

Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Onderstaande informatie mag in geen andere landen dan België onder het publiek worden verspreid.
De woorden die met een hoofdletter beginnen hebben dezelfde betekenis als in de Verrichtingsnota.

Openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal 2.013.334 Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in contanten met voorkeurrecht voor een bedrag van maximaal 67.346.022 EUR

Aanvraag voor toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels

- Kapitaalverhoging van maximaal 67.346.022 EUR
- Inschrijvingsprijs: 33,45 EUR per nieuw aandeel; dit houdt een korting in van 17% ten opzichte van de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels van 17 september 2010 (die 42,25 EUR bedroeg), aangepast om rekening te houden met de onthechting van de coupons 5 en 6 op 14 oktober 2010, hetzij 40,10 EUR na deze aanpassing.
- 5 Voorkeurrechten geven recht om in te schrijven op 2 nieuwe aandelen
- Onthechting van coupon nr 4, die het voorkeurrecht vertegenwoordigt: 22 september 2010 na beurstijd
- Inschrijvingsperiode: van donderdag 23 september 2010 tot en met donderdag 7 oktober 2010
- De plaatsing van de scrips vindt in principe plaats op 11 oktober 2010
- Onthechting van coupon nr. 5, die het dividendrecht met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 vertegenwoordigt: 14 oktober 2010 voor beurstijd
- Onthechting van coupon nr. 6, die het dividendrecht vertegenwoordigt pro rata temporis voor de periode tussen 1 juli 2010 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen: 14 oktober na beurstijd
- Nieuwe Aandelen worden geleverd met coupon nr. 7 en volgende aangehecht
- KBC Securities, Bank Degroof en ING België treden op als Joint Lead Managers

Aanbod

De Bestaande Aandeelhouders die Voorkeurrechten bezitten en de andere houders van Voorkeurrechten kunnen van 23 september 2010 tot en met 7 oktober 2010 inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van 33,45 EUR en aan de verhouding van 2 Nieuwe Aandelen voor 5 Bestaande Aandelen. De Voorkeurrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op Euronext Brussels.

Het Aanbod betreft maximaal 2.013.334 Nieuwe Aandelen met dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen. De kapitaalverhoging werd binnen het kader van het toegestane kapitaal beslist.

Reden van het Aanbod

De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie van



Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/6

haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven van circa 50 tot 55% (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende korte periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Vennootschap op 30 juni 2010 bedroeg 54%.

De netto-opbrengst van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan worden geschat op een bedrag van circa 65,1 miljoen euro (na aftrek van de provisies en kosten in het verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen). Dit bedrag zal door de Vennootschap voornamelijk worden aangewend voor de financiering, via eigen vermogen gecumuleerd met langlopende bankschulden, van vastgoedbeleggingen die de Vennootschap de mogelijkheid bieden haar groeistrategie voort te zetten en actief in te spelen op de investeringsopportuniteiten die zich op de markt aandienen.

De Vennootschap heeft recent (tussen 30 december 2009 en 30 juni 2010) meer dan 75 miljoen EUR geïnvesteerd in nieuwe acquisities en heeft daarenboven projectontwikkelingen lopen, zoals uiteengezet in het Registratiedocument, waarvoor nog een investering van circa 58 miljoen EUR vereist is om deze te verwezenlijken.

Enkele van deze projectontwikkelingen (die 7 miljoen EUR vertegenwoordigen) zijn nog onderworpen aan opschortende voorwaarden. De andere projecten worden momenteel uitgevoerd (bouw van het gebouw Media Gardens te Brussel, van het rustoord Gaerveld te Hasselt, van het rustoord Citadelle de Dinant te Dinant, uitbreiding van het Klooster Hotel te Leuven, van het rustoord Seniorerie La Pairelle te Wépion, van het rustoord Exclusiv te Brussel en de renovatie van een gebouw in de Hoogstraat te Brussel), of zijn vrijwel voltooid (uitbreiding van het rustoord Seniorie Mélopée te Brussel; omvorming naar residentieel vastgoed van gebouwen in de Livornostraat te Brussel).

Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs bedraagt 33,45 EUR en is door de Vennootschap in overleg met de Joint Lead Managers vastgesteld op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transacties wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 17% lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels van 17 september 2010 (die 42,25 EUR bedroeg), aangepast om rekening te houden met de onthechting van de coupons 5¹ en 6² op 14 oktober 2010, hetzij 40,10 EUR na deze aanpassing.

¹ 1,82 EUR per aandeel, onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 12 oktober 2010, gecorrigeerd op 1,68 EUR per aandeel om rekening te houden met het feit dat sommige aandelen enkel pro rata temporis recht geven op het dividend 2009/2010. Dit bedrag van 1,68 EUR per aandeel stemt overeen met het totale bedrag dat door de raad van bestuur voorgesteld wordt met betrekking tot het boekjaar 2009/2010, of 8,4 miljoen EUR, gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010, met name 5.031.350.

² De raad van bestuur van de vennootschap schat heden de coupon nr. 6 pro rata temporis op 0,47 EUR per aandeel voor de periode tussen 1 juli 2010 en de onthechting van de betrokken coupon. Deze schatting blijft natuurlijk onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap van 11 oktober 2011 die zal beslissen over de uitkering van het dividend met betrekking tot het boekjaar 2010/2011. Ze houdt rekening met het aanbod, de vooruitzichten die eruit voortvloeien voor het boekjaar 2010/2011 en de doelstelling van de vennootschap die erop gericht is om voor het boekjaar 2010/2011 een brutorendement per aandeel na kapitaalverhoging van ongeveer 4,25% te behouden ten opzichte



Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/6

Voorkeurrecht

Het Voorkeurrecht, vertegenwoordigd door coupon nr. 4 van de Bestaande Aandelen, werd op 22 september 2010 na sluiting van Euronext Brussels onthecht van het Bestaande Aandeel. Het Voorkeurrecht zal onder ISIN-code BE0970118213 op Euronext Brussels worden verhandeld.

Recht op dividend

De Nieuwe Aandelen zullen pro rata temporis in de resultaten van het lopende boekjaar delen, te rekenen vanaf de valutadatum van de betaling van de prijs van de Nieuwe Aandelen door de inschrijvers, hetzij in principe op 15 oktober 2010.

Coupon nr. 5, die het dividend van het boekjaar 2009-2010 vertegenwoordigt, zal in principe op 14 oktober 2010 vóór beursopening worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Coupon nr. 6 zal in principe op 14 oktober 2010 na beursluiting van de Bestaande Aandelen worden onthecht. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om een deel van de dividenden te ontvangen die voor het lopende boekjaar 2010-2011 zouden worden beslist, pro rata temporis berekend voor de periode tussen 1 juli 2010 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen. De Nieuwe Aandelen worden dus uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht.

Intentie van de grote aandeelhouders

Jubeal Fondation en Finasucré NV, die respectievelijk 6,37% en 5,46% van de Bestaande Aandelen bezitten, zijn van plan op het Aanbod in te schrijven door al hun Voorkeurrechten uit te oefenen.

Degroof Holding Luxembourg SA, dat 5,07% van de Bestaande Aandelen bezit, is van plan op het Aanbod in te schrijven door ongeveer 90% van de Voorkeurrechten uit te oefenen.

SAK Tikva & Ocher, dat 5,71% van de Bestaande Aandelen bezit, is van plan voor ongeveer 1.000.000 EUR op het Aanbod in te schrijven door uitoefening van Voorkeurrechten.

De Vennootschap kent de intenties van LRM NV niet, dat 6,46% van de Bestaande Aandelen bezit.

Bij weten van de Vennootschap is Degroof Global Sicav (DGS), dat 5,55% van de Bestaande Aandelen bezit, niet van plan op het Aanbod in te schrijven.

van de theoretische prijs na voorkeurrecht, na dividendrecht 2009/2010 en na dividendrecht pro rata temporis 2010/2011 (met name 38,20 EUR), wat een geschat dividend 2010/2011 van 1,63 EUR per aandeel geeft.



Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4/6

Private plaatsing van de Scrips

De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen automatisch in een gelijk aantal Scrips worden omgezet op de Afsluitingsdatum van het Aanbod, op 7 oktober 2010. De Scrips zullen op 11 oktober 2010 worden verkocht in het kader van een private plaatsing aan institutionele beleggers, zoals beschreven in de Verrichtingsnota. De kopers van Scrips zullen op de resterende beschikbare Nieuwe Aandelen inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als voor de inschrijving door uitoefening van het Voorkeurrecht. Als de netto-opbrengst per Scrip lager is dan 0,01 EUR, dan zal dit bedrag niet aan de houders van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten worden betaald, maar aan de Vennootschap worden overgemaakt.

Notering van de Nieuwe Aandelen

In principe vanaf 15 oktober 2010 op Euronext Brussels. De Nieuwe Aandelen krijgen in principe tot 20 oktober 2010 de ISIN-code BE0380318783, en daarna de ISIN-code BE0003851681, dezelfde code als van de Bestaande Aandelen.

Aankondiging van de resultaten van het Aanbod

Het resultaat van de inschrijving op Nieuwe Aandelen ten gevolge van de uitoefening van de Voorkeurrechten zal op 9 oktober 2010 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd. Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen ten gevolge van de uitoefening van de Scrips en het bedrag dat aan de houders van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten toekomt, zullen op 12 oktober 2010 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen ten gevolge van de uitoefening van Voorkeurrechten en Scrips zal gebeuren door de rekening van de inschrijvers met valutatatum 15 oktober 2010 te debiteren. De Nieuwe Aandelen zullen naar keuze van de inschrijver beschikbaar zijn in gedematerialiseerde vorm of als aandeel op naam.

Prospectus

Het Prospectus, dat bestaat uit de Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, is in het Nederlands en het Frans beschikbaar. Het Prospectus is gratis te verkrijgen op de zetel van de Vennootschap of bij Bank Degroof op nummer +32 (0)2 287 91 56, bij KBC Securities op nummer +32 (0)3 283 29 70 (NL) of nummer +32 (0)800 920 20 (FR) en bij ING op nummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of nummer +32 (0)2 464 60 02 (FR) of nummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Het Prospectus kan ook worden geraadpleegd op de websites van Bank Degroof (www.degroof.be), KBC Securities (www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.bolero.be) en ING (www.ing.be) en op de website van Aedifica (www.aedifica.be).

Inschrijving

De aanvragen om op de Nieuwe Aandelen in te schrijven kunnen zonder kosten rechtstreeks worden ingediend bij Bank Degroof, KBC Securities, KBC Bank, CBC Banque en ING België of via een andere financiële tussenpersoon. De beleggers dienen zich te informeren over de eventuele kosten die andere financiële tussenpersonen zouden aanrekenen.



Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/6

Risico's

Beleggen in de Nieuwe Aandelen houdt risico's in. De beleggers wordt aanbevolen om het Prospectus aandachtig te lezen, vooral het deel over de risicofactoren in hoofdstuk 2 van de Verrichtingsnota, alvorens te beslissen om op de Nieuwe Aandelen in te schrijven.

Indicatief tijdschema

Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	3 sept 2010
Aankondiging van het Aanbod	15 sept 2010
Publicatie in de pers en in het Belgisch Staatsblad van het bericht zoals voorgeschreven door artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	15 sept 2010
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de Inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	22 sept 2010
Onthechting van coupon nr. 4 voor de uitoefening van het Voorkeurrecht (na beurs)	22 sept 2010
Publicatie in de financiële pers van het aantal Nieuwe Aandelen, de Uitgifteprijs en de Inschrijvingsverhouding	23 sept 2010
Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek	23 sept 2010
Openingsdatum van het Aanbod met Voorkeurrechten	23 sept 2010
Sluitingsdatum van het Aanbod met Voorkeurrechten	7 okt 2010
Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten	9 okt 2010
Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	11 okt 2010
Toekenning van de Scrips en inschrijving op deze basis	11 okt 2010
Publicatie in de financiële pers van de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	12 okt 2010
Gewone algemene vergadering van aandeelhouders.	12 okt 2010
Onthechting van coupon nr. 5 die het dividend van het boekjaar 2009-2010 vertegenwoordigt (voor beurstijd) en van coupon nr. 6 die het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar vertegenwoordigt, dat niet aan de Nieuwe Aandelen zal worden toegekend (na beurstijd)	14 okt 2010
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Voorkeurrechten en Scrips	15 okt 2010
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	15 okt 2010
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	15 okt 2010
Toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	15 okt 2010
Betaling van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	15 okt 2010
Betaling van de coupon nr. 5 aan de Bestaande Aandeelhouders	19 okt 2010

KBC Securities, Bank Degroof en ING België treden in deze operatie op als Joint Lead Managers.



Persbericht Gereguleerde informatie

22 september 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6/6

Dit document vormt geen aanbod van effecten in de Verenigde Staten of in eender welk ander land. De effecten mogen niet aangeboden, noch verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie conform de U.S. Securities Act van 1933 en haar wijzigingen. De Vennootschap heeft niet de intentie om het aanbod volledig of gedeeltelijk te registreren in de Verenigde Staten, en evenmin om een openbaar beroep te doen op het spaarwezen in de Verenigde Staten.

Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond drie strategische investeringsassen :

- residentiële of gemengde gebouwen in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;
- huisvesting voor senioren.

Aedifica is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De dividenden die ze uitkeert zijn vrijgesteld van roerende voorheffing.

Voor alle bijkomende informatie

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



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

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



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

Charles-Antoine van Aelst
Corporate Analyst
Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@aedifica.be



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

