociation sur une base « as-if-and-when-issued-or-delivered » à partir de la Date de la 1^{ère} Cotation et jusqu’à la Date de Livraison envisagée.

Antérieurement à l’Offre des actions, il n’existait pas de marché public pour les actions émises par la Société.

7. Underwriting Agreement

Il est prévu que la Société, le Lead Manager et les Co-Lead Managers (les deux derniers étant conjointement définis ci-après comme les Underwriters) concluent un underwriting agreement au plus tard le 4 octobre 2006.

Dans l’Underwriting Agreement, il est prévu que la Société fasse certaines déclarations et garanties et accepte d’indemniser les Underwriters face à certaines responsabilités. Sous réserve des formalités et modalités de l’Underwriting Agreement, les Underwriters se sont engagés globalement :

- a) à faire acheter et, à défaut, à acheter eux-mêmes, au Prix d’Emission de l’action, aux personnes physiques et personnes morales, actionnaires de la Société en date du 3 octobre 2006, les actions qu’ils souhaitent vendre à l’occasion de l’Offre, pour lesquelles ces actionnaires ont demandé une garantie de prise ferme de la part du Syndicat Bancaire et qui n’auraient pas trouvé acquéreurs dans le cadre de la présente Offre. Cet engagement porte sur un maximum de 700.000 Actions Existantes ;



- b) à faire souscrire et, à défaut, à souscrire eux-mêmes, au Prix d'Emission de l'action, à l'intégralité de l'augmentation de capital de la Société, pour le compte des investisseurs y ayant souscrit dans le cadre de l'Offre et pour leur compte propre à concurrence du solde des Actions Nouvelles n'ayant pas été alloué dans le cadre de l'Offre, autres que les Actions Réservées. Cet engagement porte sur 1.044.630 Actions Nouvelles.

L'engagement de chacun des Underwriters porte, en ce qui le concerne, sur un tiers (1/3) de la somme des 700.000 Actions Existantes telles que mentionnées ci-dessus et des 1.044.630 Actions Nouvelles, soit un total de 1.744.630 actions. Par différence par rapport au nombre total d'Actions Offertes, un minimum de 50.000 Actions Offertes et un maximum de 400.000 Actions Offertes ne sont pas couvertes par l'Underwriting Agreement.

Par ailleurs, chacun des Underwriters garantit le paiement du nombre d'Actions Existantes qui lui est alloué au terme de la période d'allocation, à concurrence du nombre d'Actions Existantes allouées qui dépasse le nombre d'Actions Existantes faisant l'objet de la prise ferme.

Sans préjudice des engagements pris par chacun des Underwriters dans le cadre de l'Underwriting Agreement, l'allocation des Actions Offertes se fera de manière totalement indépendante par rapport à la répartition des actions couvertes par l'Underwriting Agreement entre chacun des Underwriters.

L'Underwriting Agreement stipulera qu'en cas de survenance des événements suivants, les Underwriters auront le droit de se retirer de l'Underwriting Agreement avant la Date de la constatation de l'augmentation de capital :

- la suspension ou la limitation significative de la négociation des actions en général sur l'Eurolist by Euronext Brussels pendant au moins deux jours consécutifs ;
- l'indice BEL 20 baisse d'au moins 10% par rapport à son niveau le plus élevé depuis le 2 octobre 2006 ;
- l'indice SICAFI de ING baisse d'au moins 10% par rapport à son niveau le plus élevé depuis le 2 octobre 2006 ;
- le rendement brut des Emprunts d'Etat (OLO) à 10 ans augmente, à tout moment, de 50 points de base par rapport à son niveau du 2 octobre 2006 ;
- la déclaration d'un moratoire général sur les activités bancaires commerciales par les autorités compétentes à Bruxelles ou à Londres ou une interruption significative des activités bancaires commerciales ou des systèmes de règlement-livraison ou de compensation de titres en Belgique ;
- le déclenchement ou l'escalade d'hostilités, d'actes de terrorisme ou d'autres états d'urgence ou crises impliquant la Belgique, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis d'Amérique ;



- tout changement significatif des conditions politiques, militaires, financières, économiques, monétaires ou sociales ou de régime fiscal en Belgique ou ailleurs ;

pour autant que, selon l'avis raisonnable des Underwriters, ces évènements soient susceptibles de compromettre de manière significative l'Offre ou la cotation des actions.

8. Option de Sur-allocation et de Stabilisation

8.1. Option de Sur-allocation

Dans le cadre de l'Offre, le Lead Manager peut sur-allouer des Actions en vue de stabiliser le cours des actions de la Société. Il peut, le cas échéant ainsi, mais sans obligation de sa part, réaliser des opérations de stabilisation sur le marché secondaire après la cotation des actions.

En vue de couvrir une éventuelle Sur-allocation d'actions par le Lead Manager, certains Actionnaires Cédants ont accordé au Syndicat Bancaire le droit d'acheter endéans les 30 jours calendrier après le 1^{er} jour de cotation des Actions Existantes un nombre égal à 4,9% du nombre maximum d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre (à l'exclusion de l'Option de Sur-allocation).

Afin de couvrir les obligations de la livraison, par le Lead Manager, des titres sur-alloués dans le cadre de l'Offre, il est prévu également que le Syndicat Bancaire conclura également un contrat de prêt d'actions avec certains Actionnaires Cédants.

8.2. Stabilisation

Le Stabilisation Manager réalisera les éventuelles opérations de stabilisation au nom et pour le compte du Syndicat Bancaire.

Ni la Société, ni le Lead Manager, ni les Co-Lead Managers ne donnent aucune assurance ou prévision que ce soit quant au sens ou ampleur des effets que peuvent produire les opérations de stabilisation ou de Sur-allocation sur le cours des actions.

9. Intention des actionnaires

9.1. Actionnariat avant la Date d'Ouverture de l'Offre

Actionnaires	Nombre d'actions avant la Date d'Ouverture de l'Offre	En % du capital	En % des droits de vote (*)
Sakumo Participations SA	287.275	11,0%	11,4%
Services et Promotion de Lasne SA	224.325	8,6%	8,9%
Burco SA	212.500	8,1%	8,4%
Degroof Holding Luxembourg SA	209.375	8,0%	8,3%
Isis SA	200.030	7,6%	7,9%
Monsieur Marcel Van Hulle	196.388	7,5%	7,8%
Monsieur André Masset	196.387	7,5%	7,8%
Martin's Hotels et Overimmo	142.750	5,5%	5,7%
Aedifica SA	92.225	3,5%	0,0%
Aedifica Invest SA	2.000	0,1%	0,0%
GVA Finance SCA	31.250	1,2%	1,2%
Autres actionnaires institutionnels (représentant individuellement moins de 5% du capital)	162.220	6,2%	6,4%
Autres (représentant individuellement moins de 5% du capital)	654.850	25,1%	26%
Total	2.611.575	100%	

(*) hors actions propres détenues par Aedifica et actions Aedifica détenues par Aedifica Invest (94.225 actions).



9.2. Actionnaires Cédants

Les Actionnaires Cédants ont l'intention de vendre dans le cadre de l'Offre un montant maximum de 1.100.000 actions (y compris les actions de l'Option de Sur-allocation).

Actionnaires	Nombre d'actions maximum d'Actions Existantes Offertes
Burco SA	212.500
Degroof Holding Luxembourg SA	59.375
Aedifica SA	89.225
Aedifica Invest SA	2.000
Martin's Hotels et Overimmo	112.750
GVA Finance SCA	20.375
Monsieur Marcel Van Hulle	73.916
Monsieur André Masset	73.916
Autres (représentant individuellement moins de 5% du capital)	455.943
Total	1.100.000

9.3. Renonciation aux droits de préférence

Les Actionnaires Existants ont renoncé à leurs droits de préférence à concurrence de 2.318.832 Actions Existantes sur un total de 2.611.575 Actions Existantes.

Sur cette différence de 292.743 actions, Isis S.A. et d'autres actionnaires institutionnels représentant individuellement moins de 5 % du capital ont déclaré au Lead Manager leur intention d'exercer avant le 11 octobre 2006 leurs 274.500 droits de préférence, leur donnant droit à la souscription de 109.800 Actions Réservées.

Le solde de 18.243 droits de préférence, donnant droit à la souscription de 7.297 Actions Réservées, est relatif aux droits d'actionnaires au porteur, anciens actionnaires de la société Hôtel Central et Café Central absorbée le 17 août 2006 par Aedifica (cf. 10.2.1. ci-après).

9.4. Actionnariat après la réalisation de l'Offre en cas d'Offre entièrement souscrite (actionnaires détenant plus de 5% du capital (après exercice de l'option de Sur-allocation))

Actionnaires	Nombre d'actions après la Date de Livraison	En % du capital
Sakumo Participations SA	287.275	7,9
Isis SA	280.042	7,7
Services et Promotion de Lasne SA	224.325	6,1
Autres actionnaires institutionnels (représentant individuellement moins de 5 %)	284.758	7,8
Autres actionnaires (représentant individuellement moins de 5 %)	622.395	17,0
Public	1.957.410	53,5
Total	3.656.205	100

9.5. Accord de lock-up

Le nombre d'actions disponibles à la vente sur le marché de l'admission à la cote des actions de la Société sera limité par différentes restrictions relatives au transfert des actions. Ces restrictions peuvent être résumées comme suit :

- Les Actionnaires Cédants pour le solde des actions qu'ils détiendront à l'issue de l'Offre ainsi que les actionnaires qui n'auraient pas apporté d'actions à l'Offre³ s'engagent, au moins pendant 180 jours à compter du premier jour de négociation des Actions Offertes, à ne pas vendre ou tenter de vendre ou solliciter des offres d'achat d'actions de la Société, à ne pas accorder ou émettre des options, des titres convertibles ou d'autres droits d'acheter des actions de la Société ou à ne pas conclure des contrats ou ne prendre des engagements ayant des effets similaires sauf en cas de consentement préalable écrit du Lead Manager. Cette restriction ne s'applique pas sur les transactions décrites ci-dessus s'il s'agit de transactions sur des Actions Nouvelles ou de transactions entre membres d'une même famille ou entre sociétés liées (telle que définie à l'article 11 du Code des sociétés) moyennant notification écrite comprenant l'accord écrit du membre de la famille ou de la société liée de se conformer au même engagement de lock-up jusqu'à l'expiration de la période de 180 jours précédemment mentionnée.
- Les Actionnaires Cédants pour le solde des actions qu'ils détiendront à l'issue de l'Offre ainsi que les actionnaires qui n'auraient pas apporté d'actions à l'Offre⁴ s'engagent, au moins pendant 90 jours à compter du 181^{ième} jour de négociation des Actions Offertes sur Euronext by Euronext Brussels, à adresser les demandes de cession à des tiers à la Banque Degroof qui se chargera de trouver une contrepartie pour les actions au mieux des intérêts du vendeur. Cette restriction est également non applicable aux transactions sur des Actions Nouvelles ou dans le cadre de cession à des membres de la famille ou des sociétés liées dans les mêmes conditions que celles reprises ci-dessus.
- L'Accord de Lock-Up prévoit par ailleurs que la disposition reprise ci-dessus et relative à la période démarrant le 181^{ième} jour de la négociation des Actions Offertes n'est pas applicable aux cessions en bourse portant, en cumulé, au maximum sur 2.500 actions par Actionnaire Existant sur toute la période des 90 jours.

9.6. Intention des actionnaires après l'Offre

L'intention de Sakumo Participations, Degroof Holding Luxembourg et la plupart des investisseurs institutionnels consiste à rester des actionnaires significatifs de la Société.

³ A l'exception toutefois de Ciel SA et Green Organisation SA.

⁴ A l'exception toutefois de Ciel SA et Green Organisation SA.

9.7. Existence de pacte d'actionnaires

La Société n'est partie à aucun pacte d'actionnaires et à sa connaissance, aucun pacte d'actionnaires n'a été conclu.

10. Informations complémentaires

10.1. Evénements intervenus après la finalisation du Document d'Enregistrement

10.1.1. Signature de la convention d'acquisition de la société Palace 62 SA

Comme suite aux informations reprises à l'annexe 21 des comptes annuels repris dans le Document d'Enregistrement, la Société a signé en date du 30 août 2006, une convention de cession/acquisition de la totalité des actions de la société Palace 62 SA. Les modalités financières de cette convention sont conformes à celles reprises dans le Document d'Enregistrement. Le transfert effectif des actions de la société Palace 62 SA est prévu pour la mi-novembre 2006, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention.

10.1.2. Apport en nature d'un immeuble situé rue Haute 39 – 51 à 1000 Bruxelles en date du 26 septembre 2006

En date du 26 septembre 2006, la Société a réalisé une augmentation de capital par apport en nature de l'immeuble situé rue Haute 39 – 51 à 1000 Bruxelles moyennant l'attribution de 83.750 actions nouvelles ordinaires aux 2 apporteurs de l'immeuble, à savoir Messieurs Emmanuel et Philippe de Brouhoven de Bergeyck. Cet apport en nature et l'augmentation de capital corrélative ont été décidés par le conseil d'administration de la Société dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'habilitation conférée à l'article 6 des statuts de la Société.

L'immeuble est à destination majoritairement résidentielle. Il se compose de 20 appartements et d'un rez-de-chaussée commercial.

10.1.3. Apport en nature de l'hôtel « Klooster Hotel », situé Predikherenstraat 22 – 23 et Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 à 3000 Leuven en date du 26 septembre 2006

En date du 26 septembre 2006, la Société a réalisé une seconde augmentation de capital par apport en nature de l'hôtel « Klooster Hotel » situé Predikherenstraat 22 – 23 et Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 à 3000 Leuven moyennant l'attribution de 200.000 actions nouvelles ordinaires aux 3 apporteurs de droits portants sur cet immeuble, à savoir les sociétés anonymes Overimmo, Martin's Hotels et Dexia Lease Belgium.



Concomitamment à l'apport en nature, un bail emphytéotique d'une durée de 36 ans, renouvelable pour 9 ans a été conclu entre l'exploitant de l'hôtel, à savoir la société Martin's Hotels, et la Société sur base d'un loyer « triple net ».

Cet apport en nature et l'augmentation de capital corrélative ont été décidés par le conseil d'administration de la Société dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'habilitation conférée à l'article 6 des statuts de la Société.

L'hôtel « Klooster Hotel » est un hôtel 4 étoiles comprenant 40 chambres et une salle de réunion.

10.2. Autres informations relatives au patrimoine immobilier : évolution du portefeuille depuis le 30 juin 2006, fin du premier exercice comptable d'Aedifica

Au 30 juin 2006, la sicafi était propriétaire d'un portefeuille immobilier d'une valeur d'investissement total de 112.724.400 euros (juste valeur de 109.829.500 euros). Le portefeuille au 30 juin 2006 et les immeubles qui en font partie sont décrits en détail dans le Rapport Annuel 2006 d'Aedifica (chapitre 'Rapport immobilier').

10.2.1. Opérations intervenues après le 30 juin 2006

Au 17 août 2006 Aedifica a procédé aux opérations suivantes :

- L'apport en nature de deux immeubles principalement à vocation résidentielle situés rue de Laeken 119 et 123-125 à 1000 Bruxelles comprenant 5 appartements, 2 commerces et un espace de bureaux.
- L'absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine de la société Financière Wavrienne SA. Celle-ci a transféré à Aedifica l'immeuble résidentiel situé place du Samedi 6-10 à 1000 Bruxelles, qui se compose de 20 appartements, 4 lofts, 1 rez et 1^{er} étage commerciaux.
- Le transfert par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Château Chenois SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les maisons de repos suivantes :
 - « Château Chenois », située chemin des Postes 260 à 1410 Waterloo, comportant 75 lits + 35 lits supplémentaires en demande à la région wallonne après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation
 - « New Philip », située avenue Monte-Carlo 178 à 1190 Bruxelles, comportant 112 lits
 - « Jardins de Provence », située boulevard Sylvain Dupuis 94-96 à 1070 Bruxelles comportant, 59 lits + 14 lits supplémentaires après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation
 - « Bel Air », située boulevard Lambermont 227 à 1030 Bruxelles, comportant 161 lits
- La fusion par absorption de la société Medimmo SA, qui est propriétaire de la maison de repos « Résidence Augustin » (dont la construction est en voie d'achèvement et dont l'exploitation démarrera en octobre 2006) située à l'angle de la chaussée d'Alseberg 311-313 et de l'avenue Saint-Augustin 44 à 1190 Bruxelles, comportant 95 lits.

- La fusion par absorption de la société Cledixa SA, qui est propriétaire de la maison de repos « Résidence Grange des Champs » située à 1420 Braine-L'Alleud comportant 75 lits.
- La fusion par absorption de la Société de Transport et du Commerce en Afrique SA, qui est propriétaire d'un immeuble résidentiel situé avenue de Broqueville, 8 à 1150 Bruxelles, comportant 8 appartements répartis sur 7 niveaux.
- L'absorption par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Hôtel Central & Café Central SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les immeubles suivants, qui sont principalement à vocation résidentielle :
 - Immeuble situé à l'angle de la rue de l'Armée 3 et avenue de Tervueren 103 à 1040 Bruxelles qui comporte 6 appartements, 2 commerces et 2 espaces de bureaux
 - Immeuble situé rue des Bataves 71 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux
 - Immeuble situé rue Louis Hap 128 à 1040 Bruxelles qui comporte 7 appartements et 3 garages
 - Immeuble situé rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles qui comporte 5 appartements
 - Immeuble situé rue des Cultes 26 à 1000 Bruxelles qui comporte 7 appartements et un rez commercial
 - Immeuble situé rue Royale 35 à 1000 Bruxelles qui comporte 1 rez commercial et 5 espaces de bureaux
 - Immeuble situé chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles qui comporte 4 appartements, 2 espaces de bureaux et 1 rez commercial
 - Immeuble situé place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux.

Ces opérations sont également décrites dans le Rapport Annuel 2006 d'Aedifica (chapitres 'Evénements majeurs' et 'Rapport de gestion').

Au 26 septembre 2006 Aedifica a ensuite procédé aux opérations suivantes :

- L'apport en nature d'un immeuble résidentiel situé rue Haute 39-51 à 1000 Bruxelles, comprenant 20 appartements et un rez de chaussée commercial ;
- L'apport en nature d'un immeuble abritant le « Klooster Hotel » à Leuven situé Predikherenstraat 22-23 et Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 à 3000 Leuven (comprenant un hôtel de 40 chambres) ; Aedifica a consenti à l'exploitant de l'hôtel, Martin's Hotels, un droit d'emphytéose de 36 ans (renouvelable une fois pour une durée de 9 ans) sur une base triple net permettant la poursuite de l'exploitation de l'hôtel.

Après ces opérations du 17 août 2006 et du 26 septembre 2006, le portefeuille immobilier d'Aedifica a atteint **au 26 septembre 2006 une valeur d'investissement de 190,6 millions d'euros (soit une juste valeur de 185,6 millions d'euros).**

Aedifica a également signé des engagements pour l'acquisition 'en amont' de deux immeubles qui sont en phase de construction ou de rénovation. Il s'agit d'un projet de construction de 35 appartements à Arlon et d'un projet de rénovation d'un immeuble comprenant 57 appartements et

un rez commercial sis à 1040 Bruxelles, chaussée d'Etterbeek 62 (le 'Bloc E' du complexe « Résidence Palace »). La juste valeur de ces immeubles ne sera déterminée par les experts indépendants de la sicaf que lors de la réception provisoire de ces immeubles prévue pour l'été 2007 (Arlon) et l'automne 2006 (Bruxelles).

Ces immeubles ne sont pas encore repris à l'actif du bilan de la sicaf (comme 'Immeubles de placement') et ne sont donc pas compris dans la valeur totale du portefeuille au 26 septembre 2006. Cependant le prix d'achat du terrain à Arlon et un acompte sur le prix d'achat des actions de la société, qui est propriétaire de l'immeuble sis chaussée d'Etterbeek, sont comptabilisés à l'actif sous la rubrique 'Projets de développement'.

Ces opérations sont mentionnées dans le Rapport Annuel 2006 d'Aedifica (chapitres 'Evénements majeurs' et 'Rapport de gestion').

10.2.2. Chiffres clés au 26 septembre 2006

Portefeuille immobilier		
Superficie totale (m ²)	92.731	
Nombre de lits (maisons de repos)	577	(*)
Nombre d'appartements	381	
Valeur du portefeuille immobilier		
	x EUR 1.000	par action
Valeur d'investissement	190.575	72,97
Juste valeur	185.593	71,07
Loyers contractuels annualisés (**)	12.226	4,68
<i>Rendement brut (**)</i>	6,42 %	
Nombre d'actions	2.611.575	

(*) 626 après réalisation des travaux de rénovation et d'extension en cours dans les maisons de repos Château Chenois et Jardins de Provence

(**) Y compris garanties locatives données par certains apporteurs

10.2.3. Tableau récapitulatif au 26 septembre 2006¹

Nom	Adresse	Superficie totale/m ²	Superficie résidentielle/m ²	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels (2)	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés (3)	Valeur locative estimée (VLE) (4)	% portefeuille en valeur d'investissement	% portefeuille en valeur d'investissement
Ensemble Souveraine	Rue Souveraine - 1050 Bruxelles	11.416	11.416	107	2.070.333,00	2.070.333,00	1.389.730,00	12,82%	12,82%
Hôtel Martin's Brugge	Oud burg 5- 8000 Brugge	10.159	0	0	1.282.350,00	1.282.350,00	998.405,00	10,52%	10,52%
Tervueren 13 A/B	Avenue de Tervueren 13 A/B - rue des Celtes 4-10 - 1040 Bruxelles	4.627	621	3	606.448,00	724.908,00	635.325,00	4,34%	4,34%
Bodenbroeck - Ruysbroeck	Rue Bodenbroeck 22 & 24 - Rue de Ruysbroeck 65 & 67 - 1000 Bruxelles	4.655	3.342	30	767.237,00	1.026.002,00	916.025,00	10,01%	10,01%
Louise 130	Avenue Louise 130 - 1050 Bruxelles	1.091	613	9	221.879,00	221.879,00	149.900,00	1,32%	
Louise 135 (+ 2 parkings avenue)	Avenue Louise 135 - 1050 Bruxelles	2.108	1.459	31	624.490,00	624.490,00	326.900,00	2,87%	
Louise 137 (2 parkings)	Avenue Louise 137 - 1050 Bruxelles (2 parkings)	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00%	
Louise 270	Avenue Louise 270 - 1050 Bruxelles	1.043	970	14	261.463,00	261.463,00	145.500,00	1,17%	
Valleé 48	Rue de la Valleé 48 - 1050 Bruxelles	530	486	6	127.086,00	127.086,00	86.000,00	0,79%	
Livourne 16-18	Rue de Livourne 16-18 - 1050 Bruxelles	1.567	1.567	16	396.882,00	396.882,00	255.000,00	2,31%	8,45%
Complexe Laeken - Pont Neuf	Rue de Laeken 89-117-Rue du Cirque 25-29-Rue du Pont Neuf 3-3A -laeken 119-/123/125 - 1000 Bruxelles	5.720	4.637	42	410.748,00	550.810,00	633.128,00	5,43%	5,43%
Lebon 24-28	Rue Philippe Lebon 24-28 à 1000 Bruxelles	1.891	1.789	15	138.235,00	167.937,00	201.260,00	1,75%	1,75%
Lombard 32	Rue du Lombard 32 - 1000 Bruxelles	1.431	1.096	13	149.812,00	155.532,00	151.090,00	1,31%	1,31%
Complexe Louise 331-333	Avenue Louise 331-333 et rue Jordaens 10 - 1050 Bruxelles	4.871	1.692	8	412.048,00	661.283,00	634.975,00	5,31%	5,31%
Place du Samedi 6-10	Place du Samedi 6-10 - 1000 Bruxelles	3.769	2.365	24	261.860,00	301.960,00	298.965,00	2,85%	2,85%
Avenue de Broqueville 8	Avenue de Broqueville 8 - 1150 Bruxelles	836	836	8	52.118,00	62.018,00	84.800,00	0,77%	0,77%
Chaussée de Waterloo 1360	Chaussée de Waterloo 1360 - 1180 Bruxelles	199	91	4	41.139,00	41.139,00	35.800,00	0,31%	0,31%
Rue des Bataves 71	Rue des Bataves 71 - 1040 Bruxelles	552	312	3	63.340,00	63.340,00	55.200,00	0,45%	0,45%
Rue Hydraulique 48	Rue Hydraulique 48 - 1210 Bruxelles	318	318	5	42.927,00	42.927,00	29.415,00	0,25%	0,25%
Rue des cultes 26	Rue des cultes 26 - 1000 Bruxelles	511	436	7	79.377,00	79.377,00	58.905,00	0,52%	0,52%
Avenue de Tervueren 103	Avenue de Tervueren 103 - 1040 Bruxelles	931	410	6	112.962,00	118.562,00	109.850,00	0,92%	0,92%
Rue Louis Hap 128	Rue Louis Hap 128 - 1040 Bruxelles	688	688	7	64.214,00	70.874,00	64.620,00	0,54%	0,54%
Rue Royale 35	Rue Royale 35 - 1000 Bruxelles	1.813	0	0	137.959,00	171.969,00	179.085,00	1,36%	1,36%
Place Jourdan 35	Place Jourdan 35 - 1040 Bruxelles	202	154	3	23.778,00	30.078,00	25.770,00	0,21%	0,21%
Château Chenois *	Chemin des postes 260 - 1410 Waterloo	6.354	6.354	0	775.000,00	775.000,00	675.500,00	6,96%	6,96%
New Philip *	Avenue Monte Carlo 178 - 1190 Forest	3.914	3.914	0	402.000,00	402.000,00	430.400,00	3,39%	3,39%
Jardins de Provence *	Bld Solvann Dupuis 94-96 - 1070 Anderlecht	2.052	2.052	0	330.000,00	330.000,00	278.650,00	2,62%	2,62%
Bel Air *	Bld Lambert 257 - 1030 Schaerbeek	5.350	5.350	0	600.000,00	600.000,00	598.000,00	5,03%	5,03%
Résidence Grange des Champs *	Rue Grange des champs 140 - 1420 Braine l'Alleud	3.396	3.396	0	355.024,00	355.024,00	325.350,00	2,91%	2,91%
Résidence Augustin *	Chaussée d'Alsaterberg 305 - 1190 Forest	5.597	5.597	0	446.429,00	446.429,00	487.020,00	4,38%	4,38%
Rue haute	Rue haute 39-51 - 1000 Bruxelles	2.630	1.380	20	209.812,92	209.812,92	347.350,00	2,31%	2,31%
Klooster Hotel	Leuven	2.510	0	0	500.000,00	500.000,00	426.475,00	4,26%	4,26%
TOTAL		92.731	63.341	381	11.966.651	12.871.465	11.032.393	100%	100%

¹ Ce tableau ne reprend pas les projets en cours, à savoir le projet à appartements « Résidence Gauguin et Manet » situé rue du Lavoisier à Arlon et le projet « Palace 62 » situé chaussée d'Etterbeek à Bruxelles

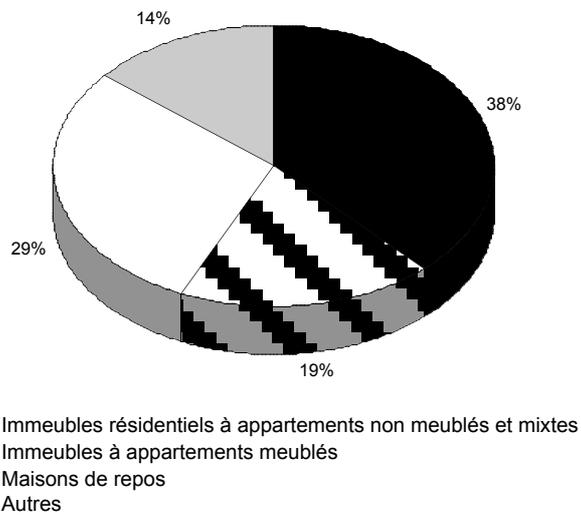
² Les loyers contractuels repris ci-dessus ne comprennent pas les garanties locatives ; les montants relatifs aux appartements meublés correspondent au chiffre d'affaires ou revenus locatifs bruts au 30 juin 2006, HTVA et annualisés ; les montants relatifs aux autres immeubles (hors appartements meublés) reflètent la situation la plus récente au moment de la rédaction de ce document.

³ Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide locatif.

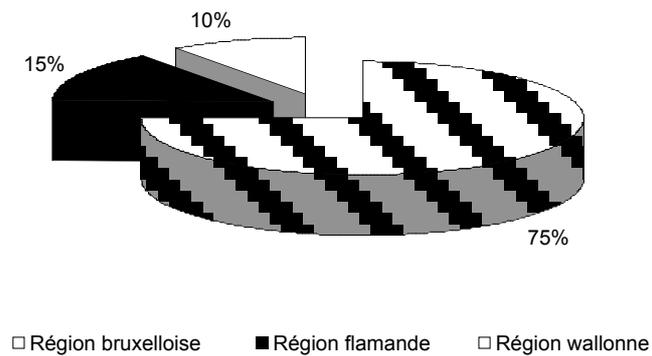
⁴ Il s'agit de la valeur locative estimée (VLE), telle qu'estimée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, l'hypothèse des experts tient compte d'un bail fictif de 3/6/9 au loyer de marché avec un exploitant unique et abstraction faite de l'occupation meublée, afin d'éviter une double valorisation des meubles et du fonds de commerce exclus des valeurs immobilières. Les loyers réellement encaissés pour les appartements meublés sont nettement supérieurs à ces valeurs locatives estimées.

10.2.4. Analyse du portefeuille au 26 septembre 2006

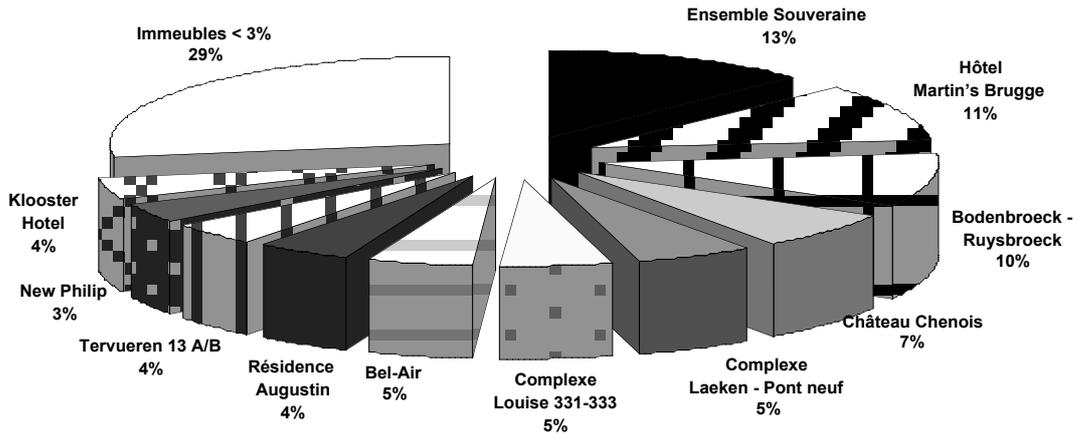
a) Répartition par secteurs d'activité en m



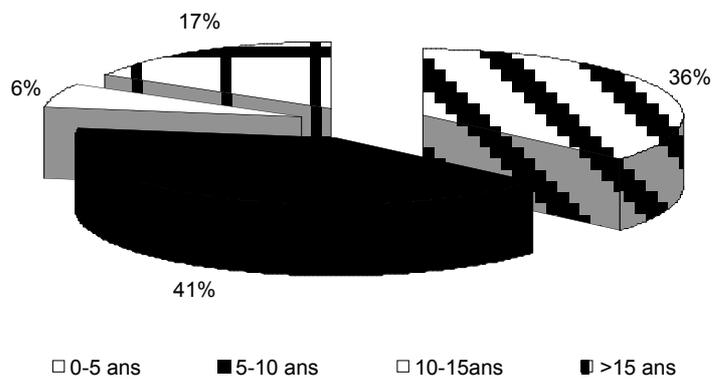
b) Répartition géographique en m



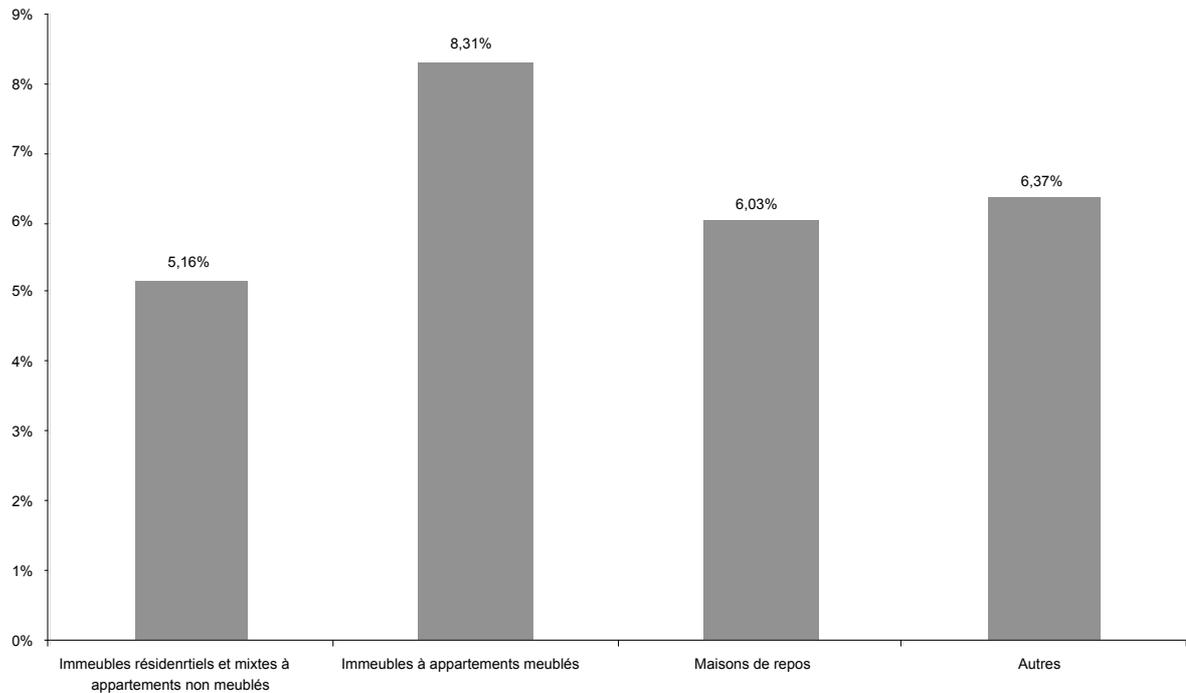
c) Répartition du risque en valeur d'investissement



d) Répartition par âge en valeur d'investissement



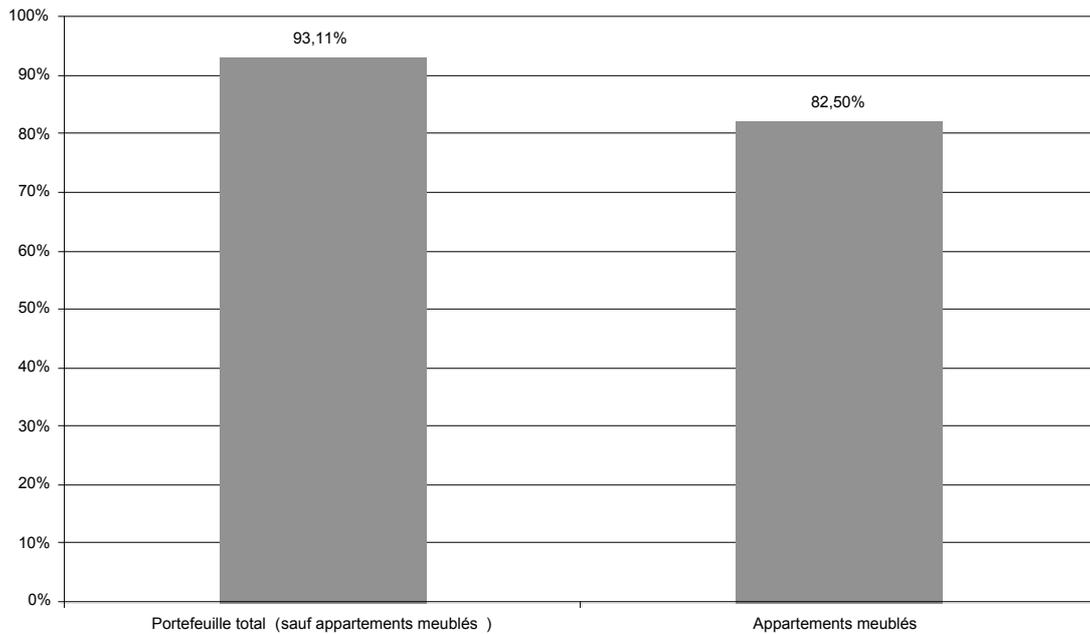
e) **Rendement brut par secteurs d'activité**



Le rendement brut est calculé comme suit :

- Pour les immeubles résidentiels à appartements non meublés, les immeubles mixtes et autres immeubles : $(\text{loyers contractuels} + \text{garanties locatives}) / \text{Valeurs d'investissement des immeubles concernés}$
- Pour les immeubles résidentiels à appartements meublés : $\text{Chiffre d'affaires ou revenus locatifs bruts au 30 juin 2006, HTVA et annualisés} / (\text{Valeurs d'investissement des immeubles concernés} + \text{valeur comptable des meubles} + \text{goodwill})$.

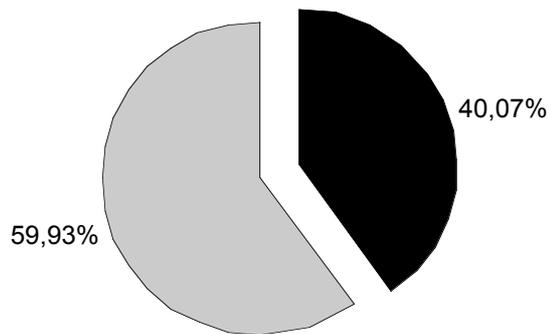
f) Taux d'occupation



Le taux d'occupation est calculé comme suit :

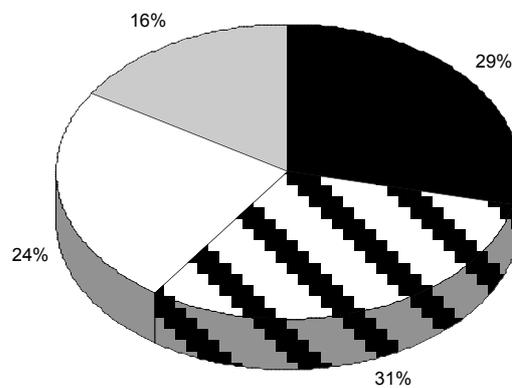
- Pour les immeubles résidentiels à appartements non meublés, les immeubles mixtes et autres immeubles : $(\text{loyers contractuels} + \text{garanties locatives}) / (\text{Loyers contractuels} + \text{valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier hors projets, immeubles ou appartements en rénovation})$.
- Pour les immeubles résidentiels à appartements meublés : % des jours loués par an.

g) Durée des baux (en fonction de la valeur d'investissement)



■ Baux > 15 ans (emphytéoses) □ Baux < 15 ans

h) Répartition des loyers par secteurs d'activités



■ Immeubles résidentiels à appartements non meublés et mixtes
 ■ Immeubles à appartements meublés
 □ Maisons de repos
 □ Autres

11. Prévisions

11.1. Hypothèses

11.1.1. Hypothèses relatives à des facteurs extérieurs

a. Taux d'indexation des loyers :

2,0% sur les loyers des immeubles soumis à l'indice santé

2,3% sur les loyers des immeubles soumis au « full price index » (notamment les loyers provenant de baux emphytéotiques).

b. Taux d'indexation des charges immobilières : 2%

c. Actifs immobiliers de la Société

Les actifs immobiliers sont évalués à la juste valeur qui évolue sur base d'un taux de croissance de 1,4% par an.

11.1.2. Hypothèses relatives à des facteurs internes

a. Loyers

Les loyers retenus jusqu'à la première rupture de bail prévue (sur base des contrats de location en cours) sont les loyers actuellement perçus. Après la première rupture du contrat de bail, le loyer est fixé à la valeur locative estimée par l'expert. Par ailleurs, les loyers sont indexés annuellement. Sauf exception (bail emphytéotique ou de longue durée sur les hôtels ou maisons de repos), la durée des baux est estimée à 1 an pour les studios et 3 ans pour les autres espaces locatifs (appartements, commerces, bureaux, etc.).

En cas de départ, des frais de remise en état, une période de chômage locatif, des charges locatives sur les surfaces inoccupées ainsi que des commissions d'agence au moment de la relocation sont pris en considération dans les prévisions.

Un plan financier séparé est établi pour le segment des appartements meublés et consolidé au niveau du compte de résultats. Les revenus de loyers des appartements meublés se basent sur des estimations de tarification et de taux d'occupation des différents complexes d'appartements meublés.

b. Charges immobilières

Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur :

- Coûts de gestion immobilière externe (syndic, concierge, etc.);
- Coûts de maintenance et coûts de rénovation ;
- Taxes et précompte immobilier ;
- Assurance.

Dans le cadre des conventions de location « triple net » (hôtels + maisons de repos), ces charges ne sont bien sûr pas prises en comptes dans les prévisions.

Un plan financier séparé est établi pour le segment des appartements meublés dont les charges sont consolidées au niveau du compte de résultats.

c. Frais de gestion de la Sicafi

Ces prévisions intègrent les prévisions au niveau des frais de personnel, des frais administratifs ainsi que des frais directement liés à la cotation des actions de la Société.

d. Budget d'investissement

- Novembre 2006 : acquisition des actions de la société Palace 62 SA
- Avril 2007 : investissement de 20 millions euros (valeur d'investissement)
- Juin 2007 : investissement de 25 millions euros (valeur d'investissement), acquisition des immeubles Gauguin et Manet à Arlon, investissement de transformation de l'immeuble de bureau 40 Rue Souveraine en appartements
- Janvier 2008 : investissement de 20 millions euros (valeur d'investissement)
- Juin 2008 : investissement de 25 millions euros (valeur d'investissement)

L'ensemble des investissements sont réalisés sur base d'une transaction en espèces.

e. Structure bilantaire

Trésorerie de minimum 500.000 euros

Endettement :

Le modèle permet le contrôle d'un taux d'endettement maximum de 65% par rapport à la valeur des immeubles hors frais

Taux d'emprunt à court terme : 3,85%

Taux d'emprunt à long terme : 4,27%

Taux de placement à court terme : 1,25%

Pay out ratio : 97%

11.2. Prévisions

Bilan consolidé prévisionnel (en 000 EUR)	30 juin 2007	30 juin 2008	30 juin 2009
Immeubles de placement	250.477	297.901	301.523
Autres actifs non courants	4.024	3.794	3.596
Actifs courants	3.665	1.910	1.921
Total des actifs	258.167	303.605	307.040
Capitaux propres *	149.759	154.325	158.232
Intérêts minoritaires	2	2	2
Provisions	159	159	159
Dettes financières	96.590	141.836	141.312
Dettes commerciales et autres dettes	10.682	6.129	6.172
Comptes de régularisation	975	1.155	1.163
Total des capitaux propres et des passifs	258.167	303.605	307.040

* y inclus la dette de dividende pour l'année se clôturant

Compte de résultats consolidé prévisionnel (en 000 EUR)	30 juin 2007	30 juin 2008	30 juin 2009
Résultat locatif net	13.237	17.667	20.024
Résultat d'exploitation des immeubles	11.143	14.595	16.105
Frais généraux	-2.617	-2.426	-2.481
Résultat de portefeuille	2.528	3.234	3.622
Résultat d'exploitation	10.575	14.902	16.738
Résultat financier	-2.449	-4.396	-5.775
Résultat net courant	8.100	10.476	10.932
EBITDA	8.284	11.899	13.314
Résultat affectable	5.572	7.243	7.310
Nombre d'actions (en milliers)	3.656	3.656	3.656
EBITDA par action	2,27	3,25	3,64
Résultat net courant par action	2,22	2,87	2,99
Dividende net par action	1,48	1,92	1,94

11.3. Déclaration du commissaire sur les prévisions

« En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les **prévisions de bilans et comptes de résultats consolidés** de la société, contenues dans les chapitres 4.2.2 et 11.2. de son prospectus approuvé le 26 septembre 2006 par le Conseil d'Administration de la société.

Pour élaborer ces prévisions, la société a établi d'abord une situation intermédiaire au 31 août 2006, et ensuite **une situation intermédiaire pro forma au 26 septembre 2006** intégrant les 2 opérations d'augmentation de capital par apport en nature devant être réalisées à cette date. Cette situation intermédiaire pro forma au 26 septembre 2006, à laquelle il fait référence dans le prospectus, fait notamment apparaître:

▪ un total de bilan de	199 713 KEUR
▪ des immeubles de placement repris en juste valeur pour	185.593 KEUR
▪ des capitaux propres pour	96.648 KEUR
▪ une dette bancaire de	88.540 KEUR

Par ailleurs, les hypothèses reprises dans le chapitre 11.1 amènent aux **prévisions de total de bilan consolidé et de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement** suivantes :

<i>Date</i>	<i>Total de bilan</i>	<i>dont Immeubles de placement</i>
30/06/2007	258.167 KEUR	250.477 KEUR
30/06/2008	303.605 KEUR	297.901 KEUR
30/06/2009	307.040 KEUR	301.523 KEUR

Les **prévisions de résultat affectable** sont les suivantes :

<i>Date</i>	<i>Résultat affectable</i>
30/06/2007	5.572 KEUR
30/06/2008	7.243 KEUR
30/06/2009	7.310 KEUR

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité de l'organe de gestion de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 relatives aux prévisions.

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004/

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

Ces travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en place par l'organe de gestion pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées aux états financiers au 30 juin 2006. A cet égard, nous renvoyons à notre attestation sans réserve délivrée le 30 août 2006 relative aux comptes consolidés de la société au 30 juin 2006.

Nos travaux ont également consisté à collecter les informations et explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses énoncées.

Nous vous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées. Conformément à l'article 20 de l'Arrêté Royal du 10 janvier 1994 nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis, ces prévisions financières ont été adéquatement établies et les bases sur lesquelles elles ont été établies sont conformes aux méthodes comptables appliquées par la société.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)

le 26 septembre 2006.

BST Réviseurs d'Entreprises

S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises

représentée par

Dirk SMETS »



12. Dépenses liées à l'émission / à l'offre

Les frais de l'Offre à charge de la Société sont estimés à un montant d'environ 1 million d'euros.

Ceux-ci comprennent des coûts légaux et administratifs, la rémunération de la CBFA, les coûts de publications légales et de conseillers, les commissions sur la vente des actions propres dans le cadre de l'Offre, la commission de prise ferme sur l'augmentation de capital préalable à l'Offre et les commissions dues à Euronext Brussels.

Les charges, frais et taxes liés à la vente des Actions Existantes sont à charge des Actionnaires Cédants au prorata des Actions Existantes offertes en vente publique par chacun d'eux.

13. Service financier

Le service financier relatif aux actions d'Aedifica sera assuré gratuitement pour les actionnaires par la Banque Degroof, Dexia Banque et KBC Bank.

14. Loi applicable et tribunaux compétents

La présente Offre est soumise au droit belge. Les cours et tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour toute contestation relative à la présente Offre.

LA SOCIETE

AEDIFICA SA

Sicaf immobilière de droit belge

Avenue Louise 331 – 333

1050 Bruxelles

Belgique

CONSEILLER JURIDIQUE DE LA SOCIETE

SIMONT BRAUN

Avenue Louise 149 (20)

1050 Bruxelles

Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

Dirk Smets, Réviseur d'Entreprises

associé de B.S.T. Réviseurs d'Entreprises S.P.C.R.L.

Rue Gachard 88 (bte 16)

1050 Bruxelles

Belgique

LEAD MANAGER

Banque Degroof

Rue de l'Industrie 44

1040 Bruxelles

Belgique

CO-LEAD MANAGERS

KBC Securities

Avenue du Port 12

1080 Bruxelles

Belgique

Dexia Banque

Boulevard Pachéco 44

1000 Bruxelles

Belgique

CONSEILLER DE LA SOCIETE

Degroof Corporate Finance

Rue Guimard 18

1040 Bruxelles

Belgique

À établir en deux exemplaires,
un exemplaire étant destiné au souscripteur et un exemplaire étant destiné à l'intermédiaire financier.



Sicaf immobilière de droit Belge, société anonyme
Siège social : Avenue Louise 331 - 333 – 1050 Bruxelles
N° d'entreprise : 0877.248.501

OFFRE EN VENTE PUBLIQUE D' ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES
BULLETIN DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS OFFERTES

Je soussigné (nom, prénom)
demeurant à, ruen°,
déclare avoir lu le Prospectus concernant l'offre mentionnée ci-dessus et vouloir acquérir
.....⁵ Actions Offertes d'Aedifica SA au prix de souscription communiqué dans la
presse le 5 octobre 2006, et compris entre 38 euros et 42 euros.

Le prix de souscription devra être débité de mon compte n° ... / - ... à la date de paiement et au
plus tard le 25 octobre 2006.

Je désire que les actions:

- soient déposées dans mon dossier titres n° / /
- me soient livrées sous la forme d'actions au porteur⁶
- soient inscrites dans le registre des actionnaires de la Société à mon nom

J'accepte que les actions me soient livrées sous forme d'une inscription en compte, en attente d'une
livraison éventuelle. Je m'engage à accepter l'éventuelle répartition des Actions Offertes qui serait
arrêtée dans le cadre de l'offre.

Etabli en deux exemplaires, fait à le 2006

L'intermédiaire financier

Le souscripteur

⁵ Indiquer le nombre d'actions demandé

⁶ Le coût d'une éventuelle livraison physique est précisé à la section 5.1 du Prospectus.

Marquer l'option choisie

À établir en deux exemplaires,
un exemplaire étant destiné au souscripteur et un exemplaire étant destiné à l'intermédiaire financier.



Sicaf immobilière de droit Belge, société anonyme
Siège social : Avenue Louise 331 - 333 – 1050 Bruxelles
N° d'entreprise : 0877.248.501

**OFFRE EN VENTE PUBLIQUE D' ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES
BULLETIN DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RESERVEES AUX ACTIONNAIRES EXISTANTS**

Je soussigné (nom, prénom)
demeurant à, ruen°,
déclare avoir lu le Prospectus concernant l'offre mentionnée ci-dessus et vouloir acquérir
.....⁷ Actions Réservées d'Aedifica SA au prix de souscription communiqué dans la
presse le 5 octobre 2006, et compris entre 38 euros et 42 euros.

Je déclare être propriétaire de Actions Existantes nominatives
 au porteur

Le prix de souscription devra être débité de mon compte n° ... / - ... à la date de paiement et au plus tard le 25 octobre 2006.

Je désire que les actions:

- soient déposées dans mon dossier titres n° / /
- me soient livrées sous la forme d'actions au porteur⁸
- soient inscrites dans le registre des actionnaires de la Société à mon nom

J'accepte que les actions me soient livrées sous forme d'une inscription en compte, en attente d'une livraison éventuelle.

Etabli en deux exemplaires, fait à le 2006

L'intermédiaire financier

Le souscripteur

⁷ Indiquer le nombre d'actions demandé

⁸ Le coût d'une éventuelle livraison physique est précisé à la section 5.1 du Prospectus.

Marquer l'option choisie



Avenue Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1000 Brussel
tel 02 626 07 70 – fax 02 626 07 71
Sicaf Immobilière de droit belge – Vastgoedbevak naar Belgisch recht
TVA BE 0877.248.501 – R.P.M Bruxelles
BTW BE 0877.248.501 – R.P.R Brussel

www.aedifica.be