

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

Informatiememorandum van 24 oktober 2014 met betrekking tot het keuzedividend Keuzeperiode van 31 oktober 2014 tot en met 19 november 2014

**DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING IN OF
NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, JAPAN EN AUSTRALIË**

De Jaarvergadering van Aedifica NV ("Aedifica" of de "Vennootschap") heeft op 24 oktober 2014 besloten om over het boekjaar 2013/2014 een totaal dividend uit te keren van EUR 1,90 bruto (EUR 1,615 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 15% roerende voorheffing) per aandeel. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft, eveneens op 24 oktober 2014, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Aedifica, bij wijze van **keuzedividend**, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Dit **Informatiememorandum** is bestemd voor de aandeelhouders van Aedifica, en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van het keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet van 16 juni 2006.

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die hier in België toegang tot hebben. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een publiek aanbod uit te maken in enig rechtsgebied buiten België. Het reproduceren van deze elektronische versie op een andere website dan deze van de Vennootschap of op enige andere locatie in gedrukte vorm met het oog op de distributie daarvan op eender welke wijze, is uitdrukkelijk verboden.

De volgende informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Aedifica of deze aan te kopen in de Verenigde Staten, noch vormt ze een aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Aedifica of deze aan te kopen in eender welk rechtsgebied waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten vooraleer het werd geregistreerd of gekwalificeerd onder de wetten van het betrokken rechtsgebied. Eveneens vormt ze geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. De aandelen van Aedifica werden en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933 en de aandelen van Aedifica mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie onder de US Securities Act van 1933 of registratievrijstelling en Aedifica is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger van de Verenigde Staten, Canada, Australië of Japan. Geen enkel element van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap noch een kopie ervan mag worden meegenomen of verzonden in of naar, of rechtstreeks of onrechtstreeks worden verspreid in, de Verenigde Staten, Australië, Canada of Japan, of elders buiten België. De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en enige personen die de beschikking krijgen over deze informatie dienen zich te informeren over eventuele dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het gebruik van, noch verplichting tot het up-to-date houden van, de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap. Deze informatie mag niet worden begrepen als het geven van een advies of het doen van een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangevraagd via de website van de Vennootschap of de informatie die ze bevat in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke aandelen, vergoedingen of geldmiddelen die worden verstuurd als reactie op dit Informatiememorandum of de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard. Een aandeelhouder moet zelf onderzoeken of hij op het keuzedividend kan ingaan. Het is zijn verantwoordelijkheid de wetten van het rechtsgebied

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

waar hij woont of verblijft, of waarvan hij de nationaliteit heeft, volledig na te leven (met inbegrip van het bekomen van eender welke vergunningen van een overheid, regelgevende instantie of andere instantie die vereist zou kunnen zijn).

Geen overheid heeft zich uitgesproken over dit Informatiememorandum. Geen overheid heeft de opportuniteit en de kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze verwezenlijken.

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

Inhoudstafel

I.	VOORAFGAANDE OPMERKING AANGAANDE HET OP DE VENNOOTSCHAP TOEPASSELIJKE REGLEMENTAIR KADER	4
II.	OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND	5
1.	Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder	5
2.	Uitgifteprijs en ratio	5
3.	Keuzeperiode	5
4.	Aantal nieuw uit te geven aandelen	5
5.	Bedrag van de kapitaalverhoging	5
6.	Wie kan inschrijven?	5
7.	Hoe inschrijven?	6
8.	Kapitaalverhoging en uitbetaling	6
9.	Beursnotering	6
10.	Resultaatdeelname	6
III.	NADERE TOELICHTING	7
1.	Inleiding	7
2.	Aanbod	7
3.	Beschrijving van de verrichting	7
4.	De uitgifteprijs	8
5.	De keuzeperiode	9
6.	Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend	9
7.	Verantwoording van de verrichting	11
8.	Opschortende voorwaarden	11
9.	Financiële dienst	11
10.	Kosten	12
11.	Fiscale gevolgen	12
12.	Ter beschikking gestelde informatie	13
13.	Aandelen aan toonder	14
14.	Contact	14
IV.	BIJLAGE: VOORBEELD	15

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

I. VOORAFGAANDE OPMERKING AANGAANDE HET OP DE VENNOOTSCHAP TOEPASSELIJKE REGLEMENTAIR KADER

De Vennootschap heeft het statuut verworven van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“OGVV”), zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”), in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak.

Op 1 september 2014 heeft de FSMA het vergunningsdossier van de Vennootschap als OGVV goedgekeurd, onder de opschortende voorwaarden dat (i) de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die op 17 oktober 2014 werd gehouden zou instemmen met de wijziging van de statuten van de Vennootschap (inzonderheid de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap) om de overgang naar het statuut van OGVV te formaliseren, en (ii) de Vennootschap in overeenstemming met artikel 77 van de GVV-Wet een uittredingsrecht zou hebben georganiseerd ten voordele van haar aandeelhouders die tegen de verandering van statuut zouden hebben gestemd.

Op datum van dit Informatiememorandum heeft de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap (gehouden op 17 oktober 2014) de overgang naar het statuut van OGVV goedgekeurd en werden de modaliteiten van het uittredingsrecht onder artikel 77 van de GVV-Wet afgerond. Geen enkele aandeelhouder heeft gebruikt gemaakt van zijn wettelijk uittredingsrecht, zodat het statuut van OGVV van de Vennootschap in werking is getreden op 17 oktober 2014.

Voor meer informatie over deze wijziging van het statuut naar OGVV wordt verwezen naar de informatie hieromtrent beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.aedifica.be).

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

II. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND

1. Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder

De aandeelhouder heeft in het kader van het keuzedividend dat betaalbaar zal worden gesteld op 24 november 2014, de keuze tussen:

- de inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;
- uitbetaling van het dividend in geld; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

2. Uitgifteprijs en ratio

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt EUR 48,45.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de netto-dividendrechten verbonden aan 30 coupons nummer 12 worden ingebracht.

3. Keuzeperiode

- Aanvang keuzeperiode: vrijdag 31 oktober 2014
- Afsluiting keuzeperiode: woensdag 19 november 2014 om 16.00 uur (CET)

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

4. Aantal nieuw uit te geven aandelen

Er zullen maximum 341.636 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

5. Bedrag van de kapitaalverhoging

De maximale kapitaalverhoging bedraagt EUR 9.015.016,91. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 16.552.264,20.

6. Wie kan inschrijven?

Elke aandeelhouder die over een voldoende aantal coupons nummer 12, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 12 te verwerven. De inbreng van dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld. De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vormen (gedematerialiseerd respectievelijk op naam) kunnen niet worden gecombineerd.

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

7. Hoe inschrijven?

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- Bank Degroof (Administration Générale des Opérations), voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

8. Kapitaalverhoging en uitbetaling

Op datum van betaalbaarstelling van het dividend, i.e. maandag 24 november 2014 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zal eveneens het dividend in cash worden uitbetaald.

Coupons nummer 12, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die uiterlijk op woensdag 19 november 2014 16.00 uur (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

9. Beursnotering

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, zo spoedig mogelijk en in principe vanaf de datum van uitgifte (maandag 24 november 2014) worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels.

10. Resultaatdeelname

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 juli 2014.

24 oktober 2014

III. NADERE TOELICHTING

1. Inleiding

De Jaarvergadering van Aedifica van 24 oktober 2014 keurde een dividend per aandeel goed van EUR 1,90 bruto (EUR 1,615 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 15% roerende voorheffing) dat betaalbaar zal worden gesteld op 24 november 2014.

De Raad van Bestuur besliste op 24 oktober 2014 (voorafgaand aan de Jaarvergadering) om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de winstuitkering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De Raad van Bestuur zal, in het kader van het toegestaan kapitaal, overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

2. Aanbod

In het kader van het dividend over het boekjaar 2013/2014 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

3. Beschrijving van de verrichting

De aandeelhouders die wensen te opteren voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging gedurende een bepaalde keuzeperiode (zie verder).

Hierbij zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit Informatiememorandum wordt beschreven.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 12.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nummer 12 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens 1 aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen.

Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 12 te verwerven en het is evenmin mogelijk om, vanaf 29 oktober 2014 (ex-coupon datum), bijkomende aandelen met coupon nr. 12 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 12 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs.

Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen van dezelfde vorm bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

4. De uitgifteprijs

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt EUR 48,45.

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$\text{Uitgifteprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{Brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$
--

waarbij :

- Gehanteerde Beurskoers
= het gemiddelde van de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel Aedifica (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price" – berekend op basis van gegevens die beschikbaar zijn op de website van Euronext Brussels) gedurende 5 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur met betrekking tot het keuzedividend (d.i. vrijdag 24 oktober 2014)"
= EUR 52,79
- Brutodividend
= het brutodividend over het boekjaar 2013/2014, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de Jaarvergadering van vrijdag 24 oktober 2014
= EUR 1,90

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

- (1 – Korting)
= de “factor” waarmee de uitkomst van voorgaande berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de Raad van Bestuur (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een “factor” van 0,95)
= 0,9521
- Uitgifteprijs
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, waarbij de uitkomst wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma.
 - De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg EUR 48,45.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Aedifica op donderdag 23 oktober 2014, verminderd met het brutodividend, bedraagt 5,56%.

De netto waarde per aandeel Aedifica (“NWA”) per 30 juni 2014 inclusief IAS 39-impact bedraagt EUR 38,74, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger is dan de NWA inclusief IAS39-impact.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

5. De keuzeperiode

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op vrijdag 31 oktober 2014 en wordt afgesloten op woensdag 19 november 2014 om 16.00 uur (CET).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen vanaf de datum van betaalbaarstelling.

6. Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend

Op maandag 24 november 2014 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van EUR 48,45 (d.i. door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigd door coupon nr. 12).

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 1,615 per aandeel bedragen (preciezer: 1 nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 12), en het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, zal betaalbaar worden gesteld in geld vanaf maandag 24 november 2014. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan Bank Degroof (d.i. de persoon belast met de financiële dienst) te bezorgen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 9.015.016,91, door uitgifte van maximum 341.636 nieuwe aandelen¹. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 16.552.264,20.

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Aedifica-aandelen (d.i. ongeveer (afgerond naar boven) EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf maandag 24 november 2014 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te leveren tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen hun dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen; of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

¹ Het maximaal aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven wordt berekend vanuit het huidige aantal aandelen Aedifica dat in aanmerking komt voor het keuzedividend (dit is 10.249.117 uitgegeven aandelen verminderd met 34 aandelen Aedifica die door Aedifica zijn ingekocht, wat een totaal geeft van 10.249.083) gedeeld door het aantal bestaande aandelen waarvan de coupons recht geven op één nieuw aandeel Aedifica (en vervolgens naar beneden afgerond voor de resterende coupons waarvoor geen (geheel) nieuw aandeel Aedifica kan worden uitgegeven).

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 juli 2014.

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, zo spoedig mogelijk en in principe vanaf de datum van uitgifte (maandag 24 november 2014), zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

7. Verantwoording van de verrichting

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Aedifica in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt ook (a rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

8. Opschortende voorwaarden

De Raad van Bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien op enig ogenblik in de periode vanaf de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van 24 oktober 2014 tot en met woensdag 19 november 2014, de koers van het aandeel Aedifica op Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de referentiekosten op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich op enig ogenblik in de periode vanaf 24 oktober 2014 tot en met woensdag 19 november 2014 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht. De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Aedifica.

9. Financiële dienst

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de Keuzeperiode te wenden tot:

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

- Bank Degroof (Administration Générale des Opérations), voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De *paying agent* van Aedifica is Bank Degroof.

10. Kosten

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging worden door de Vennootschap gedragen.

Bepaalde kosten, zoals die voor vormwijziging van aandelen, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders wordt aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

11. Fiscale gevolgen

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het keuzedividend, en zijn enkel voor informatieve doeleinden opgenomen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op de datum van dit Informatiememorandum en zijn onderhevig aan wetwijzigingen die uitwerking kunnen hebben na deze datum (of zelfs ervoor met retroactieve werking). Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op, belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. De aandeelhouders wordt aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen rekening houdend met hun specifieke situatie.

Roerende voorheffing

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het dividend in cash, de inbreng van hun dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 15% (de Vennootschap is een residentiële GVV) worden ingehouden op het brutodividend van EUR 1,90 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

Voor privébeleggers die inwoner van België zijn, is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België op hun dividendinkomen. Het dividendinkomen hoeft niet te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte in de personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 15% of aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

belastingplichtige. In principe is het slechts interessant deze inkomsten aan te geven wanneer de samenvoeging ervan met de overige inkomsten van de belastingplichtige leidt tot een lagere belastingdruk dan 15%. Privébeleggers die geen of weinig andere inkomsten hebben, kunnen de roerende voorheffing ook terugbetaald krijgen.

De door de GVV aan een aandeelhouder binnenlandse vennootschap uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 15%. De aandeelhouder binnenlandse vennootschap kan niet genieten van de internrechtelijke vrijstellingen inzake roerende voorheffing die opgenomen zijn in het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (hierna "KB/WIB92"). De binnenlandse vennootschap kan deze roerende voorheffing in de regel wel verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele saldo is terugbetaalbaar voor zover de binnenlandse vennootschap-aandeelhouder de volle eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

De door de GVV aan een aandeelhouder niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 15%. De aandeelhouder niet-inwoner kan niet genieten van de internrechtelijke vrijstellingen inzake roerende voorheffing die opgenomen zijn in het KB/WIB92.

Het regime van de Belgische roerende voorheffing dat van toepassing is op pensioenfondsen gevestigd in lidstaten van de Europese Unie lijkt discriminerend gegeven het feit dat het hen onderwerpt aan een zwaardere belasting dan de Belgische pensioenfondsen. De sector van de vastgoedbevaks/GVV's bestudeert momenteel de te nemen maatregelen om te trachten deze situatie te laten corrigeren.

Voor inwoners en niet-inwoners die krachtens de Belgische wetgeving (bijvoorbeeld de vrijstellingen die rechtstreeks zijn opgenomen in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992) of een (toepasselijk) verdrag tot vermindering van dubbele belasting een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing genieten, wordt de normale voorheffing van 15%, die in principe wordt ingehouden op het uitgekeerde brutodividend, niet (in geval van vrijstelling) of niet geheel (in geval van verminderde roerende voorheffing) ingehouden, voor zover de nodige bewijsstukken worden voorgelegd.

De aandeelhouders die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing of een vermindering van roerende voorheffing genieten, ontvangen dit fiscaal voordeel in cash vanaf maandag 24 november 2014.

De aandeelhouders die genieten van een vrijstelling of van een verminderde roerende voorheffing ontvangen dus een surplus in cash (zie hoger III.6 "Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend").

12. Ter beschikking gestelde informatie

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014

INFORMATIEMEMORANDUM

Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Mits publicatie van dit Informatiememorandum, dient met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet echter geen prospectus te worden gepubliceerd in het kader van een keuzedividend.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.be).

Het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 24 oktober 2014 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het bijzonder verslag van de Commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, wordt eveneens ter beschikking gesteld op de website van Aedifica (www.aedifica.be).

13. Aandelen aan toonder

De aandelen aan toonder die op uiterlijk 31 december 2013 niet waren omgezet in gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam, werden overeenkomstig de statuten van de Vennootschap en de toepasselijke wetgeving, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen, geboekt op een effectenrekening op naam van de Vennootschap (zonder dat deze evenwel de hoedanigheid van eigenaar heeft verworven). De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen (o.a. het recht op deelname aan de algemene vergadering en het recht op dividend (met inbegrip van het recht om tijdens de keuzeperiode te opteren voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen)), is geschorst totdat een persoon, die rechtmatig de hoedanigheid van rechthebbende heeft kunnen aantonen, aanvraagt en verkrijgt dat deze aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening.

14. Contact

Voor meer informatie omtrent de verrichting kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling die de aandelen bewaart of Bank Degroof (optredend als *paying agent* van Aedifica).

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (op het nummer +32.2.626.07.70 of per e-mail op shareholders@aedifica.be).

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

IV. BIJLAGE: VOORBEELD

Hieronder volgt ter illustratie een voorbeeld in het kader van de uitkering van het keuzedividend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 160 aandelen van dezelfde vorm bezit (bijvoorbeeld 160 gedematerialiseerde aandelen).

De uitgifteprijs bedraagt EUR 48,45. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 12.

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 160 aandelen, vertegenwoordigd door coupon nummer 12, omruilen voor:

Cash: 160 x EUR 1,615 = EUR 258,40;

OF

Aandelen:

- 5 nieuwe aandelen (in ruil voor 150 coupons nr. 12); en
- het saldo ten belope van EUR 16,15 in cash (in ruil voor de overige 10 coupons nr. 12, die niet ontstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

Combinatie:

- (bijvoorbeeld) 3 nieuwe aandelen (in ruil voor 90 coupons nr. 12); en
- EUR 113,05 cash (in ruil voor de overige 70 coupons nr. 12)

AEDIFICA – KEUZEDIVIDEND 2014 INFORMATIEMEMORANDUM Gereguleerde informatie

24 oktober 2014

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 750 miljoen € rond de volgende assen opgebouwd:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

Aedifica is sinds 2006 op de continuummarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BE (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 533 miljoen € op 30 september 2014.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

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

Martina Carlsson
Control &
Communication
Manager

Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@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

