



(Aedifica, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegt, met maatschappelijke zetel Louizalaan 331-333, te 1050 Brussel, België, hierna de "Vennootschap")

**AANBOD TOT INSCHRIJVING OP 1.044.630 NIEUWE AANDELEN  
("PRIMAIR AANBOD")**

**EN**

**AANBOD TOT VERKOOP VAN MINIMAAL 750.000 EN MAXIMAAL  
1.100.000\* BESTAANDE AANDELEN ("SECUNDAIR AANBOD")**

**DE AANDELEN WORDEN AANGEBODEN AAN HET PUBLIEK  
IN BELGIË EN IN HET KADER VAN EEN PRIVATE AANBIEDING AAN  
INSTITUTIONELE BELEGGERS IN BELGIË EN EUROPA**

\* inclusief Overtoewijzingsoptie

De Lead Manager krijgt een Overtoewijzingsoptie, uitoefenbaar gedurende een periode van 30 kalenderdagen vanaf de Datum van Eerste Notering, die overeenstemt met maximaal 4,9 % van het maximum aantal Aangeboden Aandelen van het Aanbod, met de bedoeling dat de Bookrunner eventuele Overtoewijzingen kan opvangen.

**OPNEMING OP DE EUROLIST BY EURONEXT BRUSSELS  
VAN ALLE BESTAANDE AANDELEN EN VAN DE  
NIEUWE AANDELEN VAN **AEDIFICA****

LEAD MANAGER  
BOOK RUNNER



CO-LEAD MANAGERS



26 september 2006





## **GOEDKEURING door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen**

Dit Prospectus, bestemd voor de Belgische markt en bestaande uit het Registratiedocument, de Nota betreffende de Roerende Waarden en de Samenvatting (samen het “Prospectus”) werd op 26 september 2006 door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (‘CBFA’) goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De goedkeuring houdt geen oordeel in van de CBFA over de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, noch over de positie van de Vennootschap.

Dit Prospectus is ook beschikbaar in het Frans. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de overeenstemming tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versies. In geval van betwisting is alleen de Franstalige versie van het Prospectus rechtsgeldig.

## **VOORAFGAANDE WAARSCHUWING**

De potentiële beleggers worden uitgenodigd zich een eigen opinie te vormen over de Vennootschap en haar dochteronderneming alsook over de voorwaarden van het Aanbod en de eraan verbonden risico's. Beslissingen om te beleggen mogen alleen steunen op de gegevens in dit Prospectus, rekening houdend met het feit dat elke samenvatting en beschrijving van de wettelijke bepalingen, de boekhoudprincipes of van vergelijkingen van deze principes, vennootschapsstructuren of contractuele relaties in dit Prospectus niet moeten worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor de potentiële beleggers. Deze worden uitgenodigd zich tot hun eigen adviseur, boekhouder of andere raadgever te wenden voor de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten in verband met de inschrijving op de Aangeboden Aandelen. Alleen de beleggers zijn verantwoordelijk voor de analyse en evaluatie van de voordelen en risico's verbonden aan de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

## **BEPERKINGEN VAN HET AANBOD**

De verspreiding van dit Prospectus, alsook het Aanbod en de verkoop van de Aangeboden Aandelen in het kader van dit Prospectus, kunnen in bepaalde landen door wettelijke en reglementaire bepalingen beperkt zijn. De personen die in het bezit zijn van dit Prospectus dienen zich in te lichten over het bestaan van dergelijke beperkingen en ze na te leven. Dit Prospectus maakt geen aanbod tot verkoop uit, noch een uitnodiging tot het inschrijven op of aankopen van de Aangeboden Aandelen in het kader van dit Prospectus in de landen waarin het onwettig is om dergelijk aanbod of uitnodiging te doen.



De tussenpersonen verbinden zich ertoe de wettelijke en reglementaire bepalingen na te leven die gelden voor het Aanbod en de verkoop van de Aangeboden Aandelen in alle landen waar zij zouden worden geplaatst. De bevoegde tussenpersonen kunnen geen inschrijving op de Aangeboden Aandelen ontvangen van beleggers die zich bevinden in een land waar dergelijk aanbod of uitnodiging onwettig zou zijn.

De personen (inclusief de trustees en nominees) die dit Prospectus ontvangen mogen ze in deze landen alleen verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetten en reglementen die er gelden.

De personen die om welke reden ook dit Prospectus in deze landen opsturen of het versturen ervan toestaan, dienen de aandacht van de begunstigde te vestigen op de bepalingen van deze sectie.

### ***Europese Economische Ruimte (uitgezonderd België)***

In de lidstaten van de Europese Economische Ruimte — uitgezonderd België — die de richtlijn 2003/71/EC betreffende het te publiceren prospectus in geval van een Openbaar Aanbod of de opnemingswaarden ter verhandeling (de “Prospectus richtlijn”) hebben omgezet, of die, in afwachting van deze omzetting, artikel 3.2 van de Richtlijn toepassen, mogen de Aangeboden Aandelen alleen aan volgende personen worden aangeboden:

- (a) aan gereguleerde entiteiten die op de financiële markten optreden (inclusief kredietinstellingen, beleggingsondernemingen, de overige erkende of gereguleerde financiële instellingen, de verzekeringsmaatschappijen, de gemeenschappelijke beleggingsondernemingen en hun beheersvennootschappen, de pensioenfondsen en hun beheersvennootschappen, de makelaars in grondstoffen) alsook alle entiteiten, zelfs ongereguleerd, die als exclusief maatschappelijk doel de belegging in roerende waarden hebben;
- (b) aan nationale en regionale regeringen, centrale banken en internationale en supranationale organisaties (zoals het Internationaal Monetair Fonds, de Europese Centrale Bank, de Europese Investeringsbank en andere gelijkaardige internationale organisaties);
- (c) aan ondernemingen die ten minste twee van de drie volgende criteria vervullen: (i) een gemiddeld aantal loontrekkenden van ten minste 250 personen tijdens het afgelopen boekjaar; (ii) een balanstotaal van ten minste 43.000.000 euro en (iii) een jaaromzet van ten minste 50.000.000 euro, zoals deze gegevens in hun laatste enkelvoudige of geconsolideerde jaarverslagen weergegeven zijn;



- (d) aan bepaalde natuurlijke personen of bepaalde kleine en middelgrote ondernemingen (zoals bepaald in de Prospectus Richtlijn) die vermeld zijn in het register van natuurlijke personen en van kleine en middelgrote ondernemingen, en die door de bevoegde controleautoriteiten van de betreffende lidstaat beschouwd worden als gekwalificeerde beleggers in deze lidstaat;
- (e) aan minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals bepaald in de Prospectus richtlijn);

alsook in alle andere omstandigheden die niet eisen dat de emittent een prospectus uitgeeft, conform artikel 3.2 van de Prospectus Richtlijn.

#### *Frankrijk*

Het prospectus werd niet opgemaakt in het kader van een verrichting die openbaar beroep doet op het spaarwezen in Frankrijk in de zin van artikel L.411-1 van de 'Code monétaire et financier'. Bijgevolg is het Prospectus en elk ander document betreffende de Aangeboden Aandelen niet onderworpen en zal niet onderworpen zijn aan de 'Autorité des marchés financiers' of in het kader van de wederzijdse erkenning van prospectussen zoals bepaald in de richtlijn 2003/71 EC van 4 november 2003.

#### *Luxemburg*

Het Prospectus werd niet opgemaakt in het kader van een openbaar aanbod van effecten in Luxemburg in de zin van de wet van 10 juli 2005 betreffende het prospectus voor roerende waarden. Bijgevolg is het Prospectus en elk ander document betreffende de Aangeboden Aandelen niet onderworpen en zal niet onderworpen zijn aan de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' voor onderzoek en goedkeuring, evenmin als in het kader van wederzijdse erkenning van de prospectussen zoals bepaald in de richtlijn 21003/71/EC van 4 november 2003.

#### *Zwitserland*

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Aangeboden Aandelen werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

#### *Verenigde Staten*

De Aangeboden Aandelen werden en zullen niet worden geregistreerd in de zin van de US Securities Act van 1933 (de 'Securities Act') of bij een administratieve overheid van roerende waarden van een van de Amerikaanse Staten of van een andere regelgevende overheid van de Verenigde Staten, en, onder



voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zullen zij niet kunnen worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US persons. De Vennootschap is niet en zal niet geregistreerd worden in de zin van de US Investment Company Act van 1940 en de beleggers kunnen het voordeel van deze wetgeving niet invoeren.

Onder voorbehoud van wat de waarborgovereenkomst toestaat zullen de leden van het Banksyndicaat op geen enkele moment in het kader van de verdeling, de Aangeboden Aandelen aanbieden of verkopen op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of aan personen die voor rekening of ten voordele van dergelijke US persons handelen.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Aangeboden Aandelen geacht worden, bij aanvaarding van dit Prospectus en de levering van de Aangeboden aandelen, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- (a) hij op de datum van de levering of de verweving van de Aangeboden Aandelen de begunstigde is of zal zijn van dergelijke roerende waarden en (a) dat hij geen US person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt en (b) dat hij geen persoon is die verbonden is aan de Vennootschap of handelt voor rekening van dergelijk persoon.
- (b) Hij erkent dat de Aangeboden Aandelen niet geregistreerd zijn of zullen zijn in de zin van de Securities Act en aanvaardt dat hij deze roerende waarden niet zal aanbieden of verkopen, of in pand geven of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van de Regulation S.
- (c) De vennootschap, de Lead Manager en de ermee verbonden personen alsook alle andere derden kunnen uitgaan van de echtheid en de juistheid van de erkenningen, verklaringen en waarborgen die voorafgaan.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het aanbod, kan een verkoopaanbod, een verkoop of overdracht van de Aangeboden Aandelen in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act.

Tenzij anders aangegeven hebben de termen die in deze sectie gebruikt worden dezelfde betekenis als die welke ze krijgen in de Regulation S van de Securities Act.



## Inhoudstafel

	Pag.
<b>1. Samenvatting van het aanbod .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Risicofactoren .....</b>	<b>15</b>
2.1. Risico's verbonden aan de emittent .....	15
2.1.1. Marktrisico's .....	16
2.1.2. Risico's verbonden aan het vastgoedpatrimonium van Aedifica .....	17
2.1.3. Financiële risico's .....	19
2.2. Risico's verbonden aan het aanbod .....	21
2.2.1. Afwezigheid van een liquide publieke markt vóór het aanbod .....	21
2.2.2. Volatiliteit van de koers van het Aandeel .....	21
2.2.3. Risico's verbonden aan de verhandeling op een "as if-and-when-issued-or-delivered" basis .....	22
2.2.4. Eventuele verlaging van het Aanbod .....	23
2.2.5. Inschrijving op Voorbehouden Aandelen door de Bestaande Aandeelhouders .....	23
2.2.6. Toekomstige verkoop van een aanzienlijk aantal aandelen van de Vennootschap ...	23
<b>3. Informatie betreffende de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, beperkingen van deze verantwoordelijkheid en algemene mededelingen .....</b>	<b>24</b>
3.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus .....	24
3.2. Afwezigheid van verklaringen .....	24
3.3. Goedkeuring van het Prospectus door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen .....	25
3.4. Wettelijk verplichte bekendmakingen – Bericht .....	25
3.5. Wettelijk verplichte bekendmakingen – Prospectus .....	25
3.6. Afronding van financiële en statistische informatie .....	26

<b>4. Algemene informatie over het Aanbod en de opneming in de notering van Eurolist by Euronext Brussels .....</b>	<b>26</b>
4.1. Redenen voor het Aanbod en aanwending van de opbrengsten .....	26
4.2. Sleutelinformatie.....	27
4.2.1. Verklaring betreffende de werkingsmiddelen.....	27
4.2.2. Kapitalisatie en schulden.....	27
4.3. Belang voor de natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij het Aanbod .....	29
4.4. Modaliteiten van het Aanbod .....	30
4.4.1. Agenda van het Aanbod .....	30
4.4.2. Voorkeurrecht – mogelijke uitoefening in het kader van het Aanbod.....	31
4.4.3. Voorwaarden en aard van het Aanbod.....	32
4.4.4. Prijs van het Aanbod.....	33
4.4.5. Aanbodperiode .....	35
4.4.6. Inschrijvingsprocedure.....	35
4.4.7. Toewijzing van de aandelen .....	37
4.4.8. Betaling, afrekening en aflevering van de aandelen.....	38
4.4.9. Dividenden.....	38
<b>5. Informatie over de roerende waarden die moeten worden aangeboden / opgenomen ter notering .....</b>	<b>39</b>
5.1. Vorm en overdracht van de aandelen.....	39
5.2. Rechten aangehecht aan de roerende waarden en beperking van de vrije verhandelbaarheid van de roerende waarden .....	41
5.2.1. Stemrecht.....	41
5.2.2. Recht om de algemene vergadering bij te wonen en te stemmen.....	41
5.2.3. Dividenden.....	42
5.2.4. Voorkeurrecht bij inschrijving .....	43
5.2.5. Rechten betreffende de vereffening.....	43
5.2.6. Omzettingsclausule.....	43
5.2.7. Geen beperkingen op vrije verhandelbaarheid van roerende waarden .....	44
5.3. In België toepasselijke wetgeving in geval van diefstal of verlies van effecten .....	44
5.4. Belgisch belastingstelsel.....	45

5.4.1. Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en van de heffing op de materiële levering van effecten aan toonder.....	45
5.4.2. Belastingstelsel van de dividenden.....	46
5.4.3. Belastingstelsel van de meerwaarden .....	47
5.5. Openbare overnameaanbiedingen en Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out) – wetgeving 47	
5.5.1. Openbare overnameaanbiedingen .....	48
5.5.2. Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out).....	49
<b>6. Opname in de notering en eerste verhandeling .....</b>	<b>49</b>
<b>7. Underwriting Agreement .....</b>	<b>50</b>
<b>8. Overtoewijzingsoptie en Stabilisatie.....</b>	<b>52</b>
8.1. Overtoewijzingsoptie .....	52
8.2. Stabilisatie.....	52
<b>9. Intenties van de aandeelhouders .....</b>	<b>53</b>
9.1. Aandeelhouderschap voor de Openingsdatum van het Aanbod.....	53
9.2. Verkopende Aandeelhouders .....	54
9.3. Afstand van voorkeurrecht.....	54
9.4. Aandeelhouderschap na de verwezenlijking van het Aanbod bij volledige onderschrijving (aandeelhouders die meer dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen (na uitoefening van de Overtoewijzingsoptie) .....	55
9.5. Lock-up afspraken .....	56
9.6. Voornemens van de aandeelhouders na het Aanbod.....	57
9.7. Bestaan van aandeelhoudersovereenkomsten .....	57





<b>10. Bijkomende inlichtingen .....</b>	<b>57</b>
10.1. Gebeurtenissen na de afwerking van het Registratiedocument.....	57
10.1.1. Ondertekening van de overnameovereenkomst van de vennootschap Palace 62 NV.....	57
10.1.2. Inbreng in natura van een gebouw in de Hoogstraat 39 – 51 te 1000 Brussel.....	57
10.1.3. Inbreng in natura van het hotel “Klooster Hotel”, in de Predikherenstraat 22 – 23 en Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 te 3000 Leuven .....	58
10.2. Andere inlichtingen betreffende de vastgoedportefeuille: evolutie van de portefeuille sinds 30 juni 2006, einde van het eerste boekjaar van Aedifica.....	58
10.2.1. Verrichtingen na 30 juni 2006 .....	58
10.2.2. Kerncijfers op 26 september 2006.....	60
10.2.3. Overzichtstabel per 26 september 2006 <sup>1</sup> .....	61
10.2.4. Analyse van de portefeuille op 26 september 2006.....	62
<b>11. Vooruitzichten .....</b>	<b>67</b>
11.1. Hypothesen .....	67
11.1.1. Hypothesen betreffende externe factoren.....	67
11.1.2. Hypothesen betreffende interne factoren.....	67
11.2. Vooruitzichten.....	69
11.3. Verslag van de commissaris over de prognoses opgenomen in de prospectus .....	70
<b>12. Uitgaven verbonden aan de uitgifte / aan het aanbod.....</b>	<b>71</b>
<b>13. Financiële dienst .....</b>	<b>72</b>
<b>14. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken .....</b>	<b>72</b>

## 1. Samenvatting van het aanbod

Dit document (de “**Samenvatting**”) bevat een korte samenvatting van de belangrijkste kenmerken van het openbaar aanbod tot inschrijving en verkoop van de Aangeboden Aandelen. Een volledige beschrijving van de termen en voorwaarden van het openbaar aanbod tot inschrijving en verkoop van de Aangeboden Aandelen en van de Vennootschap bevindt zich in respectievelijk de hoofdstukken van het Uitgifteprospectus met als titel “Nota betreffende de Roerende Waarden” en “Registratiedocument”. De Samenvatting bestaat ook in het Frans. De Samenvatting dient te worden gelezen als een inleiding tot het prospectus op datum van 5 oktober 2006 (het “**Prospectus**”). Het Prospectus kan worden verkregen op de zetel van de Vennootschap (Louizalaan 331 -333, 1050 Brussel, België) en aan de loketten van Bank Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque en Dexia Bank. Het kan ook op eenvoudig telefonisch verzoek worden verkregen bij Bank Degroof op +32 (0)2 287 95 52, bij KBC Telecenter op nummer +32 (0)3 283 29 70 en bij Dexia Bank op +32 (0)800 13 222. Mits bepaalde voorwaarden is het Prospectus ook beschikbaar op de volgende websites: [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be), [www.degroof.be](http://www.degroof.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be) en [www.dexiainvestor.be](http://www.dexiainvestor.be).

**Elke beslissing om in de Aangeboden Aandelen te beleggen dient te gebeuren op basis van een uitvoerige studie van het volledige Prospectus door de belegger.**

**De Vennootschap draagt geen aansprakelijkheid met betrekking tot deze Samenvatting en de vertaling in het Nederlands tenzij deze misleidend, inaccuraat of tegenstrijdig blijkt ten opzichte van de andere delen van het Prospectus.**

**Bij afwijkingen tussen de Samenvatting en de andere delen van het Prospectus, zijn deze laatste, opgesteld in het Frans, rechtsgeldig en wettelijk bindend. Bij afwijkingen tussen de Franse en Nederlandse Samenvatting is de Franse versie rechtsgeldig.**

**Wanneer een belegger een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus voor een rechtbank indient, dan zal de eiser-belegger, volgens de geldende wetgeving, de kosten dienen te dragen voor het vertalen van het Prospectus vooraleer de gerechtelijke procedures worden ingeleid.**

### **Lock-up afspraken**

De Verkopende Aandeelhouders hebben een lock-up afspraak gemaakt met de Lead Manager, die 270 dagen na de Datum van Eerste Notering van de aandelen zal aflopen. Deze periode van 270 dagen is onderverdeeld in twee subperiodes, waarbij de beperkingen van de eerste subperiode van 180 dagen veel strikter zijn dan die van de tweede subperiode van 90 dagen. Deze bepalingen zijn beschreven in sectie 9.5



<b>Verkopende Aandeelhouders</b>	De Verkopende Aandeelhouders zijn de rechtspersonen en de natuurlijke personen die eigenaar zijn van de aandelen van de Vennootschap op de Openingsdatum van het Aanbod en die te kennen hebben gegeven dat zij hun deelneming geheel of gedeeltelijk wensen te verkopen. Een gedetailleerde tabel van deze Verkopende Aandeelhouders alsook van de deelneming die elk verkocht heeft bevindt zich in sectie 9.2. van deze Nota betreffende de Roerende Waarden
<b>Bestaande Aandelen</b>	Alle door de Vennootschap uitgegeven aandelen die voor 3 oktober 2006 bestaan
<b>Bestaande Aandeelhouders</b>	Alle Aandeelhouders van de Vennootschap die voor 3 oktober 2006 bestaan
<b>Nieuwe Aandelen</b>	De uit te geven aandelen die in het kader van het Primair Aanbod aangeboden worden. Het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen zal 1.044.630 aandelen bedragen
<b>Aangeboden Aandelen</b>	De Nieuwe Aandelen en de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat de Vennootschap de bedoeling heeft 1.044.630 Nieuwe Aandelen aan te bieden in het kader van het Primair Aanbod en dat de Verkopende Aandeelhouders de bedoeling hebben een totaal aantal van minimaal 750.000 en maximaal 1.100.000 Bestaande Aandelen aan te bieden (inclusief de aandelen van de Overtoeijzingsoptie) in het kader van het Secundair Aanbod. Alle Aangeboden Aandelen zijn/worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Alle Aangeboden Aandelen zullen dezelfde rechten hebben als de overige aandelen van de Vennootschap. De Aangeboden Aandelen zullen vanaf 1 juli 2006 recht geven op winstdeelname in de Vennootschap en dus recht geven op een dividend, voor zover dat er is, voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2007 en voor de daaropvolgende boekjaren. Coupon nr. 1 en volgende zullen aan de Aangeboden Aandelen angehecht zijn
<b>Voorbehouden Aandelen</b>	117.097 Nieuwe Aandelen waarvan het voorkeurrecht bij inschrijving gedurende een periode van 15 kalenderdagen vanaf de Openingsdatum van het Aanbod voorbehouden zal zijn aan de Bestaande Aandeelhouders die uiterlijk op 3 oktober 2006, eventueel niet afgezien hebben van hun voorkeurrecht
<b>Aedifica</b>	De Vennootschap en haar dochteronderneming



### **Aanwending van de netto-opbrengst van de verkoop**

De netto-opbrengst van het Primair Aanbod zal worden toegekend aan de Vennootschap. De netto-opbrengst van het Secundair Aanbod zal worden toegekend aan de Verkopende Aandeelhouders. De Vennootschap heeft de bedoeling om de netto-opbrengst van het Primair Aanbod hoofdzakelijk te gebruiken voor de financiering van overnames van vastgoedvermogens om haar groeistrategie te kunnen voortzetten

### **Bookrunner**

Bank Degroof NV

### **Kalender**

De volgende data zijn beoogde data, die afhangen van onvoorziene omstandigheden en meegedeeld worden onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het Aanbod:

03 oktober 2006 Datum dat de algemene vergadering beslist om een inschrijvingsperiode te openen met het oog op een kapitaalverhoging van de Vennootschap

05 oktober 2006 Openingsdatum van het Aanbod

05 oktober 2006 Publicatie van de Prijs van het Aanbod en van de besluiten van het expertiseverslag van het vastgoed op 30 september 2006

12 oktober 2006 Eerste mogelijke dag dat een vervroegde afsluiting van het Onvoorwaardelijk Aanbod kan worden beslist vanaf 16.00 uur

19 oktober 2006 Afsluitingsdatum van het Onvoorwaardelijk Aanbod, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting

19 oktober 2006 Afsluitingsdatum van het Aanbod van de Voorbehouden Aandelen

21 oktober 2006 Gewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen

23 oktober 2006 Datum van Eerste Notering

25 oktober 2006 Betaaldatum

25 oktober 2006 Vaststellingsdatum van de kapitaalverhoging

25 oktober 2006 Leveringsdatum

**Code van de aandelen**

ISIN-code: BE0003851681  
SRW-code: 3851.68  
Euronext Symbool: AED

**Co-Lead Managers**

KBC Securities NV en Dexia Bank NV

**Notering**

Er werd een aanvraag ingediend voor de notering en de toelating tot verhandeling op Eurolist by Euronext Brussels van alle bestaande aandelen van de Vennootschap, met inbegrip van de aandelen die het voorwerp uitmaken van de Overtoewijzingsoptie, en van alle Nieuwe Aandelen. De verhandeling van de aandelen van de Vennootschap zal aanvangen op de Datum van Eerste Notering, die verwacht wordt op of rond 23 oktober 2006, dit wil zeggen vóór de Leveringsdatum van de aandelen. Voorafgaand aan de levering van de Aangeboden Aandelen, zullen de aandelen van de Vennootschap verhandeld worden op een “as-if-and-when issued-or-delivered” basis. Vóór de notering van de aandelen bestond er geen openbare markt voor de aandelen van de Vennootschap

**Openingsdatum van het Aanbod**

Datum vanaf wanneer (i) de beleggers die geïnteresseerd zijn in het Aanbod hun inschrijvingsorders voor de Aangeboden Aandelen kunnen indienen, onder aftrek van de Voorbehouden Aandelen, en (ii) de Bestaande Aandeelhouders die van hun voorkeurrecht niet afgezien hebben, hun inschrijvingsorders voor de Voorbehouden Aandelen kunnen indienen, onverminderd hun recht om een inschrijvingsorder in te dienen voor de Aangeboden Aandelen (andere dan de Voorbehouden Aandelen). Deze datum is vastgesteld op 5 oktober 2006

**Afsluitingsdatum van het Onvoorwaardelijk Aanbod**

Laatste dag van het Aanbod waarop de geïnteresseerde beleggers inschrijvingsorders kunnen indienen. Deze datum is vastgesteld op 19 oktober 2006 om 16 uur, behoudens vervroegde afsluiting. De Lead Manager, in samenspraak met de Co-lead managers en de Vennootschap, behoudt zich het recht voor om de periode van het Aanbod af te sluiten op vervroegde of uitgestelde datum en uur. Elke vervroegde afsluiting van het Aanbod zal in de Belgische financiële pers worden aangekondigd. De periode van het Aanbod zal in elk geval ten minste zes beursdagen bedragen, te rekenen vanaf de Openingsdatum van het Aanbod



### **Afsluitingsdatum van het Aanbod van Voorbehouden Aandelen**

Laatste dag van het Aanbod waarop de Bestaande Aandeelhouders die van hun voorkeurrecht niet afgezien hebben, hun inschrijvingsorders voor de Voorbehouden Aandelen kunnen indienen. Deze datum is vastgesteld op 19 oktober 2006

### **Toewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen**

Datum waarop de toewijzing van de Aangeboden Aandelen gepubliceerd wordt in de Belgische financiële pers. De Toewijzingsdatum van de aandelen is vastgesteld op 21 oktober 2006

**Datum van Eerste Notering** Datum waarop de effecten op de beurs kunnen worden verhandeld. De Datum van de eerste beursverhandeling is vastgesteld op 23 oktober 2006

**Betaaldatum** Valutatatum van de betaling van de Prijs van het Aanbod. De Betaaldatum is vastgesteld op 25 oktober 2006 voor de Aangeboden Aandelen

**Leveringsdatum** De Leveringsdatum van de Aangeboden Aandelen is vastgesteld op 25 oktober 2006 voor de Aangeboden Aandelen.

**Registratiedocument** Informatiedocument met inlichtingen betreffende Aedifica, namelijk het jaarverslag van Aedifica

**De Vennootschap** Aedifica NV, vastgoedbevak naar Belgisch recht

**Lead Manager** Bank Degroof NV

**Nota betreffende de Roerende Waarden** Informatiedocument met inlichtingen betreffende de roerende waarden die aan het publiek worden aangeboden en/of voorgesteld ter verhandeling op Eurolist by Euronext Brussels

**Aanbod** Het Aanbod van Aangeboden Aandelen bestaat uit:

- het Openbaar Aanbod tot Verkoop, en
- de Private aanbieding

Dit Aanbod is een gemengd Aanbod, dat slaat op zowel het Primair als Secundair Aanbod

**Onvoorwaardelijk Aanbod** Aanbod van Aangeboden Aandelen, na aftrek van eventueel de Voorbehouden Aandelen



- Primair Aanbod** Het Primair Aanbod bestaat uit het Aanbod van de Nieuwe Aandelen
- Openbaar Aanbod tot Verkoop** Openbaar Aanbod tot Verkoop van de Aangeboden Aandelen in België aan particuliere beleggers
- Secundair Aanbod** Het Secundair Aanbod bestaat uit het aanbod van de Verkopende Aandeelhouders van minimaal 750.000 en maximaal 1.100.000 Bestaande Aandelen (met inbegrip van de Overtoewijzingsoptie)
- Overtoewijzingsoptie** De Lead Manager heeft een Overtoewijzingsoptie, uitoefenbaar vanaf de Datum van Eerste Notering tot 30 kalenderjaren daarna, die overeenstemt met een maximum van 4,9% van de Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod (met uitsluiting van de Overtoewijzingsoptie) met de bedoeling dat de Bookrunner eventuele overtoewijzingen kan opvangen en de eventuele stabilisatietransacties te vergemakkelijken
- Private Aanbieding** Private Aanbieding van de Aangeboden Aandelen bij institutionele beleggers in België en Europa (Europese Unie en Zwitserland), waarbij wordt gepreciseerd dat door “institutionele beleggers” in dit Prospectus verwezen wordt naar de notie van “gekwalificeerd belegger” in de zin van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van de beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt
- Uitgifteprijs van het aandeel** Inschrijvingsprijs van het aandeel van de Vennootschap en uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen. Deze prijs wordt, binnen de limieten van de vork van 37,25 euro tot 41,15 euro bepaald door de raad van bestuur van de Vennootschap, door de Lead Manager in samenspraak met de Vennootschap en de Co-Lead Managers op basis van de gebruikelijke waarderingmethoden voor financiële instrumenten gelijkwaardig aan de Aangeboden Aandelen, zoals de actualisatie van de toekomstige dividenden en de toepassing van beursratio's van vergelijkbare ondernemingen op bepaalde financiële elementen van de Vennootschap



<b>Prijs van het Aanbod</b>	Prijs waartegen de aandelen worden aangeboden binnen de limieten van de vork van 38 euro tot 42 euro, zoals vermeld in punt 4.4.4 van het Prospectus. Deze prijs stemt overeen met de Uitgifteprijs van het aandeel vermeerderd met de plaatsingsprovisie van het Banksyndicaat. Deze prijs geldt voor alle, particuliere en institutionele, beleggers. Deze Prijs van het Aanbod wordt op de openingsdatum van het Aanbod gepubliceerd in de Belgische financiële pers
<b>Prospectus</b>	Informatie die bestaat uit het Registratiedocument, de Nota betreffende de Roerende Waarden en de Samenvatting
<b>Stabilisatiemanager</b>	KBC Securities NV
<b>Banksyndicaat</b>	De Lead Manager samen met de Co-Lead Managers
<b>Underwriters</b>	De Lead Manager samen met de Co-Lead Managers

## 2. Risicofactoren

### 2.1. Risico's verbonden aan de emittent

Aedifica voert zijn activiteiten uit in een veranderende omgeving die bepaalde risico's met zich meebrengt.

Deze risico's kunnen de onderneming, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële situatie en resultaten negatief beïnvloeden. Bij het nemen van een beleggingsbeslissing moet met deze risico's dus rekening worden gehouden.

Aedifica heeft tot doel deze risico's zo goed mogelijk te beheersen teneinde hoge en constante huurinkomsten te genereren en zo de aandeelhouders een stabiel en periodiek rendement te waarborgen.

De belangrijkste risicofactoren die Aedifica ondervindt, worden regelmatig opgevolgd door zowel het management als de raad van bestuur, die een voorzichtig beleid ter zake hebben uitgestippeld en die dat geregeld zullen aanpassen indien nodig.





### 2.1.1. Marktrisico's

#### a. Economisch risico

Het patrimonium van Aedifica bevindt zich uitsluitend in België en bestaat grotendeels uit residentieel vastgoed. Op 26 september 2006 bestond het vastgoedvermogen voor 72% uit residentieel vastgoed, voor 8% uit kantoren, voor 6% uit handelsruimten en voor 14% uit hotels (uitgedrukt in oppervlakte).

Aangezien het verloop van vraag en aanbod qua vastgoed beïnvloed wordt door de algemene economische conjunctuur, kan de verslechtering van de belangrijkste Belgische macro-economische indicatoren het niveau van de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica aantasten.

Om deze negatieve invloed te beperken diversifieert Aedifica de investeringen in segmenten van de residentiële markt die zich verschillend lijken te ontwikkelen ten opzichte van de economische conjunctuur.

#### b. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door vraag en aanbod op de vastgoedmarkten, koopmarkten en huurmarkten.

De belangrijkste risico's zijn:

- De bezettingsgraad. Een daling van de vraag naar huurwoningen en van het vermogen van de huurders om de huurprijs en de huurlasten te betalen kan het omzetcijfer immers aantasten, omdat dat bijna uitsluitend bestaat uit ontvangen huren.
- Het vermogen van Aedifica om de huurprijs te verhogen – of op peil te houden – bij nieuwe verhuringen of hernieuwingen van de huurovereenkomsten.
- De waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica, en dus het vermogen om meerwaarden te realiseren bij eventuele verkopen.

Om aan deze risico's het hoofd te bieden, voert Aedifica een beleggingsbeleid dat uitgaat van zowel geografische als sectorale spreiding, en dat binnen de residentiële markt zelf. Elk segment van de residentiële markt waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en biedt een ruime spreiding qua looptijd van de huurcontracten (korte termijn voor gemeubelde appartementen, middellange termijn voor ongemeubelde appartementen en lange termijn voor rusthuizen).

Aedifica heeft ook de bedoeling het patrimonium te blijven verruimen om het gewicht van elk gebouw in de portefeuille te minimaliseren, om het beheer nog professioneler te maken en de operationele marge op te trekken dankzij onder meer schaalvoordelen.



c. Inflatierisico

Aedifica staat bloot aan een beperkt inflatierisico op korte en middellange termijn gezien de indexatie van de huurprijzen (afhankelijk van het verloop van de gezondheidsindex of de index van de consumptieprijzen). De huurinkomsten van Aedifica volgen immers de inflatie, bij constante bezettingsgraad.

Een belangrijke stijging van de inflatie kan bovendien leiden tot een daling van de koopkracht van de gezinnen en dus tot hun terugkeer naar de huurmarkt (in tegenstelling tot de aankoopmarkt). Dat kan een rechtstreeks en positief gevolg hebben voor de bezettingsgraad van de gebouwen van Aedifica.

In werkelijkheid meent Aedifica dat het meer risico kan lopen wanneer de reële rente stijgt dan wanneer de inflatie zelf toeneemt. Voor dit punt heeft Aedifica de nodige maatregelen genomen om zich tegen dit soort risico in te dekken (cf. sectie 2.1.3.c. Renterisico).

2.1.2. Risico's verbonden aan het vastgoedpatrimonium van Aedifica

De raad van bestuur en het managementteam van Aedifica, die zich bewust zijn van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de portefeuille, hanteren strikte en duidelijke criteria in termen van verbetering en optimalisering van de gebouwen, van het commercieel en technisch beheer, van investeringen en desinvesteringen, en dat teneinde de huurleegstand te beperken en het patrimonium van Aedifica zo goed mogelijk te valoriseren.

a. Huurprijzen

Zo goed als de volledige omzet van Aedifica bestaat uit huurgelden afkomstig van verhuringen aan derden, vooral particulieren.

Het niet-betalen van de huur en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen de resultaten dus negatief beïnvloeden.

Om dit risico te beperken voert Aedifica ook binnen de residentiële markt een gespreid beleggingsbeleid, zowel op geografisch als sectoraal vlak, als wat het type beoogde huurders betreft.

Zo heeft Aedifica geïnvesteerd in de sector van de derde leeftijd en dit via langetermijncontracten (vastgoedleasing of erfpacht) met professionele en gespecialiseerde uitbaters. De Vennootschap heeft ook geïnvesteerd in twee hotels, waarvan de uitbating toevertrouwd is aan gespecialiseerde uitbaters. Deze investeringen leveren een "triple netto" rendement op, aangezien de exploitatiekosten, de onderhoudskosten en het risico op leegstand volledig ten laste vallen van deze uitbaters, en dus grotendeels de risico's compenseren die verbonden zijn aan de kortetermijncontracten van de andere marktsegmenten.



b. Kwaliteit en waardering van de gebouwen

Aedifica neemt zich voor om de gebouwenportefeuille permanent te onderhouden en te renoveren om de bestaande huurprijzen in stand te houden en zelfs te verhogen, maar ook om de wederverhuuring, sanering of verkoop van de vastgoedactiva te vergemakkelijken.

Mochten de renovatie- en saneringswerken belangrijke investeringen eisen, dan zouden ze de activiteit, de financiële situatie en de resultaten van de Vennootschap op korte termijn ongunstig kunnen beïnvloeden.

Omgekeerd kan het niet uitvoeren van deze werken de vastgoedactiva van Aedifica minder aantrekkelijk maken op middellange en lange termijn, zodat de huren dalen, wat dan weer financiële gevolgen heeft voor de Vennootschap.

Om de invloed van deze risico's te beperken, stelt Aedifica zich als eerste doel het patrimonium verder uit te breiden om tot een grotere spreiding te komen in termen van leeftijd van de gebouwen waaruit de portefeuille is samengesteld.

Aedifica wenst ook vastgoed voor eigen rekening te ontwikkelen, waardoor het zich kan vergewissen van de goede kwaliteit van de gebouwen in een langetermijnperspectief.

Men dient ten slotte op te merken dat, wanneer de aankoop van een gebouw belangrijke renovatiewerken vereist, deze in rekening worden gebracht bij het berekenen van de inbrengwaarde van het gebouw in het patrimonium, en dat de kosten worden opgenomen in het financieel plan van Aedifica.

c. Beheer

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van Aedifica op de huurmarkt en de waardering hangen af van de indruk die de mogelijke huurders of kopers hebben van de gebouwen, en meer bepaald van de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid.

Daarom heeft Aedifica een intern commercieel en marketingteam geïnstalleerd dat instaat voor de rechtstreekse contacten met de huurders en dat zo vlug mogelijk inspeelt op hun wensen en eisen.

Voor het beheer van de gebouwen doet het team het volgende:

- Voor het ongemeubelde deel van de portefeuille doet Aedifica een beroep op externe personen; het staat dus bloot aan risico's die verband houden met het optreden van onderaannemers voor het uitvoeren van bepaalde opdrachten. Dankzij zijn *operations manager* kiest Aedifica deze onderaannemers wel met grote zorg uit en volgt het dagelijks hun prestaties op.



Aedifica heeft ook beslist om de portefeuille tussen de beheerders te verdelen, en meer bepaald volgens ieders specialiteit. Al deze beheerders krijgen het volledige administratieve en technische beheer van de gebouwen toevertrouwd met de verplichting elk kwartaal verslag uit te brengen ter controle. Bovendien voert Aedifica ad-hoccontroles uit op basis van de activiteiten, schadegevallen, verhuringen, geschillen of andere gebeurtenissen die zich het afgelopen kwartaal voordeden.

- Voor het gemeubelde deel van de portefeuille heeft Aedifica gespecialiseerde teams overgenomen bij de overname van Ixelinvest NV en van het handelsfonds van Immo NV. Deze teams zijn vandaag volledig geïntegreerd in Aedifica. Dankzij hun jarenlange ervaring in het beheer van gemeubelde appartementsgebouwen, kunnen zij een efficiënt en proactief beheer aanbieden en hierdoor de kans op huurleegstand beperken. Nabijheid ten opzichte van de cliënten en rechtstreeks contact, zonder tussenkomst van derden, helpen om de bestaande cliënten aan zich te binden en om nieuwe aan te trekken.

### 2.1.3. Financiële risico's

#### a. Schuldstructuur

Op 26 september 2006 bedraagt de schuldratio van Aedifica 50,88%.

Gezien het groeibeleid heeft Aedifica op 29 mei 2006 een gesyndiceerd krediet van 150 miljoen euro gesloten met Fortis Bank, ING België, Banque LBLux en Bank Degroof voor een termijn van vijf jaar.

De maximum schuldgraad die wettelijk toegestaan is voor vastgoedbevals, bedraagt 65% van de totale activa. Dat betekent dat Aedifica op 26 september 2006 nog over een extra leningscapaciteit van 28,2 miljoen euro beschikt en na afloop van het Aanbod over een extra leningscapaciteit tussen 69,7 miljoen euro en 74,2 miljoen euro zal beschikken, alvorens deze limiet te bereiken.

Aedifica heeft geen hypothecaire inschrijvingen op vastgoed uitstaan of andere onderpanden verstrekt aan zijn schuldeisers.

#### b. Liquiditeitsrisico

Op 26 september 2006 heeft Aedifica van het gesyndiceerd krediet een bedrag van 89 miljoen euro opgenomen op een totaal van 150 miljoen euro. Het meent dus dat het niet blootstaat aan liquiditeitsrisico's gezien het beschikbare saldo, namelijk 61 miljoen euro, volstaat om de verwachte groei van Aedifica op korte en middellange termijn te financieren.



In het kader van het Primair Aanbod heeft de uitgifte van Nieuwe Aandelen bovendien tot gevolg dat het eigen vermogen van de Vennootschap ten belope van een bedrag tussen 38.912.468 euro en 42.986.525 euro verhoogd wordt, voor aftrek van de kosten betreffende het Primair Aanbod. Onder voorbehoud dat de opschortende voorwaarden van de Underwriting Agreement verwezenlijkt worden, zal deze kapitaalverhoging volledig onderschreven en volgestort zijn, vermits het Banksyndicaat de goede afloop ervan waarborgt uit hoofde van deze Underwriting Agreement.

c. Renterisico

Op de 150 miljoen euro gesyndiceerd krediet heeft Aedifica op 26 september 2006 reeds 100 miljoen euro ingedekt met een Interest Rate Swap (omzetten van veranderlijke rente in vaste rente), op volgende manier:

Bedrag	Duur van de dekking	Aanvang van de dekking	IRS
50.000.000 €	5 jaar	2 mei 2006	3,41 %
25.000.000 €	10 jaar	2 mei 2006	3,87 %
25.000.000 €	5 jaar	16 aug 2006	3,81 %
100.000.000 €		<b>Gemiddelde *</b>	<b>3,63 %</b>

\* Marges en provisies niet inbegrepen

Op 26 september 2006 heeft Aedifica dus 11 miljoen euro meer ingedekt dan het reeds opgenomen bedrag van het gesyndiceerd krediet; Aedifica meent dus het risico van een stijgende rente op korte en lange termijn sterk beperkt te hebben .

Aangezien de strategie van Aedifica niet bestaat in het nemen van financiële risico's, heeft Aedifica de bedoeling om, in de toekomst, zich tegen renteschommelingen te blijven indekken.

d. Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert zijn hele omzet en ondergaat alle lasten in de eurozone. De financiering en de thesaurie worden uitsluitend in euro gevoerd. Aedifica loopt dus geen wisselkoersrisico.



## 2.2. Risico's verbonden aan het aanbod

### 2.2.1. Afwezigheid van een liquide publieke markt vóór het aanbod

Tot hun toelating tot verhandeling op Eurolist by Euronext Brussels zullen de Aandelen van de Vennootschap op geen enkele andere markt hebben genoteerd. Ook al werd een verzoek tot opneming van alle aandelen op Eurolist by Euronext Brussels ingediend, er is geen garantie dat zich na het Aanbod een actieve markt betreffende de aandelen van de Vennootschap zal ontwikkelen of zal blijven bestaan.

Er dient evenwel gepreciseerd te worden dat de Vennootschap de bedoeling heeft een overeenkomst van marktanimatie voor haar aandelen af te sluiten met Bank Degroof, waardoor de liquiditeit van het aandeel zal kunnen verbeteren.

### 2.2.2. Volatiliteit van de koers van het Aandeel

Een volatiele aandelenkoers na afloop van het Aanbod is niet uit te sluiten, ook al zijn de aandelen van beursgenoteerde bedrijven die actief zijn in de sector van de Vennootschap, historisch gezien gemiddeld minder volatiel dan de beurs in haar geheel.

De Uitgifteprijs van de Aangeboden Aandelen kan maar als een indicatie worden gezien van de marktprijs van de Aandelen na het Aanbod. Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen, publicaties omtrent de Vennootschap zouden de aandelenkoers kunnen doen schommelen. Bovendien kan, wegens economische, monetaire en financiële factoren, de aandelenmarkt in bepaalde perioden beduidende volume- en koersschommelingen ondergaan. Deze volatiliteit kan de koers van de door vele vennootschappen uitgegeven aandelen wezenlijk beïnvloeden om andere redenen dan hun operationele prestaties. Bijgevolg kan de Vennootschap in geen enkel geval de marktprijs van haar aandelen na afloop van dit Aanbod voorspellen.



2.2.3. Risico's verbonden aan de verhandeling op een “as if-and-when-issued-or-delivered” basis

Aangezien de aandelen in de Vennootschap op Eurolist by Euronext zullen worden genoteerd en verhandeld op een “as-if-and-when-issued-or-delivered” basis vanaf de Datum van Eerste Notering tot de geplande Leveringsdatum, kan Euronext Brussels alle transacties met betrekking tot de aandelen annuleren indien de Aangeboden Aandelen op de geplande Leveringsdatum niet afgeleverd worden. Beleggers die vóór de geplande Leveringsdatum transacties wensen aan te gaan met betrekking tot de Aangeboden Aandelen, ongeacht of dergelijke transacties verlopen op Euronext of anders, dienen er op te letten dat de Leveringsdatum mogelijk niet plaats vindt op 25 oktober 2006, of helemaal niet plaatsvindt, indien bepaalde voorwaarden of gebeurtenissen vermeld in de Underwriting Agreement en die het succes van het Aanbod aanzienlijk zouden kunnen in gevaar brengen en/of een wezenlijk negatieve invloed hebben op de financiële situatie van de Vennootschap, niet vervuld zijn, zich verwezenlijken, er geen afstand van gedaan wordt, of indien ze zich niet voordoen op of vóór deze datum. Zulke voorwaarden omvatten een reeks waarborgen door de Underwriters vanwege, in hoofdzaak, de Vennootschap en de Verkopende Aandeelhouders, en zulke gebeurtenissen omvatten de schorsing van verhandeling op Euronext of een wezenlijk ongunstige wijziging in de financiële toestand of bedrijfsvoering van de Vennootschap of in de financiële markten. Euronext heeft aangegeven dat het alle transacties met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap zal annuleren indien de Aangeboden Aandelen niet worden uitgegeven op de geplande Leveringsdatum. Euronext heeft aangegeven dat het niet aansprakelijk kan worden gesteld voor enige schade voortvloeiend uit de notering en verhandeling op een “as-if-and-when-issued-or-delivered” basis vanaf de Datum van Eerste Notering tot de geplande Leveringsdatum.

#### 2.2.4. Eventuele verlaging van het Aanbod

Overeenkomstig artikel 33, §3 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks zoals gewijzigd door artikel 9 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, is de Vennootschap gehouden een openbaar aanbod tot verkoop uit te brengen op ten minste 30% van de roerende waarden met stemrecht van de Vennootschap en de verhandeling te vragen van alle aandelen van de Vennootschap op Euronext, op de gereguleerde markt Eurolist by Euronext Brussels. Het Aanbod dat in deze Nota betreffende de Roerende Waarden voorgesteld wordt, slaat op minimaal 1.794.630 (49%) en maximaal 2.044.630 (56%) aandelen van de Vennootschap (buiten de Overtoewijzingsoptie). Zonder daarom het aantal Aangeboden Aandelen tot minder dan 30% te kunnen verminderen, heeft de Vennootschap het recht om maar een beperkt aantal aandelen van de Vennootschap aan te bieden, als de inschrijvingsorders niet toelaten om het volledige aantal Aangeboden Aandelen toe te kennen. Bijgevolg kan een beperkt aantal aandelen beschikbaar zijn voor verhandeling op de beurs, wat de liquiditeit van het aandeel zou kunnen beperken.

#### 2.2.5. Inschrijving op Voorbehouden Aandelen door de Bestaande Aandeelhouders

De beleggers moeten aandacht hebben voor het feit dat de Bestaande Aandeelhouders, die geen afstand zouden hebben gedaan van hun voorkeurrecht op uiterlijk 3 oktober 2006, het recht hebben om gedurende een periode van 15 kalenderdagen vanaf de Openingsdatum van het Aanbod, hetzij tot en met 19 oktober 2006, op de Voorbehouden Aandelen in te schrijven, en dat bij voorrang op de beleggers, overeenkomstig artikel 592 tot 594 van het Wetboek van vennootschappen. Bijgevolg zou een zeker aantal Aangeboden Aandelen niet ter verkoop kunnen worden aangeboden en onderschreven door de beleggers. (Voor de uitoefening van het voorkeurrecht zie verder sectie 4.4.2).

#### 2.2.6. Toekomstige verkoop van een aanzienlijk aantal aandelen van de Vennootschap

De aandeelhoudersstructuur na het Aanbod, zoals beschreven in sectie 9.3., vermeldt de aanwezigheid van aandeelhouders die belangrijke participaties bezitten en waarvan het effectief verkopen op de beurs na het Aanbod, of als dusdanig begrepen door het publiek, de beurskoers van de aandelen van de Vennootschap sterk zou kunnen doen dalen. Juist met de bedoeling dergelijk scenario te voorkomen, in het kader van dit Aanbod, hebben de Bestaande Aandeelhouders, met uitzondering van Ciel SA en Green Organisation SA, voor het saldo van de aandelen die zij na afloop van het Aanbod zullen bezitten (met uitzondering van de eventueel onderschreven Voorbehouden Aandelen door de uitoefening van het voorkeurrecht overeenkomstig sectie 4.4.2), beperkingen aanvaard voor de verkoop of overdracht in andere vormen van de aandelen gedurende maximaal 270 dagen (strikte voorwaarden tijdens 180 dagen en soepeler voorwaarden tijdens de volgende 90 dagen) vanaf de Datum van Eerste Notering van de aandelen, tenzij bij voorafgaande geschreven toestemming van de Lead Manager en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen (zie sectie 9.5.).





### **3. Informatie betreffende de verantwoordelijkheid voor het Prospectus, beperkingen van deze verantwoordelijkheid en algemene mededelingen**

#### **3.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus**

De Vennootschap, vertegenwoordigd door de raad van bestuur, neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de inhoud van het hoofdstuk van dit Prospectus dat deze Nota betreffende de Roerende Waarden omvat.

De Vennootschap verklaart dat, naar haar weten, de gegevens in deze Nota betreffende de Roerende Waarden accuraat zijn, en dat niets werd weggelaten waardoor de draagkracht van een in deze Nota betreffende de Roerende Waarden gedane verklaring wezenlijk zou veranderen, en dat alle redelijke voorzorgen werden genomen opdat dit het geval zou zijn.

De leden van het Banksyndicaat leggen geen enkele verklaring af en geven geen enkele waarborg, expliciet of impliciet, over de juistheid of volledigheid van de gegevens in deze Nota betreffende de Roerende Waarden, en deze Nota betreffende de Roerende Waarden bevat geen enkele verbintenis of verklaring vanwege de leden van het Banksyndicaat, en mag ook niet doen veronderstellen er te bevatten.

Deze Nota betreffende de Roerende Waarden strekt ertoe informatie te verschaffen aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel het evalueren van een eventuele belegging in de Aangeboden Aandelen. Ze bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis of erkenning of verzaking uit, en creëert geen enkel expliciet of impliciet recht ten aanzien van iemand anders dan de potentiële beleggers. Ze kan alleen worden gebruikt in verband met het Aanbod. De inhoud van deze Nota betreffende de Roerende Waarden kan niet worden opgevat als een interpretatie van de rechten en plichten van de Vennootschap, van de marktgebruiken of van overeenkomsten afgesloten door de Vennootschap.

#### **3.2. Afwezigheid van verklaringen**

Geen enkele operator, verdeler of andere persoon werd gemachtigd om inlichtingen vrij te geven of verklaringen af te leggen met betrekking tot het Aanbod of de opneming op de beurs die niet opgenomen zijn in dit Prospectus en, indien dergelijke inlichtingen of verklaringen alsnog gegeven of gemaakt zouden zijn, mogen ze niet beschouwd worden alsof Aedifica, Bank Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque of Dexia Bank ze toegelaten of erkend hebben.



De verklaringen in dit Prospectus gelden op de datum op het schutblad van deze Nota betreffende de Roerende Waarden. Overeenkomstig het Belgisch recht zal, indien er zich tussen de datum van dit Prospectus en de uitvoering van het Aanbod een significant nieuw feit voordoet dat de beoordeling van de Aangeboden Aandelen door de beleggers zou kunnen beïnvloeden, dit nieuwe feit vermeld worden in een addendum bij dit Prospectus. Dit addendum moet op dezelfde manier als dit Prospectus door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden goedgekeurd en zoals door haar aangegeven publiek worden gemaakt.

### 3.3. Goedkeuring van het Prospectus door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

In toepassing van artikel 23 van de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, heeft de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen dit Prospectus op 26 september 2006 goedgekeurd. Deze goedkeuring houdt geen oordeel in over de opportuniteit en/of de kwaliteit van het Aanbod, de Aangeboden Aandelen of de Vennootschap.

Dit Prospectus werd opgesteld in het Frans en het Nederlands. In het kader van het Aanbod in België is alleen de Franstalige versie van het Prospectus wettelijk bindend. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de overeenstemming tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versies van dit Prospectus.

Het Aanbod en dit Prospectus werden bij geen enkele toezichthoudende overheid of regering buiten België ter goedkeuring voorgelegd.

### 3.4. Wettelijk verplichte bekendmakingen – Bericht

Het bericht vereist door artikel 21, § 2 van voormelde Wet van 16 juni 2006 werd op 5 oktober 2006 gepubliceerd in de Belgische financiële pers. Alle bekendmakingen met betrekking tot het Aanbod zullen in de Belgische financiële pers worden gedaan.

### 3.5. Wettelijk verplichte bekendmakingen – Prospectus

Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en het Nederlands. Dit Prospectus zal kosteloos ter beschikking worden gesteld van de beleggers, op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, op de Louizalaan 331 – 333, te 1050 Brussel, België, en aan de loketten van Bank Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Bank en Dexia Bank. Het zal ook op eenvoudig telefonisch verzoek te verkrijgen zijn bij Bank Degroof op +32 (0)2 287 95 52, bij KBC Telecenter op nummer +32 (0)3 283 29 70 en bij Dexia Bank op nummer +32 (0)800 13 222. Dit Prospectus is onder bepaalde voorwaarden ook beschikbaar op de volgende websites: [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be), [www.degroof.be](http://www.degroof.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be) en [www.dexiainvestor.be](http://www.dexiainvestor.be).



### 3.6. Afronding van financiële en statistische informatie

Bepaalde financiële en statistische gegevens in dit Prospectus werden afgerond en aangepast. Bijgevolg kan het gebeuren dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

## 4. Algemene informatie over het Aanbod en de opneming in de notering van Eurolist by Euronext Brussels

### 4.1. Redenen voor het Aanbod en aanwending van de opbrengsten

Voor de aandeelhouders van de Vennootschap beantwoordt dit Aanbod aan een wettelijke vereiste waaraan de Vennootschap onderworpen is om alle vereisten verbonden aan haar statuut van vastgoedbevak na te leven.

Overeenkomstig artikel 33, §3 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, gewijzigd door artikel 9 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, moet de Vennootschap immers een openbaar aanbod van verkoop uitbrengen voor ten minste 30% van de roerende waarden met stemrecht van de Vennootschap die bestaan na afloop van het Aanbod en verhandeling vragen van alle aandelen van de Vennootschap op Euronext, op de gereguleerde markt Eurolist by Euronext Brussels.

Voor de Vennootschap heeft het Primair Aanbod ook als doel de financiering van de groei van de Vennootschap, de verhoging van de kapitalisatie en van de financiële flexibiliteit van de Vennootschap. Om zich vlug te kunnen positioneren als toonaangevende speler op de Belgische residentiële huurmarkt, heeft de Vennootschap tot doel een strategie van sterke groei uit te werken. Dit met de bedoeling:

- een voldoende kritische massa te bereiken om over een goede liquiditeit van de aandelen te beschikken en schaalvoordelen te doen spelen bij het operationele beheer;
- de portefeuille te spreiden om de risico's te verdelen;
- financieel in staat te zijn om andere interessante portefeuilles over te nemen;
- te zorgen voor een professioneel beheer van het vastgoedpatrimonium;
- een stabiel en aantrekkelijk rendement te bieden.

Om deze groei te verwezenlijken identificeert Aedifica drie residentiële markten in België waarop het zijn investeringsstrategie concentreert: residentiële gebouwen in stadcentra, gemeubelde appartementen in Brussel en huisvesting voor senioren. Dat stemt overeen met de wil om te beantwoorden aan de verschillende huisvestingsbehoeften van de bevolking in de steden.



De netto-opbrengst van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen in het kader van het Primair Aanbod kan worden geschat op een bedrag tussen 38 miljoen euro en 42 miljoen euro<sup>1</sup> (dit wil zeggen na aftrek van de betaling van de provisies en de kosten betreffende het Aanbod te betalen door de Vennootschap). Dit bedrag zal de Vennootschap vooral aanwenden om met eigen kapitaal (samen met de bankschuld met inachtneming van de beperkingen door de reglementering ter zake) de verwerving van vastgoed te financieren om de hierboven beschreven groeistrategie te verwezenlijken.

De Vennootschap bestudeert momenteel een aantal dossiers van vastgoedinvesteringen die belangrijke thesaurie-uitgaven noodzakelijk kunnen maken op korte of middellange termijn.

Vervolgens zullen de raad van bestuur van de Vennootschap en het management soeverein de bedragen en de effectieve kalender van de investeringen van de Vennootschap bepalen, die van verschillende factoren zullen afhangen, zoals de trend en de opportuniteiten op de vastgoedmarkt. De goedkeuring van de aandeelhouders zal al dan niet vereist zijn afhankelijk van de structuur van de verwerving van het vastgoed. Bijgevolg beschikt de Vennootschap over een grote flexibiliteit bij het aanwenden van de netto-opbrengsten van het Primair Aanbod.

## 4.2. Sleutelinformatie

### 4.2.1. Verklaring betreffende de werkingsmiddelen

De Vennootschap verklaart dat de thesaurieontvangsten alsook de liquide activa haar toelaten om de komende twaalf maanden vanaf de datum van deze Nota betreffende de Roerende Waarden het hoofd te bieden aan haar verplichtingen en de behoeften aan werkingsmiddelen te dekken.

Bovendien moet gepreciseerd worden dat de activiteitssector waarin de Vennootschap actief is, geen belangrijke werkingsmiddelen verbruikt (en op een bepaald ogenblik van het jaar zelfs een negatieve behoefte aan werkingsmiddelen vertoont gezien de anticipatieve betaling van de huren) en dat de groei van het vastgoedpatrimonium van de Vennootschap zich niet vertaalt in een lineaire groei van de behoefte aan werkingsmiddelen.

### 4.2.2. Kapitalisatie en schulden

De volgende tabel geeft het bedrag van het eigen vermogen en de financiële schulden weer van Aedifica op 31 augustus 2006 alsook een proforma situatie op 30 september 2006. De proforma situatie op 30 september 2006 is een benaderende situatie en wordt ter informatie gegeven zodat de beleggers de omvang van de belangrijke balansposten kunnen kennen na afloop van de verrichtingen van 17 augustus 2006 en 26 september 2006. Deze proforma situatie stemt niet overeen met een definitieve tussentijdse situatie.

---

<sup>1</sup> Rekening houdend met de vork van de Uitgifteprijs van het aandeel

	31 augustus 2006	30 september 2006
Kapitaal	48.556.142	59.906.142
Uitgiftepremie	0	0
Eigen aandelen	(3.769.000)	(3.769.000)
Reserves	42.591.566	43.531.416
Resultaat	1.121.262	1.364.841
Impact op de reële waarde van de mutatiekosten en –rechten	(4.564.041)	(4.859.041)
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	473.603	473.603
<b>Eigen vermogen</b>	<b>84.409.532</b>	<b>96.647.961</b>
Financiële schuld <sup>(1)</sup>	85.539.986	88.539.986
Kas en kas-equivalenten	2.716.192	2.132.288
<b>Netto financiële schuld</b>	<b>82.823.794</b>	<b>86.407.698</b>
<b>Verhouding (nettoschuld/eigen vermogen) <sup>(2)</sup></b>	<b>0,98</b>	<b>0,89</b>

(1) Dit bedrag stemt overeen met de schulden op korte en lange termijn aan de kredietinstellingen.

(2) Deze verhouding stemt niet overeen met de definitie van schuldgraad zoals bepaald in artikel 52, §1 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, gewijzigd door artikel 9 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, die 50,88% bedraagt op 30 september 2006 volgens de proforma situatie.



#### 4.3. Belang voor de natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij het Aanbod

Bank Degroof alsook Degroof Corporate Finance, 100% dochteronderneming van Bank Degroof, zijn rechtstreeks betrokken bij het Aanbod door hun optreden als Lead Manager en adviseur van de Vennootschap. Deze twee vennootschappen zijn actief opgetreden bij de oprichting van de Vennootschap en Bank Degroof is co-promotor van de Vennootschap, zoals bepaald in artikel 2, 10° en artikel 5, §2 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks. De vennootschap Degroof Holding Luxembourg, 100% dochteronderneming van de groep Degroof, bezit door de Vennootschap uitgegeven aandelen (zie sectie 9.1.). Bovendien maakt Bank Degroof deel uit van het banksyndicaat van het gesyndiceerd krediet van de Vennootschap en is ze als manager opgetreden bij de montage van dit krediet. Degroof Holding Luxembourg zal participeren in de Overtoewijzingsverrichting.

Bank Degroof alsook Degroof Corporate Finance hebben verschillende bancaire, investerings-, commerciële of andere diensten verleend, en zouden die in de toekomst kunnen verlenen, aan de Vennootschap of haar aandeelhouders, waarvoor zij vergoedingen kunnen krijgen.

De volgende bestuurders van de Vennootschap maken ook deel uit van de Verkopende Aandeelhouders en zijn in die hoedanigheid betrokken bij het Aanbod:

- GVA Finance CVA, ten belope van 20.375 aandelen
- De heer André Masset ten belope van 73.916 aandelen

#### 4.4. Modaliteiten van het Aanbod

##### 4.4.1. Agenda van het Aanbod

Volgende tabel geeft een samenvatting van bepaalde belangrijke data betreffende het Aanbod

<u>Gebeurtenis</u>	<u>Datum</u>
Datum van de beslissing van de algemene vergadering om een inschrijvingsperiode te openen om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen	03 oktober 2006
Publicatie van de Prijs van het Aanbod en van de besluiten van het expertiseverslag van het vastgoed op 30 september 2006	05 oktober 2006
Openingsdatum van het Aanbod	05 oktober 2006
Eerste mogelijke datum waarop een vervroegde afsluiting van het Onvoorwaardelijk Aanbod kan worden beslist vanaf 16 uur	12 oktober 2006
Afsluitingsdatum van het Onvoorwaardelijk Aanbod	19 oktober 2006, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting
Afsluitingsdatum van het Aanbod van de Voorbehouden Aandelen	19 oktober 2006
Publicatie van het resultaat van het Aanbod	21 oktober 2006
Toewijzingsdatum van de aandelen	21 oktober 2006
Datum van Eerste Notering	23 oktober 2006
Aanvang van de stabilisatieperiode	23 oktober 2006
Betaaldatum	25 oktober 2006
Datum van de vaststelling van de kapitaalverhoging	25 oktober 2006
Leveringsdatum	25 oktober 2006
Aanvang stabilisatieperiode	23 oktober 2006
Einde van de stabilisatieperiode	21 november 2006

Vervroegde afsluiting is elke dag vanaf de zesde werkdag na de Openingsdatum van het Aanbod mogelijk, namelijk vanaf donderdag 12 oktober 2006 om 16 uur, behalve voor de Voorbehouden Aandelen.



#### 4.4.2. Voorkeurrecht – mogelijke uitoefening in het kader van het Aanbod

De kapitaalverhoging van de Vennootschap voor minimaal 38.912.468 euro en maximaal 42.986.525 euro (voor aftrek van de kosten verbonden aan de uitgifte) door inbreng in geld en waarvan de opening voor openbare inschrijving goedgekeurd zal zijn op 3 oktober 2006, wordt vastgesteld op 25 oktober 2006.

Overeenkomstig artikel 11, § 1, van voormeld koninklijk besluit van 10 april 1995 bepalen de statuten van de Vennootschap dat in geval van uitgifte van aandelen tegen geld niet kan worden afgeweken van het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders.

Om de Vennootschap toe te laten een Aanbod uit te werken dat zowel de Bestaande als de Nieuwe Aandelen omvat, heeft de Lead Manager bijgevolg van de meerderheid van de Bestaande Aandeelhouders die niet wensen in te schrijven op Nieuwe Aandelen in het kader van dit Aanbod, het akkoord gekregen om individueel afstand te doen van dit voorkeurrecht.

Op basis van de contacten van de Vennootschap met de Bestaande Aandeelhouders blijkt dat er voor 2.318.832 aandelen op 2.611.575 afstand wordt gedaan van het voorkeurrecht. Bij verschil wordt dus geen afstand gedaan van het voorkeurrecht voor 292.743 Bestaande Aandelen die recht geven op een onherleidbaar voorkeurrecht voor inschrijving op 117.097 Voorbehouden Aandelen.

De Bestaande Aandeelhouders die uiterlijk op 3 oktober 2006 individueel geen afstand gedaan hebben van hun voorkeurrecht, zullen het recht hebben om bij voorkeur op het publiek, gedurende een periode van 15 kalenderdagen vanaf de Openingsdatum van het aanbod, dat niet vervroegd kan worden afgesloten, dus tot en met 19 oktober 2006, onder dezelfde voorwaarden in te schrijven op een maximum en niet herleidbaar aantal Voorbehouden Aandelen, dat gelijk is aan twee Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod voor vijf Bestaande Aandelen in hun bezit waarvoor zij geen afstand hebben gedaan van hun voorkeurrecht.

Een bedrag dat overeenstemt met de geschatte waarde van het voorkeurrecht, na aftrek van alle kosten, zal worden gestort aan de Deposito- en Consignatiekas ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders die individueel geen afstand hebben gedaan van hun voorkeurrecht op 3 oktober 2006, en op 19 oktober 2006 niet ingeschreven hebben op het Aanbod ten belope van het bedrag in kwestie. Deze waarde van het voorkeurrecht, die gelijk kan zijn aan nul als het bod niet volledig onderschreven is, wordt bepaald door de Lead Manager, in samenspraak met de Co-Lead Managers en de Vennootschap, naargelang het succes van het Aanbod. Dat bedrag wordt onder verwijzing naar de eerste beurskoers van het aandeel berekend. Het wordt op of rond 23 oktober 2006 in de financiële pers gepubliceerd en ten laste genomen door de Vennootschap.





#### 4.4.3. Voorwaarden en aard van het Aanbod

Het Aanbod bestaat zowel uit zowel minimaal 750.000 en maximaal 1.100.000 Bestaande Aandelen (inclusief de Overtoewijzingsoptie, aangeboden in het kader van het Secundair Aanbod) als uit 1.044.630 Nieuwe Aandelen (aangeboden in het kader van het Primair Aanbod). Er wordt aan herinnerd dat een deel van de Aangeboden Aandelen, namelijk de hierboven gedefinieerde Voorbehouden aandelen, voor zover die er zijn, bij voorkeur aangeboden worden aan de Bestaande Aandeelhouders die geen afstand hebben gedaan van hun voorkeurrecht.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven op basis van de goedkeuring van de Buitengewone Algemene Vergadering van 3 oktober 2006 om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door de uitgifte van maximaal 1.044.630 Nieuwe Aandelen.

De kapitaalverhoging wordt bij notariële akte vastgesteld en de 1.044.630 Nieuwe Aandelen worden op 25 oktober 2006 uitgegeven.

Deze Nieuwe Aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 1 juli 2006 en genieten dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen.

Als overingeschreven is op het Aanbod, dit wil zeggen in de hypothese dat het aantal ingeschreven Aandelen het aantal Aangeboden Aandelen overtreft, dan kan de Lead Manager gebruik maken van een Overtoewijzingsoptie, die uitoefenbaar is vanaf de Datum van Eerste Notering tot 30 kalenderdagen daarna, overeenstemmend met maximaal 4,90% van de Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod (met uitsluiting van de Overtoewijzingsoptie) met de bedoeling de Bookrunner toe te laten de eventuele overtoewijzingen, voor zover die er zijn, op te vangen en de stabilisatietransacties te vergemakkelijken.

	<u>Aantal Aangeboden Aandelen</u>
Primair Aanbod	1.044.630
Secundair Aanbod	Min. 750.000 – max. 1.000.000
<hr/>	
Totaal	Min. 1.794.630 – max. 2.004.630
<hr/>	
Overtoewijzingsoptie	100.000

Het Aanbod van de Aandelen bestaat uit:

- Een Openbaar Aanbod tot Verkoop van de Aangeboden Aandelen in België vooral bestemd voor particuliere beleggers; en



- een Private aanbieding van Aangeboden Aandelen bij institutionele beleggers in België en Europa, met naleving van de bepalingen van artikel 3, §2 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een geregementeerde markt.

In het kader van het Aanbod worden als particuliere beleggers beschouwd de natuurlijke personen Belgische inwoners en de rechtspersonen naar Belgisch recht die op de Aangeboden Aandelen inschrijven voor een bedrag dat niet hoger ligt dan 250.000 euro.

Er wordt verwacht dat ten minste 75% van de effectief toegewezen aandelen (met uitsluiting van de Aangeboden Aandelen onder de Overtoewijzingsoptie) toegewezen worden aan privébeleggers in België. De verhouding Aangeboden Aandelen die aan particuliere beleggers wordt toegewezen kan verhoogd worden als de van hen ontvangen inschrijvingen 75% van de effectief toegewezen aandelen overtreft of, omgekeerd, kan verminderd worden als de relatieve vraag van de institutionele beleggers die van de particuliere beleggers in belangrijke mate overtreft.

#### 4.4.4. Prijs van het Aanbod

##### a. Prijs van het Aanbod

De prijs van het Aanbod zal in een vork liggen tussen 38 euro en 42 euro per aandeel. Deze vork werd op 19 september 2006 door de raad van bestuur van Aedifica bepaald, op aanbeveling van de Lead Manager en de Co-Lead Managers. Ze bevat de plaatsingsprovisie van de leden van het Banksyndicaat die 2% bedraagt.

Deze indicatieve prijsvork werd bepaald overeenkomstig de gebruikelijke marktpraktijken, na een waarderingproces tijdens hetwelk met een reeks factoren rekening werd gehouden, waaronder de financiële doelstellingen van de Vennootschap vermeld in de vooruitzichten.

De vaste en enige Prijs van het Aanbod wordt bepaald in de week dat het Aanbod geopend wordt. De Prijs is dezelfde voor de verwerving van de Bestaande Aandelen en voor de Inschrijving op de Nieuwe Aandelen. Ze geldt voor alle, particulieren en institutionele, beleggers.

b. Criteria voor de bepaling van de Prijs van het Aanbod

Het belangrijkste criterium voor de bepaling van de Prijs heeft betrekking op het geherwaardeerd netto-actief, de referentiemethode die in heel de vastgoedsector gevolgd wordt. Deze methode werd aangevuld door de toepassing van beursratio's van vergelijkbare ondernemingen en door de actualisatie van de toekomstige dividenden die voorvloeien uit het financieel plan van de Vennootschap. Alle acquisities die de Vennootschap voor 17 augustus 2006 uitvoerde, werden verwezenlijkt op basis van de initiële intrinsieke waarde van 1.000 euro per aandeel, rekening houdend met het feit dat de Vennootschap in de opbouwfase van de vastgoedportefeuille zat. Na de deling van het aantal aandelen door 25 op 17 augustus 2006 werden de na deze datum verwezenlijkte verrichtingen uitgevoerd op basis van een waarde van 40 euro per aandeel.

Het geherwaardeerd netto-actief werd bepaald volgens twee benaderingen: een boekhoudkundige en een meer economische benadering.

De boekhoudkundige benadering geeft het vastgoed weer tegen zijn reële waarde ("fair value", dit wil zeggen zonder overdrachtskosten) in toepassing van de IFRS 40 norm. Ze leidt tot een waarde van 38,39 euro per aandeel op basis van de hierboven weergegeven proforma situatie op 30 september 2006 (zie sectie 4.2.2.).

De economische benadering geeft het vastgoed weer tegen de investeringswaarde, dit wil zeggen met inbegrip van de mutatierechten. In deze benadering wordt bij het boekhoudkundig eigen vermogen opnieuw de impact op de reële waarde van de mutatierechten- en kosten en het bedrag van de eigen aandelen (in de mate waarin deze deel uitmaken van het Aanbod van Bestaande Aandelen) toegevoegd en wordt de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva afgetrokken (wegens de sterke volatiliteit van dit bedrag, die rechtstreeks verband houdt met het rentepeil). Dit leidt tot een waarde van 40,18 euro per aandeel op basis van de hierboven weergegeven proforma situatie op 30 september 2006 (zie sectie 4.2.2.).

De uitersten van de vork van de Prijs van het Aanbod stellen de volgende premies en disagio's voor ten opzichte van het boekhoudkundig en economisch geherwaardeerd netto-actief (proforma op 30 september 2006):

	Geherwaardeerd boekhoudkundig netto-actief: 38,39 euro	Geherwaardeerd economisch netto-actief: 40,18 euro
Bodem van de vork: 38 euro	Disagio van 1,0%	Disagio van 5,4%
Plafond van de vork: 42 euro	Premie van 9,4%	Premie van 4,5%

c. Impact van de herwaardering van het vastgoed op 30 september 2006 op de Prijs van het Aanbod

Er wordt gepreciseerd dat het vastgoedpatrimonium van de Vennootschap geherwaardeerd zal worden op 30 september 2006 door de vastgoedexperts van de Vennootschap, conform artikel 58 van voornoemd koninklijk besluit van 10 april 1995, en dat deze herwaardering een invloed kan hebben op de bepaling van de Prijs van het Aanbod. De Prijs van het Aanbod en de besluiten van de vastgoedexpertise worden op de Openingsdatum van het Aanbod in de Belgische financiële pers gepubliceerd. Door het bepalen van de Prijs van het Aanbod kan het totale bedrag van het Aanbod bepaald worden, dat ook in de Belgische financiële pers wordt gepubliceerd tezelfdertijd als de Prijs van het Aanbod.

4.4.5. Aanbodperiode

De Aanbodperiode vangt aan op 5 oktober 2006 en het Onvoorwaardelijk Aanbod zal naar verwachting sluiten op 19 oktober 2006, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

Het Aanbod kan immers vervroegd worden afgesloten door de Lead Manager, in samenspraak met de Co-Lead Managers en de Vennootschap, vanaf de zesde beursdag om 16 uur na de Openingsdatum van het Aanbod (namelijk donderdag 12 oktober 2006 – 16 uur) zodra het totale aantal aandelen waarvoor geldig orders werden ingediend gelijk aan of hoger dan het aantal Aangeboden Aandelen (inclusief de Aandelen van de Overtoewijzingsoptie) is. De periode van het Aanbod van de Voorbehouden Aandelen zal, in voorkomend geval, aflopen op 19 oktober 2006, zonder mogelijkheid van vervroegde afsluiting.

Elke vervroegde afsluiting van de periode van het Onvoorwaardelijk Aanbod zal in de Belgische financiële pers worden aangekondigd en op de website van de Vennootschap. De periode van het Aanbod zal in elk geval ten minste zes beursdagen lopen vanaf de beschikbaarheid van het Prospectus. De periode van het Aanbod zal dezelfde zijn voor zowel de institutionele als de particuliere beleggers.

4.4.6. Inschrijvingsprocedure

a. Algemeen

De inschrijvingsformulieren kunnen kosteloos worden ingediend aan de loketten van de leden van het Banksyndicaat, zonder andere kosten dan die inbegrepen in de Prijs van het Aanbod.

Beleggers die hun inschrijvingsorders bij andere tussenpersonen dan de leden van het Banksyndicaat wensen in te dienen, dienen zich te informeren over de kosten die deze tussenpersonen zouden kunnen aanrekenen en die zij zelf moeten betalen.

De Lead Manager centraliseert alle orders.

Om geldig te zijn dienen de inschrijvingsformulieren ingediend te zijn uiterlijk om 16.00 uur Brusselse tijd op de Afsluitingsdatum van het Aanbod.



b. Bestaande Aandeelhouders voor de Voorbehouden Aandelen

De inschrijving op 117.097 Voorbehouden Aandelen is, bij voorkeur, voorbehouden voor de Bestaande Aandeelhouders die geen afstand gedaan hebben van hun voorkeurrecht. Deze Bestaande Aandeelhouders kunnen onherroepelijk inschrijven op twee Voorbehouden Aandelen tegen vijf Bestaande Aandelen in hun bezit.

De Bestaande Aandeelhouders dienen in hun aankooporders het aantal Voorbehouden Aandelen te vermelden waartoe zij zich verbinden om erop in te schrijven en het aantal Bestaande Aandelen dat zij bezitten.

De Inschrijvingsformulieren kunnen alleen maar aan de loketten van Bank Degroof worden ingediend, zonder andere kosten voor de Bestaande Aandeelhouders dan die begrepen in de Prijs van het Aanbod.

Om geldig te zijn, dienen de inschrijvingsformulieren uiterlijk om 16.00 uur Brusselse tijd op de Afsluitingsdatum van het Aanbod van de Voorbehouden Aandelen ingediend te zijn en vergezeld te zijn van de aandelen aan toonder die de Bestaande Aandeelhouders bezitten of van het bewijs van de eigendom van de aandelen.

c. Particuliere beleggers

De beleggers dienen in hun orders het aantal Aangeboden Aandelen te vermelden waartoe zij zich verbinden om ze te verwerven. Per belegger wordt slechts een enkel inschrijvingsformulier aanvaard. Als de leden van het Banksyndicaat vaststellen, of redenen hebben om aan te nemen, dat een enkele belegger meer orders heeft ingediend, door tussenkomst van een of meer leden van het Banksyndicaat, dan mogen zij deze inschrijvingsformulieren negeren. Alleen de inschrijvingsformulieren als bijlage bij de Nota betreffende de Roerende Waarden worden in aanmerking genomen.

De aankooporders moeten uitgedrukt zijn in de prijs van het Aanbod en onder de voorwaarden die in deze Nota betreffende de Roerende Waarden bepaald zijn.

Een inschrijvingsorder dat een belegger ingediend heeft conform het voorgaande, verbindt deze persoon en kan niet meer worden ingetrokken.

De particuliere beleggers worden verzocht hun inschrijvingsformulieren zo snel mogelijk in te dienen aan de loketten van de leden van het Banksyndicaat of bij deze instellingen via elke andere financiële tussenpersoon. De particuliere beleggers dienen zich in te lichten over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen zouden worden aangerekend.

d. Institutionele beleggers

De institutionele beleggers kunnen hun orders uitsluitend bij de Lead Manager, namelijk Bank Degroof, indienen. Zij worden verzocht dat zo snel mogelijk te doen.

#### 4.4.7. Toewijzing van de aandelen

Het Aanbod bestaat uit zowel Nieuwe Aandelen aangeboden in het kader van het Primair Aanbod als uit Bestaande Aandelen aangeboden in het kader van het Secundair Aanbod, coupon nr. 1 en volgende aangehecht. De toewijzing van deze effecten gebeurt in volgende volgorde:

1. toewijzing van de totaliteit van de Aangeboden Aandelen waarop de Underwriting Agreement slaat (zie sectie 7 hierna), andere dan de Voorbehouden Aandelen;
2. toewijzing van het saldo Aangeboden Aandelen, andere dan de Voorbehouden Aandelen.

De aandelen waarop ingeschreven is door de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap die individueel geen afstand gedaan hebben van de uitoefening van hun voorkeurrecht en die ingeschreven hebben op een veelvoud van twee Voorbehouden Aandelen tegen een veelvoud van vijf Bestaande Aandelen waarvan zij eigenaar waren voor de Openingsdatum van het Aanbod, worden bij voorkeur toegewezen en zonder dat vermindering mogelijk is. Het maximumaantal Aangeboden Aandelen dat op deze basis bij voorkeur kan worden toegewezen zou 117.097 moeten bedragen.

Het exacte aantal Aangeboden Aandelen (inclusief de aandelen van de Overtoewijzingsoptie) dat respectievelijk aan de particuliere en aan de institutionele beleggers wordt toegewezen, wordt op de Afsluitingsdatum van het Aanbod bepaald door de Lead Manager, in samenspraak met de Co-Lead Managers en de Vennootschap. Dat zal afhangen van de respectieve vraag van de particuliere en institutionele beleggers en van de kwantitatieve analyse en, voor de institutionele beleggers alleen, van de kwalitatieve analyse van het orderboek. Het Banksyndicaat heeft de bedoeling ten minste 75% van de effectief toegewezen aandelen toe te kennen aan de particuliere beleggers in België.

In geval van overinschrijving op de Aangeboden Aandelen die bestemd zijn voor de particuliere beleggers, zal de toewijzing aan de particuliere beleggers gebeuren op basis van objectieve verdeelcriteria (zoals het gebruik van een relatief of absoluut aantal aandelen met betrekking tot elke inschrijving, dat kan (maar niet noodzakelijk moet) worden gegroepeerd in bepaalde schijven). De Lead Manager, in samenspraak met de Co-Lead Managers, behoudt zich het recht voor om de inschrijvingen die de eerste zes dagen vanaf de Openingsdatum van het Aanbod werden ingediend bij voorkeur te behandelen, en dit gradueel in de volgorde van ontvangst van de inschrijvingen door de leden van het Banksyndicaat tussen de eerste en de zesde dag vanaf de Openingsdatum van het Aanbod (de orders die de eerste dag worden ingediend worden beter bediend dan de orders van bijvoorbeeld de zesde dag). De Lead Manager, in samenspraak met de Co-Lead Managers, behoudt zich het recht voor om de orders die via de leden van het Banksyndicaat ingediend werden bij voorkeur te behandelen boven die via andere financiële tussenpersonen.

Het is de bedoeling van de Lead Manager om in de mate van het mogelijke de voorkeur te geven aan een toewijzing die een ruime spreiding van het aandeelhouderschap onder het publiek bevordert.



Men dient te preciseren dat in geval van overinschrijving van het Aanbod de beleggers een verminderd aantal Aangeboden Aandelen kunnen toegewezen krijgen ten opzichte van het aantal Aangeboden Aandelen waarvoor zij een inschrijvingsorder hebben ingediend.

De resultaten van het Aanbod en de toewijzingsleutel voor de particuliere beleggers worden op of rond 21 oktober 2006 in de Belgische financiële pers gepubliceerd.

#### 4.4.8. Betaling, afrekening en aflevering van de aandelen

De prijs van de toegewezen aandelen moet volledig betaald worden in euro, met alle heffingen die gelden (zie sectie 5.4.1. over het stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en de taks op de materiële aflevering van effecten aan toonder). Hij moet betaald zijn op de Betaaldatum, te weten met valuta op de tweede beursdag volgend op de Toewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen. Deze Betaaldatum is momenteel vastgelegd uiterlijk op of rond 25 oktober 2006.

Er wordt verwacht dat de aandelen op of rond 25 oktober 2006 aan de beleggers afgeleverd worden.

De Betaaldatum en de Leveringsdatum van de Aangeboden Aandelen worden op de twee bovenvermelde data bepaald, onafhankelijk van een al dan niet vervroegde afsluiting van het Onvoorwaardelijk Aanbod.

Alle Aangeboden Aandelen worden afgeleverd door een inschrijving op rekening bij Euroclear Belgium, centraal bewaarder van de Belgische effecten. Zoals vermeld in sectie 5.1. hierna zijn de aandelen uitsluitend beschikbaar in de vorm van een inschrijving op rekening na de Afleveringsdatum. Op verzoek kunnen de aandelen aan toonder in materiële vorm afgeleverd worden binnen twee maanden vanaf de Datum van Eerste Notering.

#### 4.4.9. Dividenden

##### a. Recht op dividend

De Aangeboden Aandelen geven recht op deelname in de eventuele winsten vanaf 1 juli 2006 en geven bijgevolg recht op de eventuele dividenden voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2007 en voor de volgende boekjaren.

b. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 en hoofdstuk 3 van de bijlage bij dit besluit, moet de Vennootschap ter vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenstemt met ten minste het positieve verschil tussen volgende bedragen:

- tachtig procent van het bedrag dat bepaald wordt overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage tot het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, ter wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 6 van voornoemd koninklijk besluit van 21 juni 2006.

Voor het saldo beslist de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur, over de bestemming van de maximaal 20% (twintig procent) resterende winstelementen zoals bepaald in artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

De Vennootschap heeft de bedoeling de aandeelhouders een dividendbedrag uit te keren dat hen een rendement bezorgt dat coherent is met het risicoprofiel van het Aangeboden Aandeel.

## **5. Informatie over de roerende waarden die moeten worden aangeboden / opgenomen ter notering**

### 5.1. Vorm en overdracht van de aandelen

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het zullen gewone aandelen zijn, van dezelfde categorie, volledig volgestort, zonder vermelding van nominale waarde. Zij zullen dezelfde rechten hebben als de overige aandelen van de Vennootschap.

Zij hebben als ISIN-code BE0003851681.

Aanvankelijk zullen de Aangeboden Aandelen aandelen aan toonder zijn vertegenwoordigd door een of meer globale certificaten van Euroclear Belgium.

Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen op of rond 25 oktober 2006 uitgegeven worden door de Vennootschap.

De beleggers worden verzocht om op hun inschrijvingsformulieren aan te geven of zij hun Aangeboden Aandelen wensen te ontvangen (i) in de vorm van een inschrijving op rekening of (ii) door materiële levering van effecten aan toonder of (iii) in de vorm van een inschrijving op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

Wordt voor inschrijving op rekening gekozen, dan worden de aandelen via Euroclear Belgium op of rond 25 oktober 2006 ingeschreven op een effectenrekening van de belegger.



Wordt voor materiële levering van de aandelen gekozen, dan blijven de betreffende aandelen vertegenwoordigd door globale certificaten aan toonder, en levering en een afrekening door inschrijving op rekening zullen alleen mogelijk zijn tot de materiële levering van de effecten (die verwacht wordt binnen twee maanden na de aanvang van de notering van de aandelen van de Vennootschap op Eurolist by Euronext Brussels). De aandeelhouders die de materiële levering van de effecten hebben gevraagd, zullen de kosten ter zake dragen. Die bestaan onder meer uit een taks van 0,6% op de materiële levering van effecten aan toonder voor de Bestaande Aandelen (zie sectie 5.4. Informatie over de roerende waarden die moeten worden aangeboden / opgenomen ter notering – Belgische belastingstelsel), alsook de kosten van de materiële levering van effecten die de financiële instelling aanrekent. Deze laatste kunnen oplopen tot een bedrag van 10 euro (vermeerderd met de eventueel van toepasselijke belasting op de toegevoegde waarde) per gevraagde levering aan de loketten van de leden van het Banksyndicaat. De beleggers worden verzocht zich te informeren over de kosten die de andere financiële instellingen zouden kunnen aanrekenen en die zij moeten dragen.

Voor de aandeelhouders die voor aandelen op naam hebben gekozen, zullen de aandelen ingeschreven worden in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

De aandeelhouders kunnen de Vennootschap op elk moment vragen om hun effecten aan toonder om te zetten in aandelen op naam, op hun kosten.

Zoals bepaald in de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zullen de op 1 januari 2008 op een gereguleerde markt genoteerde aandelen die ingeschreven zijn op een effectenrekening, van rechtswege in gedematerialiseerde effecten worden omgezet. De bezitters van dergelijke aandelen aan toonder die niet op effectenrekening zijn ingeschreven dienen dan weer de omzetting in gedematerialiseerde effecten te vragen op uiterlijk 31 december 2012. Dit verzoek moet worden ingediend bij een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling. Dit verzoek zal evenwel maar ontvankelijk zijn als de effecten waarvan de omzetting gevraagd is, aan een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling overhandigd worden. De omzetting zal gebeuren door de effecten op een effectenrekening in te schrijven. Op de eindvervaldag van voornoemde termijn zullen voormelde aandelen aan toonder waarvan de omzetting niet gevraagd werd, van rechtswege door de Vennootschap omgezet worden in gedematerialiseerde effecten, en ingeschreven op het credit van een effectenrekening. Praktisch gezien worden deze effecten ingeschreven op naam van de uitgevende vennootschap tot de rechthebbende zich kenbaar heeft gemaakt. De rechten verbonden aan deze effecten worden dan opgeschort. Vanaf 1 januari 2015 en na publicatie van een bericht in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in de Belgische financiële pers moeten de uitgevende vennootschappen alle effecten zonder bekende eigenaar op die datum verkopen. De opbrengst van de verkoop (na aftrek van bepaalde kosten van de uitgevende vennootschap) wordt dan gestort bij de Deposito- en Consignatiekas totdat een persoon zijn rechten kan laten gelden mits niettemin een boete van 10% van het gestorte bedrag of van de tegenwaarde van de bij de Deposito- en Consignatiekas neergelegde effecten, per jaar vertraging vanaf 31 december 2015.

5.2. Rechten aangehecht aan de roerende waarden en beperking van de vrije verhandelbaarheid van de roerende waarden

5.2.1. Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht bepaald in het Wetboek van vennootschappen. De aandeelhouders kunnen per volmacht stemmen.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon.

5.2.2. Recht om de algemene vergadering bij te wonen en te stemmen

De gewone algemene vergadering wordt van rechtswege gehouden op de tweede dinsdag van de maand oktober om 15 uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of zondag.

Een algemene vergadering kan samengeroepen worden telkens het belang van de vennootschap dit vereist; een algemene vergadering moet samengeroepen worden telkens als de aandeelhouders die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen hierom vragen.

a. Oproeping tot de algemene vergadering

De oproepingen gebeuren overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen.

b. Formaliteiten om de algemene vergadering te mogen bijwonen

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moet elke eigenaar van effecten aan toonder zijn effecten drie werkdagen voor de datum van de algemene vergadering neerleggen op de maatschappelijke zetel of bij de instellingen vermeld in de oproepingsberichten. De eigenaars van effecten aan toonder moeten op de plaats die in het oproepingsbericht is vermeld, een bewijs van neerlegging van hun effecten voorleggen dat ten minste drie werkdagen voor de algemene vergadering gedateerd is.

Om tot de algemene vergadering te worden toegelaten moeten de eigenaars van aandelen op naam ten minste drie werkdagen voor de datum van de algemene vergadering, ofwel hun certificaten op naam in de maatschappelijke zetel deponeren, ofwel de raad van bestuur per aangekend schrijven in kennis stellen van hun voornemen om aan de algemene vergadering deel te nemen.

De eigenaars van gedematerialiseerde effecten moeten drie werkdagen voor de vergadering bij de door de raad van bestuur aangestelde instellingen een attest neerleggen dat door de erkende rekeninghouder of door de vereffeninginstelling is opgesteld en dat de onbeschikbaarheid van voormelde aandelen tot de datum van de algemene vergadering vaststelt.

c. Volmacht

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze. De raad van bestuur kan de bewoordingen van de volmachten vastleggen en eisen dat ze ten minste drie werkdagen voor de algemene vergadering neergelegd worden op de door hem aangegeven plaats.

d. Quorum en meerderheid

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet op de agenda vermeld staan.

Behoudens in de gevallen bepaald door het Wetboek van vennootschappen, worden de beslissingen bij meerderheid der stemmen genomen, ongeacht het aantal op de vergadering vertegenwoordigde effecten.

5.2.3. Dividenden

Alle aandelen nemen op dezelfde wijze deel aan de (eventuele) winsten van de vennootschap vanaf 1 juli 2006 en die betrekking hebben op het boekjaar dat op die datum aanving, alsook voor elk volgend boekjaar.

Overeenkomstig artikel 20, §4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, dient de Vennootschap geen wettelijke reserve aan te leggen. Overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006, dient de vennootschap dan weer wel als vergoeding ten minste een bedrag te verdelen dat op zijn minst gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van de winstelementen die een cashflow genereren, zoals bepaald in artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 en in hoofdstuk 3 van de bijlage tot vermeld koninklijk besluit; en
- de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuld van de vennootschap, zoals beoogd in artikel 6 van koninklijk besluit van 21 juni 2006.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de bestemming van de maximaal 20% (twintig procent) resterende winstelementen zoals bepaald in artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006. Als algemene regel kan de vennootschap pas dividenden uitkeren na de goedkeuring van de aandeelhouders gegeven tijdens de gewone algemene vergadering.

De raad van bestuur kan, onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat toelaten, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen.

Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt uit hoofde van de Belgische wet vijf jaar na de uitkeringsdatum het recht om de dividenden betreffende de gewone aandelen te innen; op die datum is de vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen. Als de vennootschap voor de aandelen aan toonder beslist om de vervaltermijn van vijf jaar in te roepen dan worden de niet uitgekeerde bedragen onbeschikbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wet, en komen ze uiteindelijk de Belgische staat toe.

#### 5.2.4. Voorkeurrecht bij inschrijving

In overeenstemming met artikel 11, §1 van voornoemd koninklijk besluit van 10 april 1995, mag er in geval van inschrijving in geld niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders bepaald in artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen.

#### 5.2.5. Rechten betreffende de vereffening

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars die de algemene vergadering daartoe aangesteld heeft of, bij gebrek aan een dergelijke benoeming, door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Als de wet het eist treden de vereffenaars pas in dienst nadat de handelsrechtbank hun benoeming bevestigd heeft.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten wordt het netto-actief van de vennootschap eerst aangewend om, in geld of effecten, het niet afgeschreven volgestorte bedrag van de aandelen terug te betalen. Het saldo wordt verdeeld onder de aandeelhouders van de Vennootschap in verhouding tot hun participatie.

#### 5.2.6. Omzettingsclausule

De aandeelhouders kunnen de Vennootschap op elk moment vragen om op hun kosten hun effecten aan toonder om te zetten in aandelen op naam.

#### 5.2.7. Geen beperkingen op vrije handelbaarheid van roerende waarden

Er bestaan geen wettelijke of statutaire beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aangeboden Aandelen, met uitzondering van bepaalde en beperkte beperkingen voor de aandeelhouders van de Vennootschap die reeds aandeelhouder zijn voor de Openingsdatum van het Aanbod voor wat betreft het saldo van de aandelen dat zij na afloop van het Aanbod zullen bezitten, en zoals uiteengezet in artikel 9.5. van deze Nota betreffende de Roerende Waarden en de beperkingen van het Aanbod beschreven in het begin van deze Nota.

#### 5.3. In België toepasselijke wetgeving in geval van diefstal of verlies van effecten

Diefstal of verlies van effecten aan toonder wordt beheerst door de wet van 24 juli 1921, voor de laatste maal gewijzigd door de wet van 22 maart 1995 op de ongewilde buitenbezitstelling van de titels aan toonder.

Wie ongewild buiten bezit is gesteld van effecten aan toonder kan zich tegen de gevolgen van deze buitenbezitstelling laten vergoeden voor zover de wet het toelaat en onder de voorwaarden van de wet. Dit systeem van herstel omvat de volgende stappen:

- De buiten bezit gestelde houder tekent bij het Nationaal Kantoor van Roerende Waarden, bij gerechtsdeurwaarderexploot of aangetekend schrijven of verklaring ter plaatste, verzet aan tegen de verhandeling van de effecten en de uitoefening van de rechten die hij zou vaststellen;
- De betaling en verhandeling van de betreffende effecten worden opgeschort en elke overdracht na de publicatie van dit verzet is in principe nietig.

Als algemene regel, en buiten de gevallen van tegenspraak<sup>2</sup>, verliezen de effecten die gedurende een ononderbroken periode van vier jaar in het Bulletin der met verzet aangetekende waarden opgenomen zijn, hun waarde. Dit waardeverlies heeft als gevolg voor wie verzet aantekent:

- het recht om dividenden, intresten en, eventueel, het bedrag van de verschuldigde hoofdsom uitgekeerd te krijgen of elke uitkering van kapitaal of liquidatieboni;
- het recht om, op zijn verzoek en op zijn kosten, een nieuw effect te krijgen met hetzelfde nummer als het initiële effect.

De wet voorziet in een procedure van, vrijwillige of gerechtelijke, opheffing van het verzet. Het opheffen van het verzet ontlast de emittent en de tussenpersonen van alle verplichtingen betreffende de later aangeboden effecten en coupons en bevrijdt in de toekomst de ten gevolge van het verzet geblokkeerde effecten van elke belemmering qua verhandeling en betaling.

---

<sup>2</sup> De tegenspraak van het verzet blijkt uit elke akte of handeling die ter kennis wordt gebracht van de uitgevende instelling en waardoor een derde geacht wordt aanspraak te maken op het bestaan, in zijn voordeel, van een recht op de met verzet aangetekende titel. Indien tegenspraak wordt gedaan zal het geschil inzake het eigendomsrecht tussen de persoon die het verzet heeft aangetekend en de bezitter van de effecten worden opgelost overeenkomstig het gemeen recht.

#### 5.4. Belgisch belastingstelsel

##### 5.4.1. Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en van de heffing op de materiële levering van effecten aan toonder

Het stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) en van de heffing op de materiële levering van effecten aan toonder dat toepasselijk is op de Aandelen, hangt af van de herkomst van de betreffende effecten.

###### a. Inschrijving

De inschrijving, dit wil zeggen de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, leidt niet tot de heffing van een taks op de beursverrichtingen (TOB).

De levering in materiële vorm van elk effect aan toonder verworven op de primaire markt is evenmin onderworpen aan de heffing op de materiële levering van effecten aan toonder.

###### b. Verwerving

De aankoop op de secundaire markt van een of meer Bestaande Aandelen is onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen (TOB) ten belope van 0,07%, geplafonneerd tot maximaal 500 euro per verrichting. In het kader van deze verrichting wordt de TOB ten laste genomen door de leden van het Banksyndicaat.

De levering in materiële vorm van effecten aan toonder verworven op de secundaire markt leidt tot de inhouding van de heffing op de materiële levering van effecten aan toonder ten belope van 0,6%.

###### c. Combinatie

Voor zover de Nieuwe en de Bestaande Aandelen vervangbaar zijn, kunnen de Aangeboden Aandelen waarop een particuliere belegger ingeschreven heeft, niet geïndividualiseerd worden. Volgens de Belgische belastingadministratie worden de Nieuwe Aandelen verondersteld bij voorrang toegekend te zijn aan de particuliere beleggers in België.

In de hypothese dat het totale aantal Aangeboden Aandelen aan de particuliere beleggers die onderworpen zijn aan TOB hoger is dan het totale aantal Nieuwe Aandelen uitgeven in het kader van het Aanbod (met uitzondering van de Nieuwe Aandelen toegekend aan de Bestaande Aandeelhouders), dan zijn deze beleggers verondersteld een combinatie van Nieuwe en Bestaande Aandelen ontvangen te hebben die in een gelijke verhouding staat als het aantal Nieuwe Aandelen dat toegekend is aan de particuliere beleggers die onderworpen zijn aan TOB (met uitzondering van de Nieuwe Aandelen toegekend aan de Bestaande Aandeelhouders) ten opzichte van het totale aantal Aangeboden Aandelen aan de particuliere beleggers onderworpen aan TOB. In het kader van deze verrichting wordt de TOB ten laste genomen van de leden van het Banksyndicaat.

#### 5.4.2. Belastingstelsel van de dividenden

a. Geen heffing van roerende voorheffing

Uit hoofde van artikel 106, par. 8 van het koninklijk besluit ter uitvoering van de Wetboek van de inkomstenbelasting zijn de dividenden die aan de aandeelhouders van de Vennootschap uitgekeerd worden, niet onderhevig aan roerende voorheffing, wegens het feit dat de Vennootschap, als residentiële vastgoedbevak, uiterlijk bij het afsluiten van elk boekjaar, en voor de eerste maal op dertig juni tweeduizend en zeven, meer dan 60% van de onroerende activa belegt in gebouwen bestemd voor woninggebruik in België.

b. Belastingstelsel toepasselijk op natuurlijke personen die in België wonen

Natuurlijke personen inwoners in België, die onderworpen zijn aan de personenbelasting en die ter persoonlijke titel optreden, worden dus niet belast op de geïnde dividenden en moeten ze niet aangeven.

c. Belastingstelsel toepasselijk op entiteiten die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting

Belastingplichtigen die in België onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting worden niet belast op de geïnde dividenden en moeten ze niet aangeven.

d. Belastingstelsel toepasselijk op Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen die hun aandelen belegd hebben in hun Belgische vaste inrichting

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen die hun aandelen in hun Belgische vaste inrichting hebben belegd, worden belast op de dividenden die een vastgoedbevak uitkeert tegen het tarief van de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de “definitief belaste inkomsten” (DBI).

Het dividend wordt dus belast volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners tegen het tarief van 33,99% (overeenstemmende met het basistarief van 33% vermeerderd met de crisisheffing van 3%).

e. Belastingstelsel toepasselijk op natuurlijke personen niet-inwoners en op buitenlandse vennootschappen die niet belegd hebben in aandelen van een Belgische vaste inrichting

Er is geen inhouding van roerende voorheffing op de dividenden betaald door Aedifica.

#### 5.4.3. Belastingstelsel van de meerwaarden

- a. Belastingstelsel toepasselijk op natuurlijke personen inwoners in België en onderworpen aan de personenbelasting

De meerwaarden die een natuurlijk persoon inwoner in België realiseert bij de verkoop van aandelen (bij het normale beheer van zijn privévermogen) zijn niet belastbaar.

- b. Belastingstelsel toepasselijk op entiteiten die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting

De meerwaarden die een belastingplichtige die onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting, realiseert op de aandelen van de Vennootschap zijn niet belastbaar in België. De minderwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

- c. Belastingstelsel toepasselijk op vennootschappen en buitenlandse vennootschappen die de aandelen belegd hebben in hun Belgische vaste inrichting

De meerwaarden die op de aandelen van de Vennootschap gerealiseerd worden door een Belgische vennootschap of buitenlandse vennootschappen die de aandelen in een Belgische vaste inrichting belegd hebben, zijn belastbaar tegen het tarief van 33,99% (overeenstemmend met het basistarief van 33% vermeerderd met de crisisheffing van 3%). De (uitgedrukte of gerealiseerde) minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

- d. Belastingstelsel toepasselijk op natuurlijke personen niet-inwoners en buitenlandse vennootschappen die de aandelen niet belegd hebben in een Belgische vaste inrichting

De meerwaarden die bij de verkoop van de aandelen van de Vennootschap gerealiseerd worden, zijn niet belastbaar in België.

#### 5.5. Openbare overnameaanbiedingen en Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out) – wetgeving

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische wetgeving inzake verplichte openbare overnameaanbiedingen en verplichte openbare uitkoopbiedingen, waarvan de principes hierna samengevat worden. Aangezien de aandelen van de Vennootschap niet op de beurs genoteerd waren voor de Datum van Eerste Notering, kon en werd er geen openbaar overnameaanbod uitgebracht door een derde in de loop van het eerste boekjaar van de Vennootschap, of tijdens het lopende boekjaar.



#### 5.5.1. Openbare overnameaanbiedingen

Overeenkomstig de wet van 2 maart 1989 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in ter beurze genoteerde vennootschappen en tot reglementering van de openbare overnameaanbiedingen, en het koninklijk besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen, zijn openbare overnameaanbiedingen op stemrechtverlenende effecten (met inbegrip van effecten die recht geven op de inschrijving op, de verwerving van of de omzetting in zulke effecten) uitgegeven door een vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, onderworpen aan het toezicht van de CBFA, en ze mogen geen aanvang nemen zonder de voorafgaande goedkeuring van het aanbodprospectus door de CBFA. Indien het openbare overnameaanbod leidt tot de verwerving van 90% of meer van de stemrechtverlenende aandelen, dan moet het openbare overnameaanbod worden heropend om de overblijvende aandeelhouders de gelegenheid te geven om hun effecten tegen de biedprijs te verkopen.

Een persoon die de bedoeling heeft om, alleen of gezamenlijk met anderen, gezamenlijke of exclusieve controle te verwerven over een vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, moet de CBFA ten minste vijf werkdagen voor de verwerving hiervan op de hoogte brengen.

De verwerving van een controleparticipatie wordt momenteel gedefinieerd als een verwerving van stemrechtverlenende effecten of van rechten om stemrechtverlenende effecten te verwerven die de koper de mogelijkheid bieden om in rechte of in feite een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van de leden van raad van bestuur of op de oriëntatie van het beleid van de Vennootschap.

Indien de verwerver van een controleparticipatie van de Vennootschap een prijs betaalt die hoger ligt dan de marktprijs van de effecten, dan moet hij een openbaar overnamebod uitbrengen of een verbintenis tot koershandhaving aangaan voor alle overblijvende stemrechtverlenende effecten (of rechten om stemrechtverlenende effecten te verwerven) van de Vennootschap. De prijs die aan de overblijvende aandeelhouders wordt aangeboden, moet gelijk zijn aan de hoogste prijs die door de verkoper of verkopers van de controleparticipatie werd betaald gedurende de twaalf maanden voorafgaand aan het aanbod.

#### 5.5.2. Openbare uitkoopbiedingen (squeeze-out)

Overeenkomstig de wet van 2 maart 1989 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in ter beurze genoteerde vennootschappen en tot reglementering van de openbare overnameaanbiedingen, en het koninklijk besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen, kan een persoon die, alleen of in onderling overleg handelend, 95% bezit van de stemrechtverlenende effecten van een vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, door middel van een uitkoopbod het geheel van de stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap verwerven. Na afloop van de procedure worden de niet-aangeboden effecten geacht van rechtswege te zijn overgegaan op de bieder. Na afloop van het uitkoopbod wordt de Vennootschap niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep doet of gedaan heeft op het spaarwezen, tenzij de door die vennootschap uitgegeven obligaties nog onder het publiek verspreid zijn. De vergoeding van de aandelen dient te bestaan in een som geld, en dient een billijke prijs te vertegenwoordigen teneinde de belangen van de verkopende aandeelhouders te beschermen.

Een vereenvoudigde procedure van uitkoopbod is van toepassing indien, ten gevolge van een vrijwillig openbaar overnameaanbod in geld, en op voorwaarde dat de bieder dit recht voorzien heeft in het prospectus, de bieder ten minste 95% van de effecten van de beoogde Vennootschap bezit en hij, indien hij de controle over de beoogde vennootschap bezat alvorens het bod uit te brengen, 66% van de effecten heeft verworven die hij niet bezat voor het lanceren van het overnameaanbod. In dat geval heeft de bieder het recht om zijn overnameaanbod gedurende een termijn van 15 dagen vanaf de publicatie van de resultaten van dat overnamebod onder dezelfde voorwaarden te heropenen, met het oog op het lanceren van een uitkoopbod op de overblijvende effecten.

## 6. Opname in de notering en eerste verhandeling

Een verzoek tot opname op Eurolist by Euronext Brussels werd ingediend voor alle aandelen van de Vennootschap. Er is bepaald dat de aandelen met het symbool AED en met ISIN-code BE0003851681 worden genoteerd.

De Vennootschap voorziet dat de verhandelingen in effecten zullen aanvangen op of rond 23 oktober 2006.



In de mate dat de aandelen van de Vennootschap op Eurolist by Euronext zullen worden genoteerd en verhandeld op een “as-if-and-when-issued-or-delivered” basis vanaf de Datum van Eerste Notering tot de geplande Leveringsdatum, kan Euronext Brussels alle transacties met betrekking tot de aandelen annuleren indien de Aangeboden Aandelen op de geplande Leveringsdatum niet afgeleverd worden. Beleggers die vóór de geplande Leveringsdatum transacties wensen aan te gaan met betrekking tot de Aangeboden Aandelen, ongeacht of dergelijke transacties verlopen op Euronext of anders, dienen er op te letten dat de Leveringsdatum mogelijk niet plaats vindt op 25 oktober 2006, of helemaal niet plaatsvindt, indien bepaalde voorwaarden of gebeurtenissen vermeld in de Underwriting Agreement en die het succes van het Aanbod aanzienlijk zouden kunnen in gevaar brengen en/of een wezenlijk negatieve invloed hebben op de financiële situatie van de Vennootschap, niet vervuld zijn, zich verwezenlijken, er geen afstand van gedaan wordt, of indien ze zich niet voordoen op of vóór deze datum. Zulke voorwaarden omvatten een reeks waarborgen door de Underwriters vanwege, in hoofdzaak, de Vennootschap en de Verkopende Aandeelhouders, en zulke gebeurtenissen omvatten de schorsing van verhandeling op Euronext of een wezenlijk ongunstige wijziging in de financiële toestand of bedrijfsvoering van de Vennootschap of in de financiële markten. Euronext heeft aangegeven dat het alle transacties met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap zal annuleren indien de Aangeboden Aandelen niet worden uitgegeven op de geplande Leveringsdatum. Euronext heeft aangegeven dat het niet aansprakelijk kan worden gesteld voor enige schade voortvloeiend uit de notering en verhandeling op een “as-if-and-when-issued-or-delivered” basis vanaf de Datum van Eerste Notering tot de geplande Leveringsdatum.

Vóór het Aanbod van de aandelen bestond er geen openbare markt voor de aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

## **7. Underwriting Agreement**

Er is voorzien dat de Vennootschap, de Lead Manager en de Co-Lead Managers (de laatste twee worden hierna gezamenlijk bepaald als de Underwriters) uiterlijk op 4 oktober 2006 een underwriting agreement sluiten.

In de Underwriting Agreement is bepaald dat de Vennootschap bepaalde verklaringen aflegt en waarborgen geeft en aanvaardt om de Underwriters schadeloos te stellen voor bepaalde aansprakelijkheden. Onder voorbehoud van de formaliteiten en modaliteiten van de Underwriting Agreement, hebben de Underwriters er zich globaal toe verbonden om:

- a) tegen de Uitgifteprijs van het aandeel de aandelen te doen kopen en, bij ontstentenis, zelf te kopen van de natuurlijke en rechtspersonen, aandeelhouders van de Vennootschap op 3 oktober 2006, die deze ter gelegenheid van het Aanbod wensen te verkopen, waarvoor deze aandeelhouders een waarborg van goede afloop hebben gevraagd vanwege het Banksyndicaat en die geen kopers zouden hebben gevonden in het kader van dit Aanbod. Deze verbintenis heeft betrekking op maximaal 700.000 Bestaande Aandelen

- b) tegen de Uitgifteprijs van het aandeel te doen inschrijven en, bij ontstentenis, zelf in te schrijven op de volledige kapitaalverhoging van de Vennootschap, voor rekening van de beleggers die ingeschreven hebben in het kader van het Aanbod en voor eigen rekening ten belope van het saldo van de Nieuwe Aandelen die niet toegekend werden in het kader van het Aanbod. Deze verbintenis heeft betrekking op 1.044.630 Nieuwe Aandelen.

De verbintenis van elke Underwriter heeft, wat hem betreft, betrekking op een derde (1/3) van de som van de 700.000 Bestaande Aandelen zoals hierboven vermeld en van de 1.044.630 Nieuwe Aandelen, dit is een totaal van 1.744.630 aandelen. Bij verschil ten opzichte van het totale aantal Aangeboden Aandelen zijn minimaal 50.000 en maximaal 400.000 Aangeboden Aandelen niet gedekt door de Underwriting Agreement.

Elke Underwriter waarborgt bovendien de betaling van het aantal Bestaande Aandelen dat hem na afloop van de toewijzingsperiode toegekend is, ten belope van het aantal hem toegekende Bestaande Aandelen dat het aantal Bestaande Aandelen die door de vaste overname gedekt zijn, overtreft.

Onverminderd de verbintenissen van elke Underwriter in het kader van de Underwriting Agreement, gebeurt de toewijzing van de Aangeboden Aandelen volledig onafhankelijk van de verdeling van de aandelen gedekt door de Underwriting Agreement onder de Underwriters.

De Underwriting Agreement bepaalt dat de Underwriters het recht hebben om zich uit de Underwriting Agreement terug te trekken vóór de datum van vaststelling van de kapitaalverhoging als volgende gebeurtenissen zich voordoen:

- opschorting of beduidende beperking van de verhandeling van de aandelen in het algemeen op Eurolist by Euronext Brussels tijdens ten minste twee opeenvolgende dagen;
- de Bel20 index daalt met ten minste 10% ten opzichte van zijn hoogste peil sinds 2 oktober 2006;
- de vastgoedbevakindex van ING daalt met ten minste 10% ten opzichte van zijn hoogste peil sinds 2 oktober 2006;
- het brutorendement van de Overheidsobligaties (OLO's) op 10 jaar stijgt, op elk moment, met 50 basispunten ten opzichte van het peil van 2 oktober 2006;
- verklaring van algemeen moratorium op de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde autoriteiten in Brussel of Londen of een wezenlijke onderbreking van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen ter vereffening-levering of clearing van effecten in België;
- het uitbreken of escaleren van vijandigheden, terrorismedaden of andere noodtoestanden of crisissituaties waarin België, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten van Amerika verwickeld zijn;



- elke wezenlijke wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of in het belastingstelsel in België of elders;

voor zover deze gebeurtenissen, volgens de redelijke mening van de Underwriters, het Aanbod of de notering van de aandelen op wezenlijke wijzen kan schaden.

## **8. Overtoewijzingsoptie en Stabilisatie**

### **8.1. Overtoewijzingsoptie**

In het kader van het Aanbod kan de Lead Manager tot overtoewijzing van Aandelen overgaan om de koers van de aandelen van de Vennootschap te stabiliseren. Hij kan desgevallend, maar zonder verplichting, na de notering van de aandelen stabilisatietransacties uitvoeren op de secundaire markt.

Om een eventuele overtoewijzing van Aandelen door de Lead Manager te dekken, hebben bepaalde Verkopende Aandeelhouders het Banksyndicaat het recht gegeven om binnen 30 kalenderdagen na de Datum van Eerste Notering van de Bestaande Aandelen een aantal aandelen gelijk aan 4,9% van het aantal Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod (met uitzondering van de Overtoewijzingsoptie) te kopen.

Om de verplichting te dekken van de Lead Manager om de overtoegewezen aandelen in het kader van het Aanbod te leveren, is ook bepaald dat het Banksyndicaat een overeenkomst van effectenlening afsluit met bepaalde Verkopende Aandeelhouders.

### **8.2. Stabilisatie**

De Stabilisatiemanager voert de eventuele stabilisatietransacties uit in naam en voor rekening van het Banksyndicaat.

Noch de Vennootschap, noch de Lead Manager of de Co-Lead Managers geven enige waarborg of voorspelling over de draagwijdte of de omvang van de gevolgen die de stabilisatietransacties of de Overtoewijzing op de aandelenkoers kunnen hebben.

## 9. Intenties van de aandeelhouders

### 9.1. Aandeelhouderschap voor de Openingsdatum van het Aanbod

Aandeelhouders	Aantal aandelen voor de Openingsdatum van het Aanbod	In % van het kapitaal	In % van het stemrecht (*)
Sakumo Participations NV	287.275	11,0%	11,4%
Services et Promotion de Lasne NV	224.325	8,6%	8,9%
Burco NV	212.500	8,1%	8,4%
Degroof Holding Luxembourg NV	209.375	8,0%	8,3%
Isis NV	200.030	7,6%	7,9%
De heer Marcel Van Hulle	196.388	7,5%	7,8%
De heer André Masset	196.387	7,5%	7,8%
Martin's Hotel en Overimmo	142.750	5,5%	5,7%
Aedifica NV	92.225	3,5%	0,0%
Aedifica Invest NV	2.000	0,1%	0,0%
GVA Finance CVA	31.250	1,2%	1,2%
Overige institutionele aandeelhouders (die elk minder dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen)	162.220	6,2%	6,4%
Overige (die elk minder dan 5% v/het kapitaal vertegenwoordigen)	654.850	25,1%	26%
<b>Totaal</b>	<b>2.611.575</b>	<b>100%</b>	

(\*) zonder de eigen aandelen in het bezit van Aedifica en de Aedifica-aandelen in het bezit van Aedifica Invest (94.225 aandelen).



## 9.2. Verkopende Aandeelhouders

De Verkopende Aandeelhouders hebben de bedoeling in het kader van het Aanbod een maximum aantal van 1.100.000 aandelen te verkopen (inclusief de aandelen van de Overtoewijzingsoptie).

Aandeelhouders	Maximum aantal aandelen van de Aangeboden Bestaande Aandelen
Burco NV	212.500
Degroof Holding Luxembourg NV	59.375
Aedifica NV	89.225
Aedifica Invest NV	2.000
Martin's Hotel en Overimmo	112.750
GVA Finance CVA	20.375
De heer Marcel Van Hulle	73.916
De heer André Masset	73.916
Overige (die elk minder dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen)	455.943
<b>Totaal</b>	<b>1.100.000</b>

## 9.3. Afstand van voorkeurrecht

De Bestaande Aandeelhouders hebben afstand gedaan van hun voorkeurrecht ten belope van 2.318.832 Bestaande Aandelen op een totaal van 2.611.575 Bestaande Aandelen.

Op dit verschil van 292.743 aandelen hebben Isis SA en de overige institutionele aandeelhouders, die elke minder dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen, aan de Lead Manager verklaard dat zij de intentie hebben om voor 11 oktober 2006 hun 274.500 voorkeurrechten uit te oefenen, die hen het recht geven om op 109.800 Voorbehouden Aandelen in te schrijven.

Het saldo van 18.243 voorkeurrechten, die het recht geven om op 7.297 Voorbehouden Aandelen in te schrijven, heeft betrekking op rechten van aandeelhouders aan toonder, voormalige aandeelhouders van de vennootschap Hotel Central & Café Central, die op 17 augustus 2006 door Aedifica opgeslorpt werd (zie sectie 10.2.1).



9.4. Aandeelhouderschap na de verwezenlijking van het Aanbod bij volledige onderschrijving (aandeelhouders die meer dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen (na uitoefening van de Overtoewijzingsoptie)

Aandeelhouders	Aantal aandelen na de Leveringsdatum	In % van het kapitaal
Sakumo Participations NV	287.275	7,9
Isis NV	280.042	7,7
Services et Promotion de Lasne NV	224.325	6,1
Overige institutionele aandeelhouders (die elk minder dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen)	284.758	7,8
Overige aandeelhouders (die elk minder dan 5% van het kapitaal vertegenwoordigen)	622.395	17,0
Publiek	1.957.410	53,5
<b>Totaal</b>	<b>3.656.205</b>	<b>100</b>



## 9.5. Lock-up afspraken

Het aantal aandelen dat voor verkoop beschikbaar is op de beurs zal beperkt zijn door verschillende overdrachtbeperkingen van aandelen. Deze beperkingen kunnen als volgt worden samengevat:

- De Verkopende Aandeelhouders, voor het saldo van de aandelen dat zij na afloop van het Aanbod zullen bezitten, alsook de aandeelhouders die geen aandelen in het Aanbod<sup>3</sup> zouden hebben ingebracht verbinden zich ertoe om, ten minste gedurende 180 dagen vanaf de eerste verhandelingsdag van de Aangeboden Aandelen, niet te verkopen of trachten te verkopen of te verzoeken om aankoopaanbiedingen van aandelen van de Vennootschap, om geen opties, converteerbare effecten of andere aankooprechten van aandelen van de Vennootschap toe te staan of uit te geven, of om geen overeenkomsten af te sluiten of verbintenissen aan te gaan die een gelijkaardig effect sorteren, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Lead Manager. Deze beperking geldt niet voor de hierboven beschreven verrichtingen als het gaat om verrichtingen op Nieuwe Aandelen of verrichtingen tussen leden van eenzelfde familie of verbonden vennootschappen (zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen) mits geschreven melding samen met de schriftelijke toestemming van het familielid of de verbonden vennootschap om zich aan dezelfde lock-up afspraken te houden tot het verstrijken van bovenvermelde termijn van 180 dagen.
- De Verkopende Aandeelhouders, voor het saldo van de aandelen dat zij na afloop van het Aanbod zullen bezitten, alsook de aandeelhouders die geen aandelen in het Aanbod<sup>4</sup> zouden hebben ingebracht, verbinden zich ertoe om ten minste gedurende 90 dagen vanaf de 181e verhandelingsdag van de Aangeboden Aandelen op Eurolist by Euronext Brussels, hun aanvragen tot verkoop aan derden te richten aan Bank Degroof die zich belast met het vinden van een tegenpartij voor de aandelen in het beste belang van de verkoper. Deze beperking geldt niet bij verrichtingen op Nieuwe Aandelen of bij de verkoop aan familieleden of verbonden vennootschappen onder dezelfde voorwaarden als hierboven.
- De Lock-Up afspraken bepalen bovendien dat de bovenvermelde bepaling betreffende de periode vanaf de 181<sup>e</sup> dag van verhandeling van de Aangeboden Aandelen niet geldt bij verkopen ter beurse die samen betrekking hebben op maximaal 2.500 aandelen per Bestaande Aandeelhouder over heel de periode van 90 dagen.

---

<sup>3</sup> Met uitzondering echter van Ciel SA en Green Organisation SA

<sup>4</sup> Met uitzondering echter van Ciel SA en Green Organisation SA



#### 9.6. Voornemens van de aandeelhouders na het Aanbod

Sakumo Participations, Degroof Holding Luxembourg en de meeste institutionele beleggers hebben het voornemen belangrijke aandeelhouders van de Vennootschap te blijven.

#### 9.7. Bestaan van aandeelhoudersovereenkomsten

De Vennootschap is bij geen enkele aandeelhoudersovereenkomst betrokken en bij haar weten werd geen enkele aandeelhoudersovereenkomst gesloten.

### 10. Bijkomende inlichtingen

#### 10.1. Gebeurtenissen na de afwerking van het Registratiedocument

##### 10.1.1. Ondertekening van de overnameovereenkomst van de vennootschap Palace 62 NV

Volgens de gegevens in bijlage 21 van de jaarrekeningen in het Registratiedocument heeft de Vennootschap op 30 augustus 2006 een verkoop/overnameovereenkomst getekend voor de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Palace 62 NV. De financiële modaliteiten van deze overeenkomst zijn conform aan het Registratiedocument. De effectieve overdracht van de aandelen van de vennootschap Palace 62 NV is verwacht voor midden november 2006, onder voorbehoud van de opschortende voorwaarden bepaald in de overeenkomst.

##### 10.1.2. Inbreng in natura van een gebouw in de Hoogstraat 39 – 51 te 1000 Brussel

Op 26 september 2006 verwezenlijkte de vennootschap een kapitaalverhoging door de inbreng in natura van het gebouw gelegen in de Hoogstraat 39 – 51 te 1000 Brussel, tegen de toekenning van 83.750 nieuwe gewone aandelen aan de twee inbrengers van het gebouw, namelijk de heren Emmanuel en Philippe de Brouhoven de Bergeyck. Deze inbreng in natura en de samengaannde kapitaalverhoging werden beslist door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, conform de machtiging toegestaan door artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

Het gebouw heeft voornamelijk een residentiële bestemming. Het bestaat uit 20 appartementen en een handelsgelijkvloers.

10.1.3. Inbreng in natura van het hotel “Klooster Hotel”, in de Predikherenstraat 22 – 23 en Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 te 3000 Leuven

Op 26 september 2006 realiseerde de Vennootschap een tweede kapitaalverhoging door inbreng in natura van het hotel “Klooster Hotel” gelegen in de Predikherenstraat 22 – 23 en Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 te 3000 Leuven tegen de toekenning van 200.000 nieuwe gewone aandelen aan de drie inbrengers van rechten op het gebouw, namelijk de naamloze vennootschappen Overimmo, Martin’s Hotel en Dexia Lease Belgium.

Samenhangend met de inbreng in natura werd door de Vennootschap een erfpachtovereenkomst van 36 jaar toegekend, hernieuwbaar voor 9 jaar, aan de uitbater van het hotel, namelijk de vennootschap Martin’s Hotel, en de op basis van een “triple netto” huurprijs.

Deze inbreng in natura en de hiermee samengaande kapitaalverhoging werden beslist door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, conform de machtiging toegestaan door artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

Het “Klooster Hotel” is een viersterren hotel met 40 kamers en een vergaderzaal.

10.2. Andere inlichtingen betreffende de vastgoedportefeuille: evolutie van de portefeuille sinds 30 juni 2006, einde van het eerste boekjaar van Aedifica

Op 30 juni 2006 was de vastgoedbevak eigenaar van een vastgoedportefeuille met een totale investeringswaarde van 112.719.400 euro (reële waarde 109.829.500 euro). De portefeuille per 30 juni 2006 en de gebouwen die ze bevat zijn in detail beschreven in het jaarverslag 2006 van Aedifica (hoofdstuk ‘Vastgoedverslag’).

10.2.1. Verrichtingen na 30 juni 2006

Op 17 augustus 2006 is Aedifica overgegaan tot volgende verrichtingen:

- Inbreng in natura van twee gebouwen met een voornamelijk residentieel karakter, gelegen Lakense straat 119 en 123-125 te 1000 Brussel, die 5 appartementen, 2 handelszaken en een kantoorruimte omvatten.
- Opslorping door gedeeltelijke splitsing van een deel van het patrimonium van de vennootschap Financière Wavrienne NV. Die droeg aan Aedifica het residentieel gebouw over gelegen Zaterdagplein 6-10 te 1000 Brussel, dat 20 appartementen, 4 lofts, 1 gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping met handelsruimten omvat.
- Opslorping door gemengde splitsing van een deel van het patrimonium van de vennootschap Château Chenois NV. Die droeg aan Aedifica de volgende rusthuizen over:
  - “Château Chenois”, gelegen chemin des Postes 260 te 1410 Waterloo, dat 75 bedden telt + 35 extra bedden in aanvraag bij het Waalse Gewest na voltooiing van de uitbreidings- en renovatiewerken
  - “New Philip”, gelegen Monte-Carlolaan 178 te 1190 Brussel, dat 112 bedden telt
  - “Jardins de Provence”, gelegen Sylvain Dupuislaan 94-96 te 1070 Brussel, dat 59 bedden telt + 14 extra bedden na voltooiing van de uitbreidings- en renovatiewerken

- “Bel Air”, gelegen Lambermontlaan 227 te 1030 Brussel, dat 161 bedden telt
- Fusie door opslorping van de vennootschap Medimmo NV, die eigenaar is van het rusthuis “Résidence Augustin” (waarvan de bouw bijna voltooid is en de exploitatie aanvangt in oktober 2006) gelegen op de hoek van de Alsebergse Steenweg 311-313 en de Sint-Augustijnlaan 44 te 1190 Brussel, dat 95 bedden telt.
- Fusie door opslorping van de vennootschap Cledixa NV, die eigenaar is van het rusthuis “Résidence Grange des Champs”, gelegen te 1420 Braine-L’Alleud, dat 75 bedden telt.
- Fusie door opslorping van de “Société de Transport et du Commerce en Afrique” NV, die eigenaar is van een residentieel gebouw, gelegen de Broquevillelaan 8 te 1150 Brussel, dat 8 appartementen telt verdeeld over 7 verdiepingen.
- Opslorping door gemengde splitsing van een deel van het patrimonium van de vennootschap Hotel Central & Café Central NV. Die heeft aan Aedifica volgende gebouwen overgedragen, die hoofdzakelijk een residentieel karakter hebben:
  - Gebouw gelegen op de hoek van de Legerstraat 3 en de Tervurenlaan 103 te 1040 Brussel, dat 6 appartementen, 2 handelszaken en 2 kantoorruimten omvat
  - Gebouw gelegen Batavenstraat 71 te 1040 Brussel, dat 3 appartementen en 1 kantoorruimte omvat
  - Gebouw gelegen Louis Hapstraat 128 te 1040 Brussel, dat 7 appartementen en 3 garages omvat
  - Gebouw gelegen Waterkrachtstraat 48 te 1210 Brussel, dat 5 appartementen telt
  - Gebouw gelegen Eredienststraat 26 te 1000 Brussel, dat 7 appartementen en een handelsgelijkvloers omvat
  - Gebouw gelegen Koningstraat 35 te 1000 Brussel, dat 1 handelsgelijkvloers en 5 kantoorruimten omvat
  - Gebouw gelegen Waterlooose Steenweg 1360 te 1180 Brussel, dat 4 appartementen, 2 kantoorruimten en 1 handelsgelijkvloers omvat
  - Gebouw gelegen Jourdanplein 35 te 1040 Brussel, dat 3 appartementen en 1 kantoorruimte omvat.

Deze verrichtingen zijn ook beschreven in het Jaarverslag 2006 van Aedifica (hoofdstukken ‘Belangrijkste gebeurtenissen’ en ‘Beheerverslag’).

Op 26 september 2006 is Aedifica vervolgens overgegaan tot volgende verrichtingen:

- Inbreng in natura van een residentieel gebouw gelegen Hoogstraat 39-51 te 1000 Brussel, dat 20 appartementen en een handelsgelijkvloers omvat;
- Inbreng in natura van een gebouw dat het Klooster Hotel te Leuven herbergt, gelegen Predikherenstraat 22-23 en Onze-Lieve-Vrouwstraat 24 te 3000 Leuven (dat een hotel van 40 kamers omvat); Aedifica heeft de hoteluitbater, Martin’s Hotels, een erfpachtrecht van 36 jaar toegestaan (eenmaal hernieuwbaar voor een termijn van 9 jaar) op “triple netto” basis, dat de verdere exploitatie van het hotel toelaat.

Na de verrichtingen van 17 augustus 2006 en 26 september 2006 bereikt de vastgoedportefeuille van Aedifica **op 26 september 2006 een investeringswaarde van 190,6 miljoen euro (of een reële waarde van 185,6 miljoen euro).**

Aedifica heeft zich ook verbonden tot de verwerving in de projectfase van twee gebouwen die gebouwd of gerenoveerd worden. Het betreft een bouwproject van 35 appartementen in Aarlen en een renovatieproject van een gebouw dat 57 appartementen en een handelsgelijkvloers omvat, gelegen 1040 Brussel, Etterbeekse Steenweg 62 ('Blok E' van het complex "Residence Palace"). De reële waarde van deze gebouwen zal maar door de onafhankelijke experts van de vastgoedbevak bepaald worden na de voorlopige oplevering van deze gebouwen, gepland voor de zomer 2007 (Aarlen) en de herfst 2006 (Brussel).

Deze gebouwen zijn nog niet opgenomen op de actiefzijde van de balans van de vastgoedbevak (als 'Beleggingsgebouwen') en zijn dus niet begrepen in de totale waarde van de portefeuille op 26 september 2006. De Aankoopprijs van het terrein in Aarlen en een voorschot op de aankoopprijs van de aandelen van de vennootschap, die eigenaar is van het gebouw aan de Etterbeekse Steenweg, zijn evenwel geboekt op de actiefzijde onder de post 'Project Ontwikkelingen'.

Deze verrichtingen zijn vermeld in het Jaarverslag 2006 van Aedifica (hoofdstukken 'Belangrijkste gebeurtenissen' en 'Beheerverslag').

#### 10.2.2. Kerncijfers op 26 september 2006

Vastgoedportefeuille		
Totale oppervlakte (m <sub>2</sub> )	92.731	
Aantal bedden (rusthuizen) (**)	577	
Aantal appartementen	381	
Waarde van de vastgoedportefeuille		
	x EUR 1.000	per aandeel
Investeringswaarde	190.575	72,97
Reële waarde	185.593	71,07
Contractuele huren op jaarbasis (*)	12.226	4,68
<i>Brutorendement</i> (*)	6,42 %	
Aantal aandelen		
	2.611.575	
(*) Inclusief huurwarranties gegeven door bepaalde inbrengers		
(**) 626 bedden na de uitvoering van uitbreidingswerken en renovatiewerken in de rustoorden Château Chenois en Jardins de Provence.		

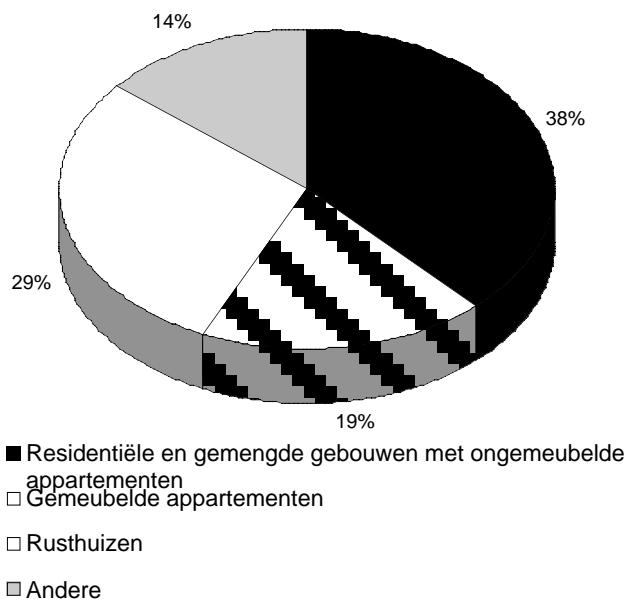
### 10.2.3. Overzichtstabel per 26 september 2006 <sup>1</sup>

Adres	Totale oppervlakte/m <sup>2</sup> ≤	Residentiële oppervlakte/m <sup>2</sup> ≤	Aantal residentiële units	Contractuele huur≤	Contractuele huur + GHW op leegstand≥	Geschatte Huurwaarde (GHW) <sup>4</sup>	% portefeuille in investeringswaarde
Opperstraat - 1050 Brussel	11.416	11.416	107	2.070.333,00	2.070.333,00	1.389.730,00	12,82%
Oude Burg 5- 8000 Brugge	10.159	0	0	1.282.350,00	1.282.350,00	998.405,00	10,52%
Tervurenlaan 13 A/B - Keltenstraat 4-10 - 1040 Brussel	4.627	621	3	606.448,00	724.908,00	635.325,00	4,34%
Bodenbroeckstraat 22 & 24 - Ruysbroeckstraat 65 & 67 - 1000 Brussel	4.655	3.342	30	767.237,00	1.026.002,00	916.025,00	10,01%
Louizalaan 130 - 1050 Brussel	1.091	613	9	221.879,00	221.879,00	149.900,00	1,32%
Louizalaan 135 - 1050 Brussel	2.108	1.459	31	624.490,00	624.490,00	326.900,00	2,87%
Louizalaan 270 - 1050 Brussel	1.043	970	14	261.463,00	261.463,00	145.500,00	1,17%
Dalstraat 48 - 1050 Brussel	530	486	6	127.086,00	127.086,00	86.000,00	0,79%
Livornostraat 16-18 - 1050 Brussel	1.567	1.567	16	396.882,00	396.882,00	255.000,00	2,31%
Lakensestraat 89-125-Circusstraat 25-29-Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel	5.720	4.637	42	410.748,00	550.810,00	633.128,00	5,43%
Filip De Goedestraat 24-28 - 1000 Brussel	1.891	1.789	15	138.235,00	167.937,00	201.260,00	1,75%
Lombardstraat 32 - 1000 Brussel	1.431	1.096	13	149.512,00	155.532,00	151.090,00	1,31%
Louizalaan 331-333 et Jordaeisstraat 10 - 1050 Brussel	4.871	1.692	8	412.048,00	661.283,00	634.975,00	5,31%
Zaterdagplein 6-10 - 1000 Brussel	3.769	2.365	24	261.860,00	301.960,00	298.965,00	2,85%
Broquevillelaan 8 - 1150 Brussel	836	836	8	52.118,00	62.018,00	84.800,00	0,77%
Waterloosesteenweg 1360 - 1180 Brussel	199	91	4	41.139,00	41.139,00	35.800,00	0,31%
Batavenstraat 71 - 1040 Brussel	552	312	3	63.340,00	63.340,00	55.200,00	0,45%
Waterkrachtstraat 48 - 1210 Brussel	318	318	5	42.927,00	42.927,00	29.415,00	0,25%
Eredienststraat 24-26- 1000 Brussel	511	436	7	79.377,00	79.377,00	58.905,00	0,52%
Tervurenlaan 103 - 1040 Brussel	931	410	6	112.962,00	118.562,00	109.850,00	0,92%
Louis Hapstraat 128 - 1040 Brussel	688	688	7	64.214,00	70.874,00	64.620,00	0,54%
Koningsstraat 35 - 1000 Brussel	1.813	0	0	137.959,00	171.969,00	179.085,00	1,36%
Jourdanplein 35 - 1040 Brussel	202	154	3	23.778,00	30.078,00	25.770,00	0,21%
Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo	6.354	6.354	0	775.000,00	775.000,00	673.500,00	6,96%
Monte Carlolaan 178 - 1190 Vorst	3.914	3.914	0	402.000,00	402.000,00	430.400,00	3,39%
Sylvain Dupuislaan 94-96 - 1070 Anderlecht	2.052	2.052	0	330.000,00	330.000,00	278.650,00	2,62%
Lambermontlaan 227 - 1030 Schaarbeek	5.350	5.350	0	600.000,00	600.000,00	598.000,00	5,03%
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%
Alsembergsesteenweg 305 - 1190 Forest	5.597	5.597	0	446.429,00	446.429,00	487.020,00	4,38%
Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel	2.630	1.380	20	209.812,92	209.812,92	347.350,00	2,31%
Predikherenstraat 22-23 - 3000 Leuven	2.510	0	0	500.000,00	500.000,00	426.475,00	4,26%
	<b>92.731</b>	<b>63.341</b>	<b>381</b>	<b>11.966.651</b>	<b>12.871.465</b>	<b>11.032.393</b>	<b>100%</b>

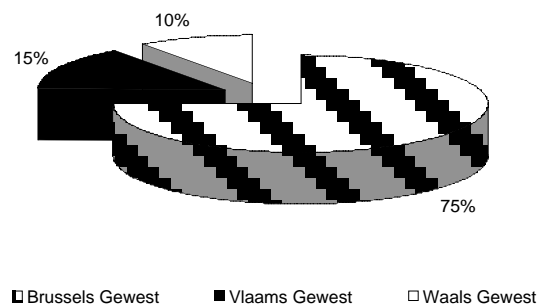
- 1 Deze tabel bevat niet de lopende projecten, namelijk het appartementenproject "Résidence Gauguin et Manet" gelegen rue du Lavoir in Aarlen en het appartementsproject "Palace 62 aan de Etterbeekse Steenweg in Brussel
- 2 De bovenvermelde contractuele huren omvatten niet de huurgaranties; de bedragen betreffende de gemeubelde appartementen stemmen overeen met de omzet of bruto huurinkomsten per 30 juni 2006, excl. btw en omgerekend op jaarbasis; de bedragen betreffende de overige gebouwen (zonder de gemeubelde appartementen) geven de meest recente situatie weer op het ogenblik dat dit document werd opgesteld.
- 3 Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen geschatte huurwaarde bijgevoegd voor de onverhuurde ruimten.
- 4 Het betreft de geschatte huurwaarde zoals ze door onafhankelijke vastgoedexperts geschat werd. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de hypothese van de experts rekening met een fictief huurcontract met een duur van 3/6/9 jaar tegen markthuurlprijs, met een enkele exploitant en abstractie gemaakt van gemeubelde bezetting, om te vermijden dat de meubels en het handelsfonds die niet begrepen zijn in de onroerende waarden, dubbel gewaardeerd worden. De werkelijk ontvangen huren voor de gemeubelde appartementen liggen heel wat hoger dan de geschatte huurwaarde.

10.2.4. Analyse van de portefeuille op 26 september 2006

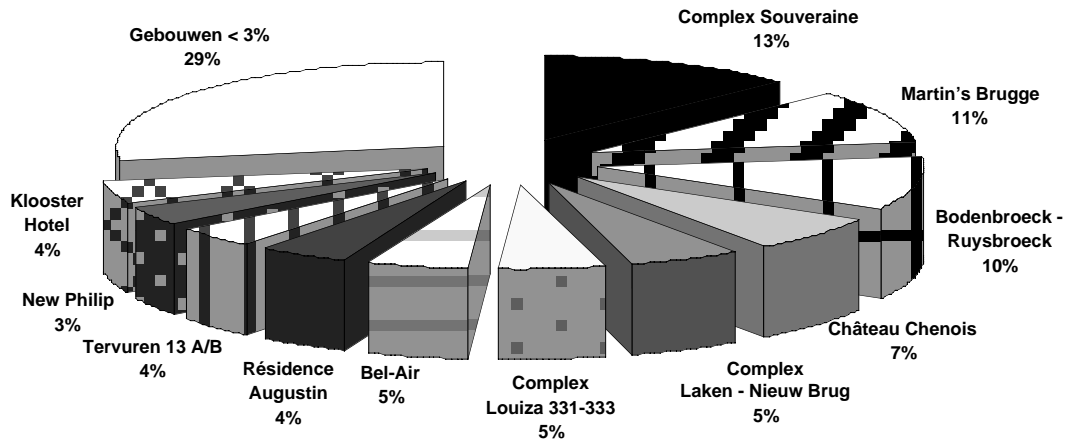
a) Spreiding per activiteitssector in m



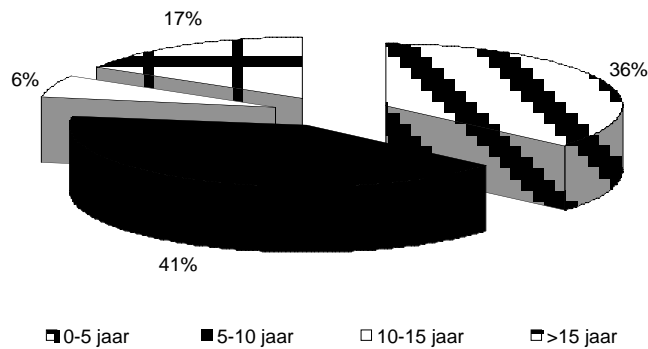
b) Geografische spreiding in m



c) Risicospreiding in investeringswaarde

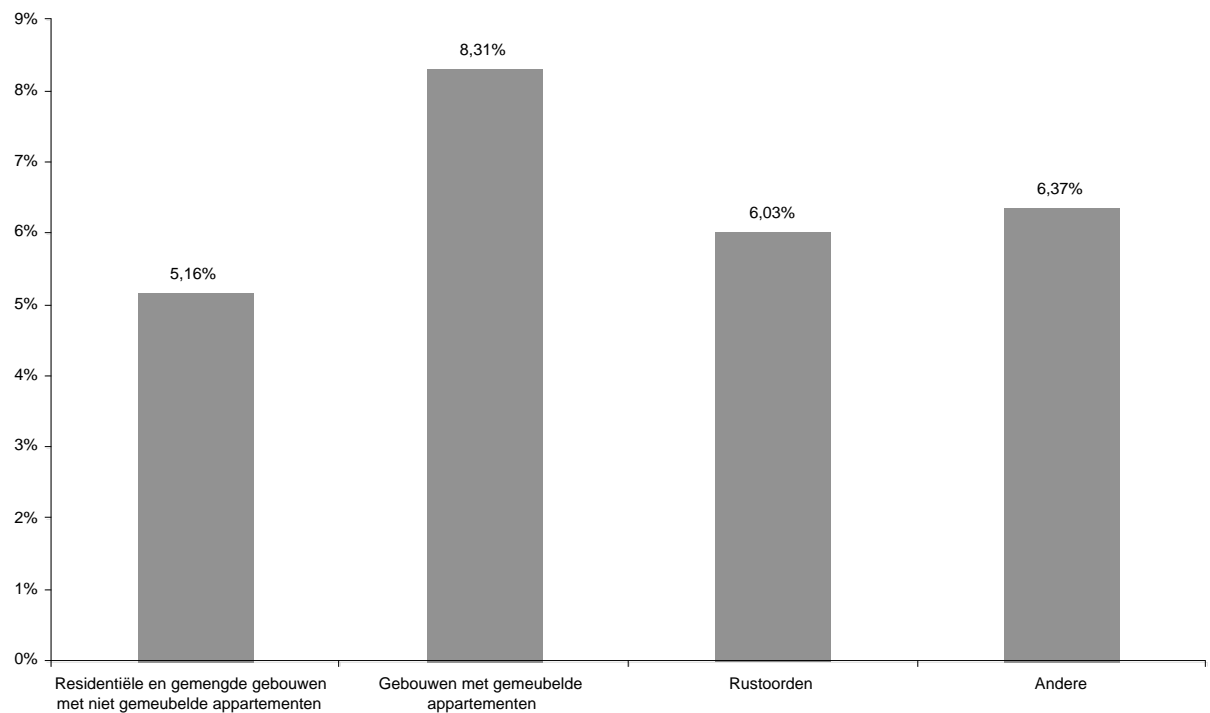


d) Spreading per leeftijd in investeringswaarde





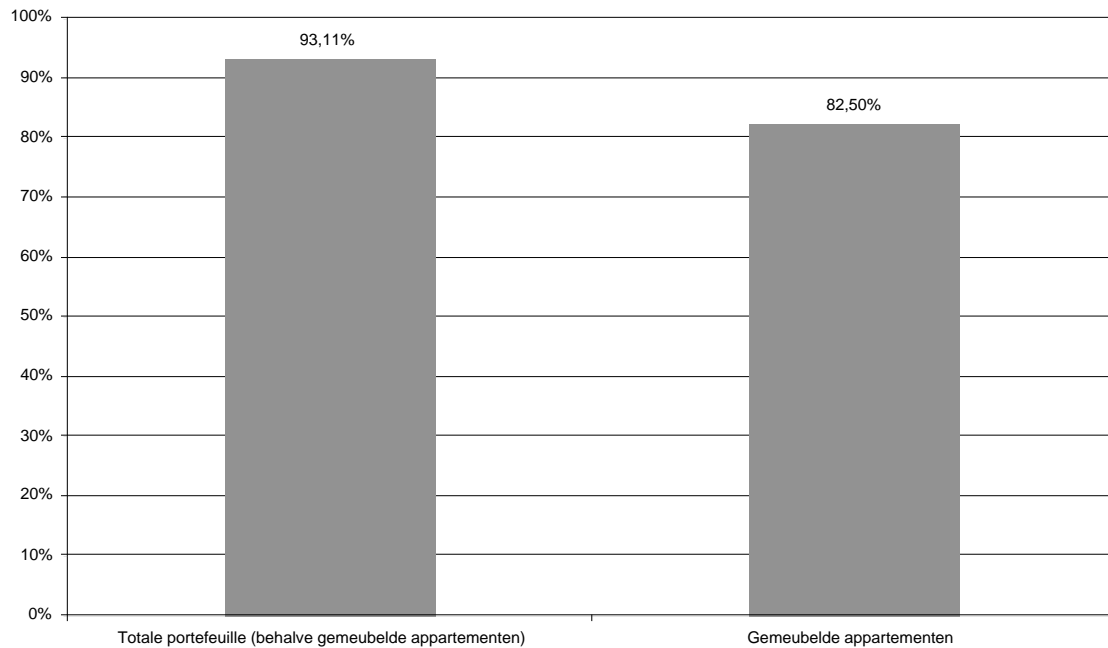
e) **Brutorendement per activiteitssector**



Het brutorendement wordt als volgt berekend:

- Voor de residentiële gebouwen met ongemeubelde appartementen, de gemengde gebouwen en overige gebouwen: (contractuele huren + huurwaarborgen) / Investeringswaarde van de betreffende gebouwen
- Voor de residentiële gebouwen met gemeubelde appartementen: Omzet of bruto huurinkomsten op 30 juni 2006, excl. btw en omgerekend op jaarbasis / (Investeringswaarde van de betreffende gebouwen + boekwaarde van de meubels + goodwill).

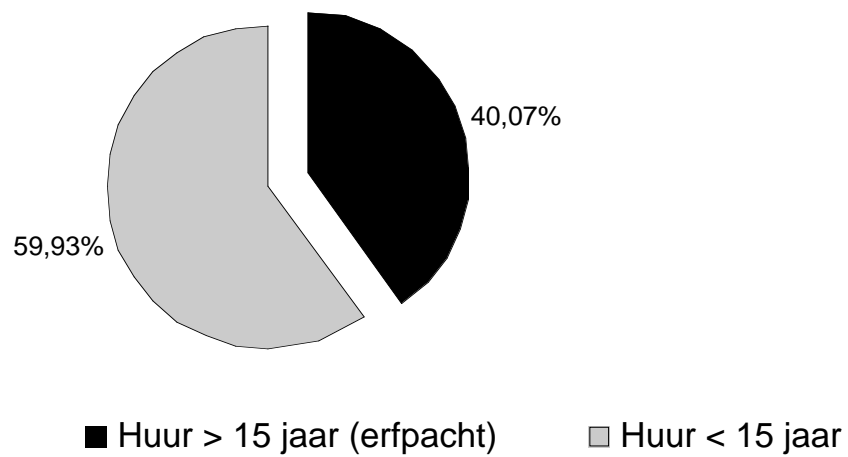
f) **Bezettingsgraad**



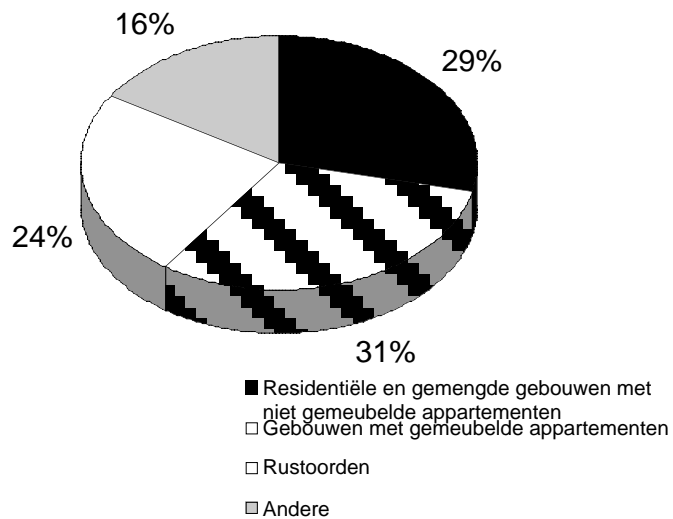
De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de residentiële gebouwen met ongemeubelde appartementen, de gemengde gebouwen en overige gebouwen:  $(\text{contractuele huren} + \text{huurwaarborgen}) / (\text{Contractuele huren} + \text{geschatte huurwaarde voor onbezette oppervlakten van het vastgoedpatrimonium, zonder projecten, gebouwen of appartementen die gerenoveerd worden})$ .
- Voor de residentiële gebouwen met gemeubelde appartementen: % van de dagen per jaar dat ze verhuurd zijn.

**g) Duur van de huurcontracten (volgens investeringswaarde)**



**h) Spreiding van de huren per activiteitensector**



## 11. Vooruitzichten

### 11.1. Hypothesen

#### 11.1.1. Hypothesen betreffende externe factoren

a. Indexering van de huurprijzen

2,0% op de huur van gebouwen die onderworpen zijn aan de gezondheidsindex

2,3% op de huur van de gebouwen onderworpen aan de “full price index” (met name de huurgelden van erfpachtcontracten).

b. Indexering van de vastgoedkosten: 2%

c. Vastgoedbeleggingen van de Vennootschap

De vastgoedbeleggingen worden tegen de reële waarde en rekeninghoudende met een groeivoet van 1,4% per jaar gewaardeerd.

#### 11.1.2. Hypothesen betreffende interne factoren

a. Huurprijzen

De gehanteerde huurprijzen tot het moment van de eerste voorziene verbreking van het huurcontract (op basis van de lopende huurcontracten) zijn de momenteel ontvangen huurprijzen. Na de eerste verbreking van het huurcontract wordt de huur bepaald op de door de expert geschatte huurwaarde. Bovendien worden de huren jaarlijks geïndexeerd. Behoudens uitzondering (erfpachtcontract of langetermijncontract voor hotels en rusthuizen) wordt de duur van de huurcontracten geschat op 1 jaar voor de studio's en op 3 jaar voor de andere huurruimten (appartementen, handelszaken, kantoren, enz.).

Bij vertrek van de huurder wordt in de vooruitzichten rekening gehouden met opfrissings- en renovatiekosten, een periode van huurleegstand, huurlasten voor onverhuurde oppervlakten alsook de vergoeding van de agentschappen bij nieuwe verhuring.

Een afzonderlijk financieel plan wordt opgesteld voor het segment gemeubelde appartementen en geconsolideerd op het vlak van de resultatenrekening. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen gaan uit van schattingen van de tarieven en van de bezettingsgraad van de verschillende gebouwen met gemeubelde appartementen.



b. Vastgoedkosten:

De hypothesen betreffende de vastgoedkosten hebben betrekking op:

- o Externe beheerskosten (syndicus, conciërge, enz.);
- o Onderhoudskosten en renovatiekosten;
- o Belastingen en onroerende voorheffing;
- o Verzekering.

In het kader van “triple netto” huurovereenkomsten (hotels + rusthuizen) wordt bij de vooruitzichten uiteraard geen rekening gehouden met deze lasten.

Een afzonderlijk financieel plan wordt opgesteld voor het segment gemeubelde appartementen en geconsolideerd op het vlak van de resultatenrekening.

c. Algemene kosten van de vastgoedbevak

Deze vooruitzichten omvatten de vooruitzichten op het vlak van personeelskosten, administratiekosten, alsook de kosten die rechtstreeks verband houden met de beursnotering van de aandelen van de Vennootschap.

d. Investeringsbudget

- o November 2006: verwerving van de aandelen van de vennootschap Palace 62 NV
- o April 2007: investering van 20 miljoen euro (investeringswaarde)
- o Juni 2007: investering van 25 miljoen euro (investeringswaarde), verwerving van de gebouwen Gauguin en Manet in Aarlen, investering in de omvorming van het kantoorgebouw Opperstraat 40 in appartementen
- o Januari 2008: investering van 20 miljoen euro (investeringswaarde)
- o Juni 2008: investering van 25 miljoen euro (investeringswaarde)

Alle investeringen worden gerealiseerd op basis van een transactie in contanten.

e. Balansstructuur

Thesaurie van ten minste 500.000 euro

Schulden:

Het model laat toe om toezicht te houden op een schuldgraad van maximaal 65% ten opzichte van de werkelijke waarde van de gebouwen

Korte termijnrente: 3,85%

Lange termijnrente: 4,27%

Rente belegging op korte termijn: 1,25%

Pay out ratio: 97%

## 11.2. Vooruitzichten

<b>Geprojecteerde geconsolideerde balans</b> (in 000 EUR)	<b>30 juni 2007</b>	<b>30 juni 2008</b>	<b>30 juni 2009</b>
Vastgoedbeleggingen	250.477	297.901	301.523
Andere niet vlottende activa	4.024	3.794	3.596
Vlottende activa	3.665	1.910	1.921
<b>Totaal actief</b>	<b>258.167</b>	<b>303.605</b>	<b>307.040</b>
Eigen vermogen (*)	149.759	154.325	158.232
Minderheidsbelang	2	2	2
Voorzieningen	159	159	159
Financiële schulden	96.590	141.836	141.312
Commerciële en andere schulden	10.682	6.129	6.172
Overlopende rekeningen	975	1.155	1.163
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>258.167</b>	<b>303.605</b>	<b>307.040</b>
(*) de schuld voor de dividenden van het boekjaar inbegrepen			
<b>Geprojecteerde geconsolideerde resultatenrekening</b> ( in 000 EUR)	<b>30 juni 2007</b>	<b>30 juni 2008</b>	<b>30 juni 2009</b>
Huurinkomsten	13.237	17.667	20.024
Operationeel vastgoedresultaat	11.143	14.595	16.105
Algemene kosten	-2.617	-2.426	-2.481
Resultaat van de portefeuille	2.528	3.234	3.622
Operationeel resultaat	10.575	14.902	16.738
Financieel resultaat	-2.449	-4.396	-5.775
<b>Netto resultaat</b>	<b>8.100</b>	<b>10.476</b>	<b>10.932</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.284</b>	<b>11.899</b>	<b>13.314</b>
<b>Toewijsbaar resultaat</b>	<b>5.572</b>	<b>7.243</b>	<b>7.310</b>
Aantal aandelen (in duizenden)	3.656	3.656	3.656
EBITDA per aandeel	2,27	3,25	3,64
Netto resultaat per aandeel	2,22	2,87	2,99
Netto dividend per aandeel	1,48	1,92	1,94

### 11.3. Verslag van de commissaris over de prognoses opgenomen in de prospectus

*“In onze hoedanigheid van commissaris van voornoemde vennootschap en in uitvoering van de Verordening (EG) nr 809/2004 van de Europese Commissie dd 29 april 2004, hebben we huidig verslag opgesteld over de **prognoses over de geconsolideerde balans en resultatenrekening** van de onderneming, vervat in de hoofdstukken 4.2.2. en 11.2. van haar prospectus, zoals deze werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de vennootschap op 26 september 2006.*

*Om deze prognoses uit te werken, heeft de vennootschap in de eerste plaats een tussentijdse situatie per 31 augustus 2006 uitgewerkt, en vervolgens een **pro forma tussentijdse situatie per 26 september 2006**. Deze laatste situatie integreert de twee verrichtingen van kapitaalverhoging via een inbreng in natura welke op deze datum dienen gerealiseerd te zijn. Uit deze pro forma tussentijdse situatie per 26 september 2006, waarnaar wordt verwezen in de prospectus, blijken de volgende cijfers :*

• een balanstotaal van	199.713 KEUR
• vastgoedbeleggingen opgenomen voor de reële waarde	185.593 KEUR
• een eigen vermogen voor	96.648 KEUR
• een financiële schuld voor	88.540 KEUR

*Bovendien leiden de hypothesen opgenomen onder het hoofdstuk 11.1. tot de volgende **prognoses** aangaande het geconsolideerde **balanstotaal** en de reële waarde van de portefeuille der vastgoedbeleggingen :*

<b>Datum</b>	<b>Balanstotaal</b>	<b>waarvan Vastgoedbeleggingen</b>
30/06/2007	285.167 KEUR	250.477 KEUR
30/06/2008	303.605 KEUR	297.901 KEUR
30/06/2009	307.040 KEUR	301.523 KEUR

*De **prognoses aangaande het te bestemmen resultaat** zijn de volgende :*

<b>Datum</b>	<b>Te bestemmen resultaat</b>
30/06/2007	5.572 KEUR
30/06/2008	7.243 KEUR
30/06/2009	7.310 KEUR

*Deze prognoses en de betekenisvolle hypothesen welke aan de grondslag ervan liggen, werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap, in uitvoering van de bepalingen van de Verordening (EG) nr 809/2004 aangaande de prognoses.*



*Het is onze taak een opinie te verstrekken omtrent deze prognoses in het kader van de vereisten opgelegd in de bijlage I, punt 13.2., van de Verordening (EG) nr 809/2004.*

*We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.*

*Deze werkzaamheden houden een evaluatie in van de procedures welke het bestuursorgaan heeft gehanteerd bij het opmaken van de prognoses. Deze controles houden tevens een nazicht in van de stappen die de vennootschap heeft genomen om er zich van te vergewissen dat de hierbij toegepaste boekhoudkundige methodes coherent zijn met deze die werden toegepast op de financiële staten van 30 juni 2006. In dit opzicht verwijzen we naar ons verslag zonder voorbehoud, opgesteld op 30 augustus 2006, met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 juni 2006.*

*Onze werkzaamheden bestonden er tevens in de informatie en inlichtingen te verzamelen welke we nodig achtten om toe te laten een redelijke zekerheid te verkrijgen dat de prognoses op gepaste wijze werden opgesteld op basis van de geformuleerde hypotheses.*

*We brengen hierbij in herinnering dat de verwezenlijkingen soms sterk kunnen afwijken van de voorgelegde prognoses, aangezien het hier gaat om prognoses welke onzeker van aard zijn. In overeenstemming met artikel 20 van het Koninklijk Besluit van 10 januari 1994 dienen we ons niet uit te spreken over de mogelijkheid dat de vooropgestelde prognoses effectief worden gerealiseerd.*

*Naar ons oordeel werden deze financiële prognoses naar behoren opgesteld en zijn de grondslagen op basis waarvan zij werden opgesteld in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes toegepast door de vennootschap.*

*Opgesteld te Elsene (1050 Brussel)*

*op 26 september 2006.*

***BST Bedrijfsrevisoren,***

*B.B.V.B.A. van Bedrijfsrevisoren,*

*vertegenwoordigd door*

***Dirk SMETS***

## **12. Uitgaven verbonden aan de uitgifte / aan het aanbod**

De kosten van het Aanbod die ten laste vallen van de Vennootschap worden geschat op een maximum bedrag van ongeveer 1 miljoen euro.





Deze omvatten de wettelijke en administratieve kosten, de vergoeding van de CBFA, de kosten voor de wettelijk verplichte bekendmakingen en de adviseurs, de provisies op de verkoop van de eigen aandelen in het kader van het Aanbod de provisie voor de plaatsingsgarantie van de kapitaalverhoging voorafgaand aan het Aanbod, en de vergoedingen verschuldigd aan Euronext Brussels.

De lasten, kosten en belastingen in verband met de verkoop van de Bestaande Aandelen vallen ten laste van de Verkopende Aandeelhouders in verhouding tot de Bestaande Aandelen die zij elk voor openbare verkoop aanbieden.

### **13. Financiële dienst**

De financiële dienst voor de aandelen van Aedifica wordt voor de aandeelhouders gratis waargenomen door Bank Degroof, Dexia Bank en KBC Bank.

### **14. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken**

Dit Aanbod is onderworpen aan de Belgische wetgeving; alleen de hoven en rechtbanken van Brussel zijn bevoegd om betwistingen in verband met dit Aanbod te beslechten.

**DE VENNOOTSCHAP**

AEDIFICA NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Louizalaan 331 – 333

1050 Brussel

België

**JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP**

SIMONT BRAUN

Louizalaan 149 (20)

1050 Brussel

België

**COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP**

Dirk Smets, Bedrijfsrevisor

Geassocieerd met B.S.T. Bedrijfsrevisor BBVBA

Gachardstraat 88 (bus 16)

1050 Brussel

België

**LEAD MANAGER**

Bank Degroof

Nijverheidsstraat 44

1040 Brussel

België

**CO-LEAD MANAGERS**

KBC Securities

Havenlaan 2

1080 Brussel

België

Dexia Bank

Pachecolaan 44

1000 Brussel

België

**ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP**

Degroof Corporate Finance

Guimardstraat 18

1040 Brussel

België



Op te maken in twee exemplaren,  
één exemplaar is bestemd voor de inschrijver en één exemplaar voor de financiële tussenpersoon.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht, naamloze vennootschap  
Zetel: Louizalaan 331 - 333 – 1050 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501

## OPENBAAR AANBOD TOT VERKOOP VAN NIEUWE OF BESTAANDE AANDELEN INSCHRIJVINGSFORMULIER AANGEBODEN AANDELEN

Ik ondergetekende (naam, voornaam) .....

Wonende te ....., straat ..... nr. ....,

Verklaar het Prospectus betreffende voormeld aanbod gelezen te hebben en .....<sup>5</sup>  
Aangeboden Aandelen van Aedifica NV te willen verwerven tegen de inschrijvingsprijs die op 5 oktober  
2006 in de pers wordt meegedeeld en die tussen 38 en 42 euro zal liggen.

Mijn rekening nr. ... / ..... - ... mag op de betaaldatum en ten laatste op 25 oktober 2006 gedebiteerd  
worden voor de inschrijvingsprijs.

Ik wens dat mijn aandelen:

- ingeschreven worden op mijn effectenrekening nr. .... / ..... /
- aan mij geleverd worden in de vorm van aandelen aan toonder<sup>6</sup>
- op mijn naam ingeschreven worden in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap

Ik aanvaard dat in, afwachting van een eventuele levering, de aandelen in de vorm van een inschrijving  
op rekening geleverd worden. Ik verbind mij ertoe de eventuele verdeling van de Aangeboden Aandelen  
waartoe beslist zou worden in het kader van het aanbod, te aanvaarden

Opgesteld in twee exemplaren, gedaan te ..... op ..... 2006

Financieel tussenpersoon

Inschrijver

<sup>5</sup> Aantal gevraagde aandelen vermelden

<sup>6</sup> De eventuele kosten voor materiële levering zijn vermeld in sectie 5.1 van het Prospectus.

Gewenste optie aankruisen



Op te maken in twee exemplaren,  
één exemplaar is bestemd voor de inschrijver en één exemplaar voor de financiële tussenpersoon.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht, naamloze vennootschap  
Zetel: Louizalaan 331 - 333 – 1050 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501

**OPENBAAR AANBOD TOT VERKOOP VAN NIEUWE OF BESTAANDE AANDELEN  
INSCHRIJVINGSFORMULIER VOOR VOORBEHOUDEN AANDELEN, BESTEMD VOOR BESTAANDE  
AANDEELHOUDERS**

Ik ondergetekende (naam, voornaam) .....

Wonende te ....., straat ..... nr. ....,

Verklaar het Prospectus betreffende voormeld aanbod gelezen te hebben en .....<sup>7</sup> Voorbehouden Aandelen van Aedifica NV te willen verwerven tegen de inschrijvingsprijs die op 5 oktober 2006 in de pers wordt meegedeeld en die tussen 38 en 42 euro zal liggen.

Ik verklaar eigenaar te zijn van ..... Voorbehouden Aandelen  nominatief ingeschreven  
 aan toonder

Mijn rekening nr. ... / ..... - ... mag op de betaaldatum en ten laatste op 25 oktober 2006 gedebiteerd worden voor de inschrijvingsprijs.

Ik wens dat mijn aandelen:

ingeschreven worden op mijn effectenrekening nr. .... / ..... /

aan mij geleverd worden in de vorm van aandelen aan toonder <sup>8</sup>

op mijn naam ingeschreven worden in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap

Ik aanvaard dat in, afwachting van een eventuele levering, de aandelen in de vorm van een inschrijving op rekening geleverd worden.

Opgesteld in twee exemplaren, gedaan te ..... op ..... 2006

Financieel tussenpersoon

Inschrijver

---

<sup>7</sup> Aantal gevraagde aandelen vermelden

<sup>8</sup> De eventuele kosten voor materiële levering zijn vermeld in sectie 5.1 van het Prospectus.

Gewenste optie aankruisen



aedifica

The urban way to live

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](http://www.aedifica.be)**