COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

10 juin 2015 – Avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30

AEDIFICA

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

A ne pas distribuer, publier ou diffuser directement ou indirectement aux ou à l'intérieur des Etats-Unis, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse ou dans tout autre état ou dans toute autre juridiction où sa diffusion serait contraire à la loi. D'autres restrictions sont d'application.

Offre publique en souscription de maximum 3.121.318 Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec Droits d'Allocation Irréductible pour un montant maximum de 152.944.582,00 €

Demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels

- **Augmentation de capital pour un montant maximum de 152.944.582,00 €**
- **Prix d'émission: 49,00 € par Action Nouvelle, ce qui représente une décote de 13,93 % par rapport au cours de clôture des Actions du 8 juin 2015 qui s'élevait à 58,93 €, ajusté de la valeur estimée du coupon n° 14 détaché le 10 juin 2015 (après clôture des marchés), à savoir 2,00 €**
- **7 Droits d'Allocation Irréductible donnent droit à souscrire à 2 Actions Nouvelles**
- **Détachement du coupon n° 13 qui représente le Droit d'Allocation Irréductible : 10 juin 2015 après la clôture des marchés**
- **Détachement du coupon n° 14 qui représente le droit de percevoir le dividende relatif à la totalité de l'exercice en cours (2014/2015) qui ne reviendra pas aux Actions Nouvelles : 10 juin 2015 après clôture des marchés[1]**
- **Période de souscription : du jeudi 11 juin 2015 au mardi 23 juin 2015 inclus**
- **Le placement des Scripts aura en principe lieu le 25 juin 2015**
- **ING Belgique interviendra dans cette transaction comme Sole Global Coordinator. Banque Degroof, BNP Paribas Fortis, ING Belgique et KBC Securities interviendront comme Joint Bookrunners, et Belfius interviendra comme Co-Lead Manager**

[1] Le paiement du dividende relatif à l'exercice 2014/2015, qui sera décidé par l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2015, aura en principe lieu le 30 octobre 2015.

Offre

Chaque Actionnaire Existant recevra un Droit d'Allocation Irréductible par Action Existante détenue à la clôture des marchés le 10 juin 2015. Le Droit d'Allocation Irréductible sera négociable sur Euronext Brussels pendant la Période de souscription, soit du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 inclus.

Les Actionnaires Existant qui détiennent des Droits d'Allocation Irréductible, ainsi que les autres titulaires de Droits d'Allocation Irréductible, peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 inclus, aux conditions figurant dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 49,00 € par Action Nouvelle et dans la proportion de 7 Droits d'Allocation Irréductible pour 2 Actions Nouvelles.

L'Offre a trait à maximum 3.121.318 Actions Nouvelles ayant les mêmes droits que les Actions Existantes (à l'exception du dividende qui serait décrété pour la période entre le 1er juillet 2014 et le 30 juin 2015, représenté par le coupon n° 14 et auquel les Actions Nouvelles n'ont pas droit). La décision d'augmenter le capital a été prise dans le cadre du capital autorisé.

Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'émission

En lançant l'Offre, la Société a pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux en augmentant ses capitaux propres afin de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille immobilier, tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 % (ceci n'excluant pas un dépassement possible de cette fourchette sur de courtes périodes). A titre de rappel, le taux d'endettement de la Société au 30 juin 2014 était de 44,9 %, de 47,4 % au 30 septembre 2014, de 52,1 % au 31 décembre 2014 et de 52,1 % au 31 mars 2015.

Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, peut être estimé à un montant d'environ 149 millions € (après déduction des commissions et frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société). Ce montant sera affecté par la Société essentiellement au financement en capitaux propres, cumulé à l'endettement bancaire à long terme, d'investissements immobiliers lui permettant de poursuivre sa stratégie d'expansion et de profiter de manière active des opportunités qui s'offrent sur le marché.

Sur la période du 1er juillet 2014 au 31 mars 2015, les immeubles de placement repris au bilan consolidé ont augmenté de 208 millions € (y compris les actifs détenus en vue de la vente), principalement à la suite d'acquisitions et de l'exécution des projets de développement. Depuis l'augmentation de capital avec droit de préférences la plus récente (en décembre 2012, qui, pour rappel, s'élevait à 100 millions €), l'augmentation des immeubles de placement repris au bilan consolidé est de 388 millions € (y compris les actifs détenus en vue de la vente).

Les projets de développement en cours au 31 mars 2015 sont décrits dans la déclaration intermédiaire du 12 mai 2015 (en tant que mise à jour (i) des mentions du Document d'Enregistrement ; voir entre autres la section 2.2 du chapitre « Rapport immobilier » et (ii) des mentions du rapport financier semestriel). Le montant à investir qui en résulte s'élève à 123 millions € au 31 mars 2015 (à réaliser sur une période de 4 ans) ou à 120 millions € après la réception annoncée le 28 avril 2015 de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark. Parmi ces projets de développement, certains (représentant 58 millions € au 31 mars 2015) sont encore soumis à des conditions suspensives. Les autres projets sont en cours d'exécution. Au 31 mars 2015, 93 % de ces projets de développement se situent dans le segment du logement des seniors et sont déjà pré-loués.

L'Offre ne soutiendra pas uniquement l'exécution des projets de développement en cours, mais permettra également à la Société de renforcer sa structure bilantaire pour poursuivre sa croissance par de nouvelles acquisitions dans le segment stratégique du logement des seniors en Europe de l'Ouest. En date de la Note d'Opération, la Société a dans ce segment diverses opportunités d'investissement, de taille diverse et se situant à différents stades dans le processus d'investissement habituel. La Société n'est cependant pas en mesure de fournir des informations plus précises sur celles-ci compte tenu de leur état d'avancement. Le produit de l'Offre, combiné au montant disponible sur les lignes de crédit existantes et la capacité d'endettement augmentée par cette Offre, permettra à la Société de disposer d'une plus grande flexibilité pour financer les projets en cours et saisir des opportunités d'investissement intéressantes.

Prix d'émission
Le Prix d'émission s'élève à 49,00 € et a été fixé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners sur base du cours de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et en tenant compte d'une décote usuellement octroyée pour ce type de transaction.

Le Prix d'émission est inférieur de 13,93 % au prix de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels du 8 juin 2015 (qui s'élevait à 58,93 €), ajusté à 56,93 € afin de tenir compte de la valeur estimée du coupon n°14[2].

Droits d'Allocation Irréductible
Le Droit d'Allocation Irréductible est représenté par le coupon n° 13 attaché aux Actions Existantes. Le Droit d'Allocation Irréductible sera détaché le 10 juin 2015 après la clôture d'Euronext Brussels et pourra être négocié sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le code-ISIN BE0970142452.

Droits au dividende
Les Actions Nouvelles ne participeront pas au résultat de l'exercice en cours. Pour cette raison, le coupon n° 14 (qui représente le droit au dividende relatif à l'exercice 2014/2015, estimé à 2,00 €) sera détaché des Actions Nouvelles le 10 juin 2015 après clôture des marchés. Les Actions Nouvelles participeront au résultat de l'exercice suivant (2015/2016). Les Actions Nouvelles seront dès lors émises avec les coupons n° 15 (actuellement estimé à 2,05 €) et suivants attachés.

Placement privé des Scripts
Les Droits d'Allocation Irréductible non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scripts à la Date de clôture de l'Offre (23 juin 2015). Les Scripts seront vendus le 25 juin 2015 dans le cadre d'un placement privé exempté tel que décrit dans la Note d'Opération. Les acheteurs de Scripts doivent souscrire aux Actions Nouvelles restantes au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible. Si le produit net par Script est inférieur à 0,05 €, ce montant ne sera pas payé aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductible non exercés, mais il sera cédé à la Société.

[2] Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 14, qui représente le dividende brut pour l'ensemble de l'exercice 2014/2015, à 2,00 € par Action. Cette estimation est bien entendu faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2015 qui statuera sur le dividende à octroyer pour l'exercice 2014/2015.

Cotation des Actions Nouvelles
En principe à partir du 29 juin 2015 sur Euronext Brussels. Les Actions Nouvelles auront le code-ISIN BE0003851681, à savoir le même code que les Actions Existantes.

Publication des résultats de l'Offre
Le résultat des souscriptions aux Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible sera publié le 25 juin 2015. Le résultat des souscriptions aux Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Scripts et le montant revenant aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non exercés seront publiés dans la presse financière belge le 26 juin 2015.

Paiement et livraison des Actions Nouvelles
Le paiement des souscriptions aux Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts aura lieu par un débit du compte des souscripteurs, avec comme date-valeur le 29 juin 2015. Les Actions Nouvelles seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 29 juin 2015.

Prospectus
La Note d'Opération (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), le Document d'Enregistrement et le Résumé, constituent le Prospectus. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé sont disponibles en néerlandais et en français. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont par ailleurs disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 11 juin 2015 (avant bourse) au siège social de la Société (avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles) ou auprès d'ING Belgique SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL), au numéro de téléphone +32 (0)2 2 464 60 02 (FR) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 04 (ENG), ainsi que sur ses sites web (www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR), www.ing.be/equitytransactions (ENG)), auprès de BNP Paribas Fortis SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 433 40 31 (NL), au numéro de téléphone +32 (0)2 433 40 32 (FR) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 433 40 34 (ENG), ainsi que sur ses sites web (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (NL) et www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (FR)), auprès de KBC Securities SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)3 283 29 70 (NL) ou au numéro de téléphone +32 (0)800 920 20 (FR), auprès de KBC Bank SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0) 3 283 29 70 (NL et ENG), et auprès de CBC Banque SA au numéro de téléphone +32 (0)800 920 20 (FR), ainsi que sur les sites web de KBC Bank SA (www.kbc.be/Aedifica), de KBC Securities SA (www.bolero.be/nl/Aedifica (NL) et www.bolero.be/fr/Aedifica (FR)) et de CBC Banque SA (www.cbc.be/Aedifica), auprès de Banque Degroof SA sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 287 91 56 et sur son site web (www.degroof.be) et auprès de Belfius Banque SA sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 222 12 02 (NL) et +32 (0)2 222 12 01 (FR) ainsi que sur son site web (www.belfius.be) et sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

Souscriptions
Les demandes de souscription peuvent être introduites directement et sans frais auprès des guichets de BNP Paribas Fortis SA, ING Belgique SA, KBC Bank SA et CBC Banque SA, Banque Degroof SA et Belfius Banque SA et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à s'informer sur les frais éventuels facturés par ces autres intermédiaires financiers.

Risques

Un investissement dans les Actions Nouvelles comporte des risques. Les investisseurs sont priés de lire attentivement le Prospectus, et en particulier la section qui traite des facteurs de risques reprise dans la Note d'Opération et dans le Document d'Enregistrement, avant de décider de souscrire aux Actions Nouvelles.

Calendrier prévisionnel de l'Offre

Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	9 juin 2015
Etablissement du Prix d'émission / du montant de l'Offre par le conseil d'administration	9 juin 2015
Communiqué de presse avec les modalités de l'Offre (avant bourse)	10 juin 2015
Détachement du coupon n° 13 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible (après bourse)	10 juin 2015
Détachement du coupon n° 14 représentant le droit au dividende pour la totalité de l'exercice en cours 2014/2015, qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles (après bourse)	10 juin 2015
Publication dans la presse financière de l'Offre, du nombre d'Actions Nouvelles, du Prix d'émission et du ratio de souscription (avant bourse)	11 juin 2015
Mise à la disposition du public du Prospectus sur le site web de la Société (avant bourse)	11 juin 2015
Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	11 juin 2015
Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	23 juin 2015
Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductible (publié sur le site web de la Société) (avant bourse)	25 juin 2015
Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductible non exercés sous la forme de Scripts	25 juin 2015
Attribution des Scripts et souscription sur cette base	25 juin 2015
Publication dans la presse financière des résultats de l'Offre et du montant dû aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non exercés	26 juin 2015
Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec des Droits d'Allocation Irréductible et Scripts	29 juin 2015
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	29 juin 2015
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	29 juin 2015
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels	29 juin 2015
Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés	1er juillet 2015

*****

ING Belgique SA interviendra dans cette transaction comme Sole Global Coordinator, et Banque Degroof SA, BNP Paribas Fortis SA, ING Belgique SA en KBC Securities SA interviendront comme Joint Bookrunners. Belfius Banque SA interviendra comme Co-Lead Manager.

COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

10 juin 2015 – Avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30

*****

La version française de ce communiqué de presse constitue une traduction libre du texte néerlandais et elle est uniquement faite à des fins d'informations. En cas d'incohérence avec la version néerlandaise ou d'inexactitude dans la traduction française, le texte néerlandais prévaudra.

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille de plus de 900 millions € autour des axes suivants :

- **logement des seniors en Belgique et en Allemagne ;**
- **immeubles à appartements dans les principales villes belges.**

Elle est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était de 668 millions € au 29 mai 2015.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

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

aedifica
The urban way to live
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

aedifica
The urban way to live
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

INFORMATION IMPORTANTE

Ce document écrit n'est pas destiné à être distribué, publié ou diffusé, directement ou indirectement, aux ou à l'intérieur des Etats-Unis ou aux personnes américaines, ou en/au ou à l'intérieur de l'Australie, du Canada, de la Suisse ou du Japon. Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de souscription à des titres aux Etats-Unis, en Australie, au Canada, en Suisse ou au Japon.

Les titres ne peuvent être ni offerts ni cédés aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément à la loi applicable. Aedifica SA n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire une offre publique de titres aux Etats-Unis. Aucun apport en argent, aucun titre ou aucune contrepartie n'est sollicité(e). Tout apport en argent, tout titre ou toute autre contrepartie reçu(e) en réponse aux informations contenues dans le présent communiqué ne sera pas accepté(e).

Un prospectus sera publié dans le cadre de l'offre de souscription d'actions d'Aedifica SA. Une copie du prospectus sera disponible sur le site web d'Aedifica SA après sa publication.

Ce document n'est pas un prospectus et les investisseurs ne peuvent souscrire aux ou acquérir les actions visées dans la présente autrement que sur base de l'information contenue dans le prospectus.