



Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit Belge

Ayant son siège social avenue Louise 331– 333 à 1050 Bruxelles (Belgique)

Numéro d'entreprise 0877.248.501 (RPM Bruxelles, Néerlandais)

**NOTE D'OPERATION RELATIVE A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE D' ACTIONS
NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE AVEC
DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 152.944.582,00 EUR
DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LE MARCHÉ
REGLEMENTE D'EURONEXT BRUXELLES**

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ainsi que les autres titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire à des Actions Nouvelles du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 49,00 EUR et dans la proportion de 2 Actions Nouvelles pour 7 Droits d'Allocation Irréductible représentés par le coupon nr. 13. Les Droits d'Allocation Irréductible sont négociables sur le marché d'Euronext Bruxelles pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des facteurs de risque décrits dans le chapitre 1 « Facteurs de risque » de cette Note d'Opération ainsi que dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement. Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus.



SOLE GLOBAL COORDINATOR



JOINT BOOKRUNNERS



CO-LEAD MANAGER

Note d'Opération du 9 juin 2015

Cette Note d'Opération (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), le Document d'Enregistrement (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence) et le Résumé, constituent le Prospectus pour l'offre publique en souscription des Actions Nouvelles. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. 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, en outre, disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement à disposition des investisseurs au siège social de la Société (avenue Louise 331 – 333, 1050 Bruxelles) à partir du 11 juin 2015 (avant bourse). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs auprès d'ING Belgique SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL), au numéro de téléphone +32 (0)2 464 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), 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 ainsi que 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) ou au numéro de téléphone +32 (0) 2 222 12 01 (FR) ainsi que sur son site web (www.belfius.be).

Le Prospectus peut également être consulté sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 11 juin 2015 (avant bourse).

La version néerlandaise de la Note d'Opération a force de preuve. La version française de la Note d'Opération est une traduction de la version néerlandaise de la Note d'Opération et elle a été établie sous la responsabilité de la Société. La version néerlandaise de cette Note d'Opération peut être obtenue de la même manière et aux mêmes endroits que mentionnés ci-dessus.

TABLE DES MATIERES

1.	FACTEURS DE RISQUE.....	7
1.1.	RISQUES DE MARCHÉ.....	7
1.1.1	<i>Risque économique.....</i>	7
1.1.2	<i>Risques liés au marché immobilier.....</i>	7
1.1.3	<i>Risque d'inflation.....</i>	8
1.1.4	<i>Risque de concentration des groupes d'opérateurs actifs dans le logement des seniors.....</i>	8
1.2.	RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ.....	8
1.2.1	<i>Loyers.....</i>	8
1.2.2	<i>Gestion.....</i>	8
1.2.3	<i>Qualité et valorisation des immeubles.....</i>	9
1.2.4	<i>Risque d'expropriation.....</i>	9
1.2.5	<i>Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition.....</i>	10
1.3.	RISQUES FINANCIERS.....	10
1.3.1	<i>Structure de la dette.....</i>	10
1.3.2	<i>Risque de liquidité.....</i>	10
1.3.3	<i>Risque de taux d'intérêt.....</i>	11
1.3.4	<i>Risque de contrepartie bancaire.....</i>	12
1.3.5	<i>Risque de change.....</i>	12
1.3.6	<i>Risque de budgétisation et de planification financière.....</i>	12
1.4.	RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION.....	12
1.4.1	<i>Statut.....</i>	12
1.4.2	<i>Régime fiscal.....</i>	13
1.5.	FACTEURS DE RISQUES LIÉS À L'OFFRE ET AUX VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES.....	13
1.5.1	<i>Investir dans les Actions Nouvelles.....</i>	13
1.5.2	<i>Liquidité de l'Action.....</i>	13
1.5.3	<i>Faible liquidité du marché des Droits d'Allocation Irréductible.....</i>	14
1.5.4	<i>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits d'Allocation Irréductible.....</i>	14
1.5.5	<i>Si les Droits d'Allocation Irréductible ne sont pas exercés pendant le Période de souscription, ces Droits d'Allocation Irréductible deviennent caduques.....</i>	14
1.5.6	<i>Possibilité de dilution future pour les Actionnaires.....</i>	14
1.5.7	<i>Diminution du prix des Actions – Retrait de l'Offre – Absence de montant minimum pour l'Offre.....</i>	15
1.5.8	<i>Retrait de la souscription.....</i>	15
1.5.9	<i>Volatilité du cours et du rendement de l'Action.....</i>	15
1.5.10	<i>Analystes en valeurs mobilières et analystes du secteur.....</i>	16
1.5.11	<i>Baisse du cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductible.....</i>	16
1.5.12	<i>Compensation et règlement (clearing and settlement).....</i>	16
1.5.13	<i>Investisseurs résidents dans d'autres pays que la Belgique.....</i>	17
1.5.14	<i>Risque lié au taux de change.....</i>	17
1.5.15	<i>Taxes sur les transactions financières.....</i>	17
2.	INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	18
2.1.	APPROBATIONS PAR LA FSMA.....	18
2.2.	AVERTISSEMENT PRÉALABLE.....	18
2.3.	INFORMATIONS SUR BASE CONSOLIDÉE.....	19
2.4.	RESTRICTIONS LIÉES À L'OFFRE ET À LA DISTRIBUTION DU PROSPECTUS.....	19
2.4.1	<i>Investisseurs potentiels.....</i>	19
2.4.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte.....</i>	19
2.4.3	<i>Restrictions applicables à l'Offre.....</i>	19
2.4.4	<i>Etats membres de l'Espace économique européen (à l'exception de la Belgique).....</i>	20
2.4.5	<i>Etats-Unis.....</i>	20
2.4.6	<i>Royaume-Uni.....</i>	21
3.	INFORMATIONS RELATIVES À LA RESPONSABILITÉ POUR LE PROSPECTUS, À LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITÉ ET OBSERVATIONS GÉNÉRALES	21
3.1.	RESPONSABLES DU PROSPECTUS.....	21

3.2.	DECLARATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	22
3.3.	ABSENCE DE DECLARATION	22
3.4.	DECLARATIONS DE NATURE PREVISIONNELLE	23
3.5.	INFORMATIONS	23
3.6.	ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIERES ET STATISTIQUES	24
3.7.	DISPONIBILITE DU PROSPECTUS ET DES DOCUMENTS DE LA SOCIETE	24
3.7.1	<i>Disponibilité du Prospectus</i>	24
3.7.2	<i>Disponibilité des documents de la Société</i>	24
3.8.	RESPONSABILITE DE L'AUDIT DES COMPTES	25
3.9.	DOCUMENTS INCLUS PAR REFERENCE	27
4.	INFORMATIONS DE BASE	28
4.1.	FONDS DE ROULEMENT	28
4.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	29
4.2.1	<i>Capitaux propres</i>	29
4.2.2	<i>Endettement</i>	29
4.3.	INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE	30
4.4.	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION	31
5.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES.....	32
5.1.	NATURE ET FORME DES ACTIONS NOUVELLES	32
5.1.1	<i>Nature, catégorie et date à laquelle les valeurs mobilières offertes pourront donner droit au dividende et être admises à la négociation</i>	32
5.1.2	<i>Forme</i>	32
5.1.3	<i>Devise d'émission</i>	33
5.2.	LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES ACTIONS SONT CREEES ET TRIBUNAUX COMPETENTS	33
5.3.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS	33
5.3.1	<i>Droit de vote</i>	33
5.3.2	<i>Dividendes</i>	33
5.3.3	<i>Droits en cas de liquidation</i>	34
5.3.4	<i>Droit de préférence et droit d'allocation irréductible</i>	34
5.3.5	<i>Acquisition et aliénation d'Actions propres</i>	35
5.3.6	<i>Clause de conversion</i>	35
5.3.7	<i>Capital autorisé</i>	35
5.4.	RESTRICTIONS A LA LIBRE CESSIBILITE DES ACTIONS	36
5.5.	EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES	36
5.6.	REGLEMENTATION APPLICABLE AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE ET AUX OFFRES PUBLIQUES DE REPRISE	36
5.6.1	<i>Généralités</i>	36
5.6.2	<i>Offre publique d'acquisition obligatoire</i>	36
5.6.3	<i>Offre publique de reprise (squeeze-out)</i>	37
5.6.4	<i>Offre de rachat obligatoire (sell-out)</i>	38
5.6.5	<i>Application de la Loi du 12 mai 2014</i>	38
5.7.	PUBLICITE DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES	38
5.8.	REGIME FISCAL	39
5.8.1	<i>Avertissement préalable</i>	39
5.8.2	<i>Dividendes</i>	40
5.8.2.1	<i>Précompte mobilier</i>	40
5.8.2.2	<i>Personnes physiques résidentes belges</i>	40
5.8.2.3	<i>Personnes morales belges</i>	40
5.8.2.4	<i>Sociétés belges</i>	40
5.8.2.5	<i>Non-résidents</i>	41
5.8.3	<i>Plus-values et moins-values</i>	41
5.8.3.1	<i>Personnes physiques belges</i>	41
5.8.3.2	<i>Personnes morales de droit belge</i>	41
5.8.3.3	<i>Sociétés belges</i>	42
5.8.3.4	<i>Non-résidents</i>	42
5.8.4	<i>Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB)</i>	42
5.8.4.1	<i>Souscription</i>	42
5.8.4.2	<i>Acquisition</i>	42

5.8.5	<i>Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés et vente des Droits d'Allocation Irréductible avant la clôture de la Période de souscription</i>	42
6.	CONDITIONS DE L'OFFRE	43
6.1.	CONDITIONS, INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION A L'OFFRE	43
6.1.1	<i>Conditions auxquelles l'Offre est soumise</i>	43
6.1.2	<i>Montant maximum de l'Offre</i>	44
6.1.3	<i>Modalités de souscription</i>	44
6.1.4	<i>Retrait et suspension de l'Offre</i>	45
6.1.5	<i>Montant maximum de la souscription</i>	46
6.1.6	<i>Réduction de la souscription</i>	46
6.1.7	<i>Révocation des ordres de souscription</i>	46
6.1.8	<i>Libération et livraison des Actions Nouvelles</i>	46
6.1.9	<i>Publication des résultats</i>	46
6.1.10	<i>Calendrier prévisionnel de l'Offre</i>	47
6.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES ACTIONS NOUVELLES	47
6.2.1	<i>Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'Offre</i>	47
6.2.1.1	<i>Catégories d'investisseurs potentiels</i>	47
6.2.1.2	<i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte</i>	48
6.2.2	<i>Intention des Actionnaires de la Société</i>	48
6.2.3	<i>Intentions des membres du conseil d'administration et du comité de direction</i>	48
6.2.4	<i>Notification aux souscripteurs</i>	48
6.3.	PRIX D'EMISSION	48
6.4.	PLACEMENT ET SOFT UNDERWRITING	49
6.4.1	<i>Banques-guichets</i>	49
6.4.2	<i>Service financier</i>	49
6.4.3	<i>Underwriting Agreement</i>	49
6.5.	ENGAGEMENT DE STANDSTILL.....	50
6.6.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION	51
6.6.1	<i>Admission à la négociation</i>	51
6.6.2	<i>Place de cotation</i>	51
6.6.3	<i>Contrat de liquidité</i>	51
6.6.4	<i>Stabilisation – Intervention sur le marché</i>	51
6.7.	DETENTEURS D' ACTIONS SOUHAITANT LES VENDRE	51
6.8.	DEPENSES LIEES A L'OFFRE	52
6.9.	DILUTION	52
6.9.1	<i>Incidence de l'Offre en termes de valeur intrinsèque</i>	52
6.9.2	<i>Incidence de l'Offre sur la situation des Actionnaires Existants qui souscrivent à l'Offre en exerçant la totalité de leurs Droits d'Allocation Irréductible</i>	52
6.9.3	<i>Incidence de l'Offre sur la situation des Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre en exerçant la totalité de leurs Droits d'Allocation Irréductible</i>	52
6.9.4	<i>Actionnariat après l'Offre</i>	53
7.	DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES DE LA SOCIETE	53
7.1.	DEVELOPPEMENTS RECENTS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2013/2014	53
7.1.1	<i>Passage au statut de SIR publique et fonctions de contrôle interne</i>	53
7.1.1.1	<i>Passage au statut de SIR publique</i>	53
7.1.1.2	<i>Fonctions de contrôle interne</i>	55
7.1.2	<i>Composition modifiée du conseil d'administration et instauration d'un comité de direction</i>	56
7.1.2.1	<i>Composition du conseil d'administration</i>	56
7.1.2.2	<i>Comité de direction</i>	56
7.1.2.3	<i>Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité de direction</i>	57
7.1.3	<i>Evénements importants des deux premiers trimestres 2014/2015 (jusqu'au 31 décembre 2014)</i>	58
7.1.4	<i>Evénements importants du troisième trimestre 2014/2015 (jusqu'au 31 mars 2015)</i>	58
7.1.5	<i>Après le 3^{ème} trimestre 2014/2015 (après le 31 mars 2015)</i>	58
7.2.	TENDANCES ET PERSPECTIVES	59
7.2.1	<i>Tendances</i>	59
7.2.2	<i>Perspectives de la Société pour l'exercice 2014/2015</i>	59
7.2.3	<i>Perspectives de la Société pour l'exercice 2015/2016</i>	59

7.2.3.1	<i>Hypothèses</i>	59
7.2.3.2	<i>Bilan prévisionnel 2015/2016 établi au 30 juin</i>	60
7.2.3.3	<i>Compte de résultat prévisionnel 2015/2016 établi au 30 juin</i>	61
7.2.3.4	<i>Commentaires sur les perspectives</i>	61
7.2.3.5	<i>Rapport du Commissaire sur les prévisions financières consolidées</i>	62
8.	DÉFINITION DES TERMES PRINCIPAUX	63

1. FACTEURS DE RISQUE

Tout investissement en valeurs mobilières comporte, par définition, des risques importants. Ce chapitre a pour objet d'exposer, en complément et en se référant à la partie correspondante du Document d'Enregistrement, certains risques liés à la conjoncture économique, à la Société, à la réglementation, aux Actions, aux Droits d'Allocation Irréductible, aux Scripts et à l'Offre.

Les investisseurs doivent prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente figurant dans le Prospectus avant de se décider à investir. Si ces risques se réalisent, ils pourraient influencer négativement les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société, et donc également la valeur des Actions, des Droits d'Allocation Irréductible, des Scripts et le dividende, et par conséquent, entraîner pour les investisseurs une perte totale ou partielle de leur investissement. Un investissement en Actions Nouvelles, Droits d'Allocation Irréductible ou Scripts ne convient qu'aux investisseurs capables d'apprécier un tel investissement et disposant de suffisamment de moyens pour supporter les pertes éventuelles pouvant en résulter.

Les investisseurs futurs doivent lire attentivement l'ensemble du Prospectus, se former leur propre point de vue et prendre leurs propres décisions quant aux mérites et aux risques liés à un investissement en Actions Nouvelles, Droits d'Allocation Irréductible ou Scripts, en tenant compte de leur situation personnelle. Les investisseurs doivent en outre consulter leurs conseillers financiers, juridiques et fiscaux afin d'apprécier attentivement les risques liés à un investissement en Actions Nouvelles, Droits d'Allocation Irréductible ou Scripts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste de risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la date de la présente Note d'Opération. D'autres risques, qui sont actuellement inconnus, improbables ou dont la survenance n'est actuellement pas considérée comme susceptible d'avoir, à l'avenir, un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière, peuvent également exister.

L'ordre de présentation des facteurs de risque mentionnés ci-dessous n'est pas lié au degré de probabilités de survenance des risques ni à l'impact potentiel de leurs conséquences financières.

1.1. Risques de marché

Les facteurs de risque qui sont liés aux risques de marché sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement et sont résumés ci-après :

1.1.1 Risque économique

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

L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc.

1.1.2 Risques liés au marché immobilier

Les principaux risques auxquels la Société est confrontée sont relatifs au taux d'occupation de ses immeubles, à la capacité de maintenir à l'occasion de nouvelles locations ou de

renouvellements de baux, le montant des loyers et la valeur du portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles.

1.1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, la Société est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant indexés généralement annuellement (principalement en fonction de l'indice des prix à la consommation local ou, en Belgique, de l'indice santé). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,6 million EUR sur une base annuelle, pour une variation de 100 points de base des indices.

Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus.

En cas d'inflation négative, la plupart des baux prévoient un plancher au niveau du loyer de base.

1.1.4 Risque de concentration des groupes d'opérateurs actifs dans le logement des seniors

Vu le dynamisme des grands groupes d'exploitants actifs dans le segment du logement des seniors, et la consolidation en cours depuis quelques années au sein de ce secteur, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs concentrations se produisent entre deux ou plusieurs groupes liés à des entités juridiques en relation contractuelle avec la Société, affectant potentiellement le niveau de diversification de la Société. De telles concentrations ont déjà eu lieu par le passé au sein du portefeuille de la Société.

1.2. Risques liés au patrimoine immobilier de la Société

Les principaux risques qui sont liés au patrimoine immobilier de la Société sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement et sont résumés ci-après :

1.2.1 Loyers

La totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, exploitants de maisons de repos, ou d'hôtels). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. De plus, en cas de départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours, étant donné la conjoncture actuelle. Un climat économique morose peut également mener à des renégociations de baux en cours, et particulièrement à des réductions de loyer sur des contrats en cours, dans le but de rééquilibrer le niveau du loyer à charge des locataires par rapport aux revenus potentiels futurs de ces locataires, et donc de maintenir la pérennité des cash-flows générés par l'immeuble concerné au bénéfice de la Société. Or, les coûts liés à chaque propriété ne peuvent en général pas être réduits de manière proportionnelle à une éventuelle réduction des revenus. Les revenus de la Société et les rentrées de trésorerie pourraient en être affectés.

La Société est exposée au risque de défaillance financière de ses locataires et n'est pas assurée contre ce risque. Le risque de perte de revenus locatifs subsiste donc. Le risque de vacance locative peut également augmenter à l'avenir en cas de détérioration du contexte économique.

1.2.2 Gestion

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

Pour la gestion technique de certains immeubles à appartements en Belgique, la Société fait appel à des prestataires externes. Pour la gestion administrative et comptable de certains immeubles à appartements, la Société fait appel aux mêmes prestataires externes. En cas de défaut de ces gestionnaires, le risque financier pour la Société est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom la Société. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités.

La Société est pleine propriétaire de la plupart de ses immeubles. Toutefois, pour les immeubles dont elle est copropriétaire ou qui font l'objet d'un démembrement de propriété, il pourrait exister des risques spécifiques liés aux règles applicables à la copropriété ou au démembrement en question.

Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la Société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clé » de son équipe. Le départ inattendu de certains membres de son équipe pourrait aussi avoir un impact négatif sur son développement.

Dans le cadre de la gestion normale de son portefeuille, la Société est, et peut encore être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Les procédures judiciaires en cours ne sont cependant pas importantes. Compte tenu de l'incertitude inhérente à tout litige, il ne peut être exclu qu'à l'avenir la Société encoure des passifs.

1.2.3 Qualité et valorisation des immeubles

La Société mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

La Société acquiert également des projets en état futur d'achèvement et développe elle-même des projets. Un architecte est chargé de la gestion des projets de construction et de rénovation. Les chantiers sont confiés à des sociétés spécialisées. Même si la Société s'efforce lors de la négociation des contrats avec celles-ci de limiter les risques liés à la réalisation de ces gros travaux (notamment le retard, le dépassement budgétaire, des problèmes dans l'organisation, ...), ceux-ci ne peuvent être évités.

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation.

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 811 millions EUR (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant 85 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 31 mars 2015 (terrains compris). Les polices d'assurance sont souscrites par la Société, ou par les exploitants, notamment dans le cadre des emphytéoses. Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la durée de la reconstruction mais excluent certains risques (comme le fait volontaire du preneur d'assurance, le risque de guerre, le risque nucléaire, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'asbeste, etc.).

La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes (application de la norme IAS 40). Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 10 millions EUR sur le résultat net et de l'ordre de 1 EUR sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le taux d'endettement de l'ordre de 0,5 %.

1.2.4 Risque d'expropriation

Les biens immobiliers sont susceptibles d'être expropriés pour cause d'utilité publique par les

autorités compétentes conformément à la réglementation applicable.

1.2.5 Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de la Société a été acquis dans le cadre de fusions ou de scissions de sociétés, ou d'acquisitions d'actions. Même si la Société a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises et en exigeant certaines garanties contractuelles, il ne peut cependant être exclu qu'à l'occasion de ces opérations, des passifs occultes aient été transférés à la Société qui ne peuvent pas faire l'objet d'une réclamation auprès du cédant.

1.3. Risques financiers

Les principaux risques financiers sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement et sont résumés ci-après :

1.3.1 Structure de la dette

Au 30 juin 2014, le taux d'endettement de la Société, tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, s'élevait à 44,9 % au niveau consolidé et à 44,6 % au niveau statutaire. Au niveau consolidé, ce taux s'élevait à 47,4 % au 30 septembre 2014, à 52,1 % au 31 décembre 2014 et à 52,1 % au 31 mars 2015.

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014)¹.

Au 31 mars 2015, le taux d'endettement de la Société s'élevait à 52,1 %. Au 31 mars 2015, la Société disposait encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 129 millions EUR à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 371 millions EUR à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure du bilan en date du 31 mars 2015 permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 20 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la Société limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élevaient au 31 mars 2015 à 79 millions EUR à actif constant, 199 millions EUR à actif variable et 13 %.

Le modèle financier de la Société étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 2 millions EUR au 31 mars 2015.

Au 31 mars 2015, la Société n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, au 31 mars 2015, 3 des 14 immeubles allemands de la Société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la Loi du 12 mai 2014. Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

1.3.2 Risque de liquidité

Au 31 mars 2015, la Société a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 511 millions EUR sur un total de 551 millions EUR. Le solde disponible, à savoir 40 millions EUR est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici à la fin du premier trimestre de l'exercice 2015/2016. Le montant d'investissement prévu pour les projets

¹ Voir le rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période de six mois clôturée le 31 décembre 2014, p. 18 (version française).

existants est estimé à 123 millions EUR au 31 mars 2015.

La Société ne peut pas exclure que les lignes de crédits ne soient pas renouvelées à terme. De plus, en cas de détérioration des conditions de marché par rapport à celles qui prévalaient lors de la conclusion des conventions de crédit actuelles, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

1.3.3 Risque de taux d'intérêt

La Société contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, la Société mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs. Lorsque la courbe des taux est suffisamment plate (c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt varient peu en fonction de l'échéance), la Société cherche à se protéger sur de plus longues périodes, en accord avec son horizon d'investissement.

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2015/2016 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,4 million EUR au 30 juin 2016.

Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, la Société leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait que minimum 60 % de l'endettement est couvert par des *interest rate swaps* (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, par des *caps* ou des *collars*. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la

comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »).

1.3.4 Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Dans le contexte actuel de crise du secteur bancaire, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties de la Société se retrouvent en situation de défaut.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou *material adverse changes*) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

1.3.5 Risque de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro (à l'exception de certains fournisseurs facturant marginalement en USD et CAD). Son financement est totalement fourni en euros. La Société n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

1.3.6 Risque de budgétisation et de planification financière

Les budgets annuels et les prévisions financières pluriannuelles sont une aide à la décision et au suivi de gestion importante. Ces budgets et prévisions découlent d'un modèle informatisé alimenté par des hypothèses, qui peut comporter des erreurs de programmation ou subir des erreurs de manipulation. Les éventuelles hypothèses erronées, erreurs de programmation ou de manipulation, peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de SIR publique, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société.

En outre, vu que les circonstances évoluent, il peut vite apparaître que certaines perspectives financières passées ne soient plus pertinentes. Les perspectives financières reposent par ailleurs sur des hypothèses qui peuvent échapper au contrôle de la Société.

1.4. Risques liés à la réglementation

Les principaux risques liés à la réglementation sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement et sont résumés ci-après.

Bien que la Société soit attentive au respect des réglementations et veille à s'entourer de toutes les expertises nécessaires à cet égard, elle est exposée aux risques de non-respect des contraintes réglementaires et aux risques environnementaux.

L'évolution de la réglementation et de nouvelles obligations à charge de la Société ou de ses cocontractants pourraient influencer la rentabilité de la Société et la valeur de son patrimoine.

1.4.1 Statut

Depuis le 17 octobre 2014, la Société est inscrite auprès de la FSMA comme « Société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique » de droit belge. En sa qualité de SIR publique, et en vue de conserver ce statut, la Société est soumise (sur une base consolidée ou non-consolidée) aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 (ci-après dénommés ensemble la « Législation SIR »), qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Le maintien (continu) de ces exigences spécifiques dépend entre autres de l'aptitude de la Société à gérer avec succès ses actifs et son endettement, et du respect de

procédures strictes de contrôle interne. Il se pourrait que la Société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation, de nature financière ou autre.

La Société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la législation en matière de sociétés immobilières réglementées. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément du statut de SIR publique. Dans ce cas, la Société perdrait l'avantage du régime fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir également le point 1.4.2. ci-après). En outre, la perte d'agrément comme SIR publique est, en règle, considérée dans les conventions de crédit de la Société comme un événement qui rend les crédits conclus par la Société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la Société.

1.4.2 Régime fiscal

En tant que SIR publique, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisations diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR publique (mais pas au niveau de ses filiales).

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier telle que visée dans cette circulaire est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la Société.

Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève en principe à 25 %. La Société bénéficie toutefois d'un précompte mobilier réduit à 15 % en sa qualité de SIR publique ayant directement investi au moins 80 % de ses biens immobiliers dans des biens immobiliers affectés ou destinés exclusivement à l'habitation et situés dans un État membre de l'Espace économique européen, conformément aux articles 171, 3^o *quater* et 269, §1, 3^o du Code des impôts sur les revenus. Le concept d'« habitation » englobe le logement individuel et le logement collectif, comme les immeubles à appartements et les maisons de repos. Au 31 mars 2015, la Société dépassait ce pourcentage de 80 %.

1.5. Facteurs de risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes

1.5.1 Investir dans les Actions Nouvelles

Des risques économiques et financiers sont liés à l'investissement en Actions Nouvelles, comme pour tout investissement en actions. Les candidats investisseurs doivent, lorsqu'ils envisagent d'investir, prendre en considération le fait qu'ils peuvent perdre la totalité de leur investissement en Actions Nouvelles.

1.5.2 Liquidité de l'Action

Les Actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis 2006.

L'Action offre toutefois une liquidité relativement limitée. La vélocité des actions librement négociables atteignait 19,5 % le 30 juin 2014 (contre 30,5 % le 30 juin 2013 et 19,1 % le 30 juin 2012).

Dans le cadre de l'Offre, la Société a fait une demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, ce qui augmentera la capitalisation de la Société.

La Société a conclu un contrat de liquidité avec la Banque Degroof (voir point 6.6.3 ci-après). Les Actionnaires Existants n'ont pas conclu de convention de *lock-up* (blocage) dans le cadre de l'Offre (voir point 6.5 ci-après). Tous les membres du comité de direction ont déclaré souscrire à l'Offre (voir point 6.2.3 ci-après). Voir également les points 6.3 et 6.4 ci-après.

Ces éléments ne permettent toutefois pas de garantir l'existence d'un marché liquide pour les Actions après l'Offre. Le cours des Actions pourrait être influencé de manière significative au cas où un marché liquide pour les Actions ne se développerait pas. Le cours de bourse des Actions peut également fluctuer de manière significative en raison d'un certain nombre de facteurs, dont beaucoup échappent au contrôle de la Société.

1.5.3 Faible liquidité du marché des Droits d'Allocation Irréductible

Il n'y a aucune certitude qu'un marché de Droits d'Allocation Irréductible se développera. Il se peut que ce marché n'offre qu'une liquidité très limitée et que ceci influence de manière négative le cours de bourse des Droits d'Allocation Irréductible. Le cours de bourse des Droits d'Allocation Irréductible dépend de nombreux facteurs, y compris mais sans y être limité, l'évolution du prix des Actions, mais il peut également être soumis à des fluctuations de prix beaucoup plus importantes que celles des Actions.

Après la fin de la Période de souscription, les Droits d'Allocation Irréductible non exercés seront offerts en vente à des investisseurs sous la forme de Scripts dans le cadre d'un placement privé exempté (au moyen d'une procédure accélérée de *bookbuilding* ou d'un placement privé avec constitution d'un livre d'ordres). Aucune certitude ne peut toutefois être donnée quant à la question de savoir s'il y aura suffisamment d'acquéreurs pour de tels Scripts (à supposer qu'il y en ait). La rémunération pour ces Droits d'Allocation Irréductible non exercés pourrait même être nulle.

Les acquéreurs de Droits d'Allocation Irréductible courent le risque de voir l'Offre être révoquée. Si l'Offre est révoquée, ils ne pourront plus exercer ces Droits d'Allocation Irréductible et ils n'auront droit à aucune indemnité.

1.5.4 Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits d'Allocation Irréductible

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leur Droits d'Allocation Irréductible ou qui les cèderaient, subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé au point 6.9.3 ci-après.

1.5.5 Si les Droits d'Allocation Irréductible ne sont pas exercés pendant le Période de souscription, ces Droits d'Allocation Irréductible deviennent caduques

Les Droits d'Allocation Irréductible qui ne sont pas exercés le dernier jour de la Période de souscription au moment de la clôture du marché réglementé d'Euronext Bruxelles deviennent caduques et sont ensuite convertis en un nombre égal de Scripts. Chaque titulaire d'un Droit d'Allocation Irréductible qui n'a pas été exercé le dernier jour de la Période de souscription a droit à une partie proportionnelle du produit net de la vente des Scripts, sauf si le produit net de la vente des Scripts divisé par le nombre de Droits d'Allocation Irréductible est inférieur à 0,05 EUR, comme décrit en détail au point 6.1.3 ci-après. Aucune certitude ne peut toutefois être avancée quant à la cession effective des Scripts pendant le placement privé et quant à l'existence d'un produit qui en découlerait.

1.5.6 Possibilité de dilution future pour les Actionnaires

La Société pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital par le biais d'émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits permettant d'acquérir des Actions.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, la Société pourrait procéder à une opération avec maintien des droits de préférence des Actionnaires Existants, ou décider de limiter ou de supprimer ces droits de préférence. Dans ce dernier cas, un Droit d'Allocation Irréductible sera octroyé aux Actionnaires Existants lors de l'attribution des nouveaux titres, conformément à

l'article 26 § 1 de la Loi du 12 mai 2014 et des articles 6.3 et 6.4 des statuts de la Société.

Si la Société devait décider à l'avenir d'augmenter son capital pour des montants significatifs par un apport en numéraire, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation des Actionnaires qui n'exerceraient pas leur droit de préférence ou leur droit d'allocation irréductible.

En outre, l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux biens par la Société par des acquisitions, apports, fusions, scissions ou scissions partielles, pourrait également entraîner une dilution des Actionnaires de la Société. Conformément aux articles 592 à 598 du Code des sociétés et de la Loi du 12 mai 2014, les Actionnaires de la Société existant à ce moment-là, ne bénéficient pas d'un droit de préférence ni d'un droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital par apport en nature. Dans tous les cas, les règles fixées à l'article 26 § 2 et § 3 de la Loi du 12 mai 2014 doivent être respectées.

1.5.7 Diminution du prix des Actions – Retrait de l'Offre – Absence de montant minimum pour l'Offre

Une diminution substantielle du prix des Actions peut avoir un impact négatif significatif sur la valeur des Droits d'Allocation Irréductible. Toute volatilité dans le prix des Actions a également un impact sur le prix des Droits d'Allocation Irréductible et ces Droits d'Allocation Irréductible pourraient, pour cette raison, perdre leur valeur.

Si l'Offre était retirée, les Droits d'Allocation Irréductible n'auraient plus aucune valeur. Par conséquent, les investisseurs qui auraient acquis de tels Droits d'Allocation Irréductible subiront une perte dans la mesure où les opérations relatives à de tels Droits d'Allocation Irréductible ne seraient pas annulées suite au retrait de l'Offre.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci n'était pas intégralement souscrite, la Société aurait le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum de 152.944.582,00 EUR. Le nombre définitif d'Actions Nouvelles qui seront émises sera publié dans la presse financière belge. Il se pourrait donc que les moyens financiers dont la Société disposerait après l'Offre et l'utilisation du produit de l'Offre telle que décrite au point 4.4 ci-dessous soient réduits ou que la Société doive faire appel à un financement complémentaire.

1.5.8 Retrait de la souscription

Les souscriptions aux Actions Nouvelles sont liantes et ne peuvent être révoquées. Toutefois, si un supplément au Prospectus est publié, les ordres de souscriptions peuvent être révoqués conformément à l'article 34, § 3 de la Loi du 16 juin 2006. Une telle révocation doit avoir lieu dans les délais fixés par le supplément (qui ne peuvent pas être inférieurs à deux jours ouvrables après la publication du supplément). Tout Droit d'Allocation Irréductible ou Script dont la souscription a été révoquée dans les conditions légales après la publication d'un supplément au Prospectus, sera considéré, pour les besoins de l'Offre, comme n'ayant pas été exercé. Les titulaires de tels Droits d'Allocation Irréductibles non exercés disposeront, suivant le cas, d'une faculté de participer au Montant Excédentaire. Si des ordres de souscription sont révoqués après la clôture de la Période de souscription des Scripts, lorsque cette révocation a lieu dans les conditions légales après la publication d'un supplément au Prospectus, les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ne pourront toutefois pas participer au Montant Excédentaire et ne seront compensés d'aucune autre manière, pas même en ce qui concerne le prix d'acquisition (et tous les frais liés) payé(s) pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scripts.

1.5.9 Volatilité du cours et du rendement de l'Action

Depuis 2008, les marchés financiers ont connu des fluctuations importantes qui ne sont pas toujours proportionnelles aux résultats des entreprises cotées. Cette volatilité peut avoir un impact significatif sur le cours des Actions, pour des raisons non liées aux performances opérationnelles de la Société.

Le Prix d'émission ne doit pas être considéré comme indicatif du prix de marché des Actions après l'Offre. Le marché des actions peut connaître, sur certaines périodes, des fluctuations marquées de volume et de prix en raison de facteurs économiques, monétaires et financiers. Certains changements, développements ou publications concernant la Société peuvent également avoir une influence sur le cours des Actions.

La Société ne peut donc en aucune manière faire de prévisions concernant le prix de marché de ses Actions à l'issue de la présente Offre, ni concernant l'évolution du rendement en dividende.

1.5.10 Analystes en valeurs mobilières et analystes du secteur

Le marché des actions sera influencé par les analyses et les rapports sur la Société ou sur son secteur qui seront publiés par les analystes en valeurs mobilières et les analystes du secteur. Si un ou plusieurs analystes qui publient des informations sur la Société ou son secteur font état de perspectives de révisions à la baisse des Actions, le prix de marché des Actions diminuera probablement. Si un ou plusieurs de ces analystes ne publie plus d'informations sur la Société ou ne publie plus régulièrement de rapports sur celle-ci, la Société pourrait perdre sa visibilité sur les marchés financiers, ce qui pourrait entraîner une baisse du prix de marché des Actions ou une diminution du volume de transactions.

Dans le cadre de l'Offre, les analystes qui travaillent dans le département d'analyse financière des Joint Bookrunners ou de leurs entreprises liées, limiteront le suivi de l'Action de la Société pendant une certaine période. Une telle limitation peut entraîner une diminution du cours de bourse des Actions.

1.5.11 Baisse du cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductible

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits d'Allocation Irréductible en bourse, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir, pourrait avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductible. La Société ne peut en aucune façon prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductible des ventes effectuées par des Actionnaires ou par des investisseurs.

A cet égard, le cours des Actions pourrait fortement baisser si les Actionnaires de la Société venaient à vendre simultanément un nombre important d'Actions. Aucun Actionnaire de la Société ne s'est engagé à un *lock-up* de ses Actions (blocage) (voir également le point 6.5. concernant les engagements de *standstill* pris par la Société).

Le cours des Actions pourrait baisser en dessous du Prix d'émission des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre.

Ces ventes pourraient également rendre plus difficile à l'avenir pour la Société l'émission ou la vente d'Actions à un moment et à un prix qui de l'avis de la Société, sont appropriés. En outre, en cas de baisse du cours des Actions, les Droits d'Allocation Irréductible devraient connaître une diminution de valeur. Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible qui ne souhaiteraient pas les exercer pourraient ne pas parvenir à les vendre sur le marché.

1.5.12 Compensation et règlement (*clearing and settlement*)

Si l'Offre réussit, l'autorisation d'échanger les Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles sera demandée. Les Actions Nouvelles seront émises sous la forme d'actions dématérialisées qui ne sont pas livrables physiquement.

Les Actions Nouvelles dématérialisées seront inscrites dans les registres du système de compensation d'Euroclear.

Seuls les participants au système de compensation Euroclear, comme certaines banques, Euroclear Belgique et des sociétés de bourse, ont accès à ce système. Les intérêts dans les Actions Nouvelles seront cédés entre les participants à Euroclear conformément aux procédures d'usage d'Euroclear. Les cessions entre candidats-investisseurs auront également

lieu conformément aux procédures d'usage d'Euroclear Bruxelles et d'Euronext Bruxelles.

Si Euronext Bruxelles, Euroclear Belgique ou d'autres participants à Euroclear n'exécutent pas leurs obligations conformément à chacune des procédures d'Euroclear Bruxelles ou d'Euronext Bruxelles qui leur est applicable, certains candidats-investisseurs pourraient ne pas recevoir la totalité des Actions Nouvelles pour lesquelles ils ont introduit un ordre. Le même risque pourrait se présenter si certains ordres ne sont pas transmis correctement à Euronext Bruxelles. Ce risque pourrait avoir un impact sur la réputation de la Société et, s'il se réalise, peut avoir des conséquences financières pour la Société et pour ses actionnaires, qui ne peuvent pour l'instant être plus amplement déterminées.

1.5.13 Investisseurs résidents dans d'autres pays que la Belgique

Conformément au droit belge, les actionnaires d'une SIR publique disposent d'un droit de préférence, ou, si ce droit de préférence est limité ou supprimé, d'un droit d'allocation irréductible sur l'émission, contre un apport en numéraire, d'actions nouvelles ou d'autres effets qui confèrent à leur titulaire un droit aux actions nouvelles, et qui, conformément à l'article 26 § 1 de la Loi du 12 mai 2014, est proportionnel à leurs participations en actions existantes. L'exercice de droits de préférence ou de droits d'allocation irréductible par certains actionnaires qui ne résident pas en Belgique peut être limité par le droit applicable, les pratiques en vigueur ou d'autres considérations, de sorte que ces actionnaires ne sont pas autorisés à exercer de tels droits. En particulier, aucune certitude ne peut être donnée quant au fait de savoir si la Société pourra obtenir une exemption à l'enregistrement dans le cadre du *Securities Act*, et la Société n'est nullement obligée d'introduire une déclaration d'enregistrement relative à de tels droits de préférence, droits d'allocation irréductible ou valeurs mobilières sous-jacentes, ni de fournir des efforts pour rendre une déclaration d'enregistrement valable dans le cadre du *Securities Act*. Les actionnaires établis dans des juridictions autres que la Belgique qui ne sont pas capables de ou qui ne sont pas autorisés à exercer leurs droits de préférence ou leurs droits d'allocation irréductible dans le cas d'une offre future de droits de préférence ou de droits d'allocation irréductible, peuvent être soumis à une dilution de leurs participations.

1.5.14 Risque lié au taux de change

Les Actions ainsi que les dividendes relatifs à ces Actions qui seraient éventuellement octroyés, sont exprimés en euro. Un investissement dans les Actions par un investisseur dont la monnaie principale n'est pas l'euro, expose l'investisseur à un risque lié au taux de change qui peut influencer la valeur d'un investissement dans des Actions ou celle des éventuels dividendes.

1.5.15 Taxes sur les transactions financières

Le 14 février 2013, la Commission européenne a approuvé une proposition de Directive du Conseil (le « Projet de Directive ») relative à une taxe commune sur les transactions financières (« TTF »). Selon le Projet de Directive, la TTF devait être introduite et entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2014 dans 11 Etats membres (Autriche, Belgique, Estonie, France, Allemagne, Grèce, Italie, Portugal, Espagne, Slovaquie et Slovénie, appelés ensemble les « Etats membres participants »).

Conformément au Projet de Directive, la TTF sera due sur les transactions financières à condition qu'au moins une partie à la transaction financière soit établie ou considérée comme établie dans un Etat membre participant et qu'un établissement financier participant à la transaction financière ou agissant au nom d'une partie à cette transaction soit établi ou considéré comme établi dans un Etat membre participant. La TTF ne sera cependant pas d'application (entre autres) sur les transactions effectuées sur le marché primaire visé à l'article 5(c) du Règlement (CE) n° 1287/2006, y compris l'activité de souscription et l'attribution subséquente d'instruments financiers dans le cadre de leur émission.

Les taux de la TTF seront fixés par chaque Etat membre participant mais s'élèvent à au moins 0,1% du montant imposable pour des transactions portant sur d'autres instruments financiers que des dérivés. Le montant imposable de telles transactions sera en général déterminé sur base de l'indemnité payée ou due en échange du transfert. La TTF sera due par chaque

établissement financier établi ou considéré comme établi dans un Etat membre participant qui, soit est partie à la transaction financière, soit agit au nom d'une partie à la transaction ou lorsque la transaction a été effectuée pour son compte. Lorsque la TTF due n'a pas été acquittée dans les délais applicables, toute partie à une transaction, même s'il ne s'agit pas d'un établissement financier, est tenue solidairement responsable du paiement de la taxe due.

Par conséquent, les investisseurs doivent être attentifs au fait que chaque vente, achat ou échange d'Actions est soumis à la TTF à un tarif minimum de 0,1%, à condition que les exigences précitées soient remplies. L'investisseur peut être tenu de payer ces coûts ou d'indemniser un établissement financier de ces coûts et/ou ces coûts peuvent affecter la valeur des Actions.

Une déclaration faite par les Etats membres participants (à l'exception de la Slovénie) indique qu'une implémentation progressive de la TTF est poursuivie et que la TTF pourrait à l'origine n'être applicable qu'aux transactions relatives aux Actions et à certains dérivés, avec une implémentation qui commencerait au 1^{er} janvier 2016. De plus amples détails ne sont cependant pas encore disponibles.

Le Projet de Directive fait encore toujours l'objet de négociation entre les Etats membres participants et peut de ce fait encore être modifié. Une fois adopté, le Projet de Directive devra ensuite être transposé dans les législations nationales des Etats membres participants, étant entendu que certaines dispositions nationales qui transposent la directive peuvent déroger à la directive elle-même.

Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux sur les conséquences de la TTF liées à la souscription, l'achat, la détention et la cession des Actions.

2. Informations générales

2.1. Approbations par la FSMA

Le Prospectus est constitué du Document d'Enregistrement (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), de la Note d'Opération (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence) et du Résumé. Les versions néerlandaises de la Note d'Opération et du Résumé ont été approuvées par la FSMA conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. La version française du rapport financier annuel de la Société pour l'exercice 2013/2014 a été approuvée par la FSMA le 9 septembre 2014 en tant que document d'enregistrement. L'approbation ne contient toutefois aucune appréciation par la FSMA sur l'opportunité et la qualité de l'Offre ni sur la situation de la Société.

Le Note d'Opération et le Résumé ont été établis en néerlandais et traduits en français. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont, en outre, disponibles en anglais. La Société est responsable de la vérification et de la cohérence entre la version française de la Note d'Opération, les traductions néerlandaise et anglaise du Document d'Enregistrement ainsi que les traductions française et anglaise du Résumé avec les versions approuvées néerlandaise de la Note d'Opération, française du Document d'Enregistrement et néerlandaise du Résumé. En cas de divergences entre ces différentes versions, la version de la langue approuvée par la FSMA prévaudra.

2.2. Avertissement préalable

Le Prospectus a été établi afin de décrire les conditions de l'Offre. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur la Société et les conditions de l'Offre, ainsi que sur les opportunités et les risques qu'elle implique.

Les résumés et descriptions de dispositions statutaires, légales ou autres, contenus dans le Prospectus sont uniquement donnés à titre informatif et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil en investissement, fiscal ou juridique pour les investisseurs potentiels. Ceux-ci sont

invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts.

En cas de doute sur le contenu ou la signification d'informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels doivent s'adresser à une personne compétente ou à une personne spécialisée dans le conseil en acquisition d'instruments financiers.

Les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible et les Scripts n'ont été recommandées par aucune autorité fédérale ou locale compétente en matière d'instruments financiers, ni par une autorité de surveillance en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts.

2.3. Informations sur base consolidée

Sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse, toute référence qui est faite dans le Prospectus au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées et aux activités de la Société doit se comprendre sur une base consolidée incluant ainsi les données de ses filiales.

A la date de la présente Note d'Opération, la Société a les filiales suivantes :

- Filiales dont le siège est situé en Belgique : Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, De Stichel SA, Overbeke SPRL, Villa Temporis SA et Michri SA;
- Filiales dont le siège est situé au Grand-Duché de Luxembourg : Aedifica Luxembourg I s.à r.l., Aedifica Luxembourg II s.à r.l. et Aedifica Luxembourg III s.à r.l.; et
- Filiale dont le siège est situé en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH.

2.4. Restrictions liées à l'Offre et à la distribution du Prospectus

2.4.1 Investisseurs potentiels

L'émission des Actions Nouvelles se fait avec suppression du droit de préférence légal et attribution de Droits d'Allocation Irréductible en faveur des Actionnaires Existants. Pourront souscrire aux Actions Nouvelles : les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible, qu'ils soient titulaires de ces Droits d'Allocation Irréductible en raison de leur qualité d'Actionnaire Existant ou pour avoir acquis ces Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou de gré à gré.

2.4.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre consiste en une offre publique des Actions Nouvelles en Belgique et en un placement privé exempté de Scripts sous la forme d'un *accelerated book building* (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres) effectué en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen se fondant sur la *Regulation S* du Securities Act.

2.4.3 Restrictions applicables à l'Offre

La distribution du Prospectus, ainsi que l'offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible et des Scripts visés par le Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Le Prospectus et tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués en-dehors de la Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreint la législation ou la réglementation applicable. En outre, le Prospectus ne constitue en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les Actions Nouvelles, les Droits

d'Allocation Irréductible ou les Scripts dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

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

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

De façon générale, toute personne qui acquiert des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts en dehors de la Belgique, ou qui exerce des Droits d'Allocation Irréductible en dehors de la Belgique, devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

2.4.4 Etats membres de l'Espace économique européen (à l'exception de la Belgique)

Aucune offre relative aux Actions Nouvelles, aux Droits d'Allocation Irréductible ou aux Scripts n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat membre de l'Espace économique européen que ce soit (« Etat Membre ») autre que la Belgique, sauf si l'Offre peut être faite dans un Etat Membre en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive Prospectus (y compris toute mesure de transposition de la Directive Prospectus dans chaque Etat Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'Etat Membre concerné :

- (a) aux investisseurs qualifiés au sens de la loi qui dans cet Etat Membre transpose l'article 2(1) (e) de la Directive Prospectus ; ou
- (b) à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ; ou
- (c) dans tous les autres cas, visés à l'article 3(2) de la Directive Prospectus,

et pour autant qu'une telle Offre d'Actions Nouvelles, de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts dans l'Etat Membre n'impose pas à la Société l'obligation d'émettre un prospectus conformément à l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression « offre au public » signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant suffisamment information sur les termes de l'Offre et sur les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scripts, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'Etat Membre concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet Etat Membre.

2.4.5 Etats-Unis

Aucune offre publique concernant les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible et les Scripts n'a été et ne sera faite sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

Les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible et les Scripts ne seront pas offerts ou vendus sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

Sous réserve de certaines exceptions, chaque acquéreur d'Actions Nouvelles, de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu ce qui suit, en acceptant le Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts :

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

L'offre des Actions Nouvelles, des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts n'a pas été approuvée ni désapprouvée par la U.S. *Securities and Exchange Commission*, ni par une autre commission de valeurs mobilières d'un Etat des Etats-Unis ni par une autre autorité de tutelle américaine. Aucune de ces instances ne s'est exprimée sur le bien-fondé de cette Offre ou sur l'exactitude et la pertinence de ce Prospectus. Toute déclaration contraire constitue une infraction pénale aux Etats-Unis.

Jusqu'à l'expiration d'une période de 40 jours à compter du début de l'Offre, une offre, une vente ou une cession d'Actions Nouvelles, de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à l'Offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Sous réserve de mention contraire, les termes utilisés dans la présente section ont la même signification que celle qui leur est donnée dans la *Regulation S* du *Securities Act*.

2.4.6 Royaume-Uni

Le Prospectus n'est distribué qu'à et ne vise que : (i) des personnes qui sont en dehors du Royaume-Uni ou (ii) des *qualified investors* qui sont (a) des professionnels de l'investissement au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) ou (b) des *high net worth entities*, et d'autres personnes à qui le Prospectus peut être communiqué légalement et qui sont visés par l'article 49(2)(a) à (d) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) (ces personnes étant, ensemble, définies comme étant les « personnes pertinentes »).

Les Actions Nouvelles ne sont disponibles qu'à, et toute invitation, offre ou accord de souscription, achat ou autre acquisition de ces Actions Nouvelles ne sera réalisé/conclu qu'avec des personnes pertinentes. Toute personne qui n'est pas une personne pertinente ne peut pas agir ou se baser sur le Prospectus ou son contenu.

3. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES

3.1. Responsables du Prospectus

La Société, représentée par son conseil d'administration², assume la responsabilité du contenu du Prospectus.

² La composition du conseil d'administration de la Société figure au point 7.1.2.1 de la présente Note d'Opération.

3.2. Déclaration du responsable du Prospectus

La Société atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, qu'à sa connaissance, les données reprises dans le Prospectus sont conformes à la réalité et qu'aucune donnée dont la mention est susceptible d'altérer la portée du Prospectus n'a été omise.

Les Underwriters ne font aucune déclaration et ne donnent aucune garantie, expresse ou implicite, quant au caractère exact ou complet des informations figurant dans le Prospectus. Les Underwriters n'assument, par conséquent, aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, quant à l'information contenue dans le Prospectus.

Le Prospectus ne comporte ni ne peut être considéré comme comportant un quelconque engagement ou une quelconque déclaration des Underwriters.

Le Prospectus est destiné à fournir des informations aux investisseurs potentiels dans le contexte et dans le seul but de pouvoir évaluer un éventuel investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scripts. Il contient des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, aucune reconnaissance ou aucune renonciation et ne crée aucun droit, exprès ou implicite vis-à-vis de quiconque en dehors des investisseurs potentiels. Il ne peut être utilisé qu'en relation avec l'Offre.

Le contenu du Prospectus ne peut pas être considéré comme une interprétation des droits et obligations de la Société, des pratiques du marché ou des conventions conclues par la Société.

3.3. Absence de déclaration

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus, et, si de telles informations ont malgré tout été données ou de telles déclarations ont malgré tout été faites, elles ne peuvent être considérées comme étant autorisées ou reconnues par la Société ou un des Underwriters.

Les informations figurant dans la Note d'Opération peuvent uniquement être considérées comme exactes à la date mentionnée à la première page de la Note d'Opération.

Les informations figurant dans le Document d'Enregistrement peuvent, à la meilleure connaissance du conseil d'administration de la Société, être considérées comme représentatives de la situation de la Société à la date à laquelle le Document d'Enregistrement a été arrêté par le conseil d'administration, soit le 9 septembre 2014.

Conformément au droit belge, les changements ou évolutions récent(e)s important(e)s qui se sont produit(e)s depuis ces dates et qui peuvent influencer l'évaluation des Actions Nouvelles sont exposés dans la présente Note d'Opération.

En conformité également avec le droit belge, si un fait nouveau significatif, une erreur ou une inexactitude substantielle en relation avec les informations figurant dans le Prospectus est constaté entre la date à laquelle le Prospectus a été approuvé et la clôture définitive de l'Offre ou le début de la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, de nature à influencer l'évaluation des Actions Nouvelles par les investisseurs, ce fait nouveau devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément sera soumis à l'approbation de la FSMA et sera rendu public de la même manière que le Prospectus.

En cas de publication d'un supplément au Prospectus, les investisseurs qui ont déjà souscrit à l'Offre ont le droit de révoquer leur souscription durant les deux jours ouvrables qui suivent cette publication.

3.4. Déclarations de nature prévisionnelle

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par la Société relatives aux performances futures attendues de la Société et les marchés sur lesquels elle est active.

Certaines de ces déclarations prévisionnelles, prévisions et estimations se caractérisent par l'utilisation de mots tels que, sans être exhaustifs, « croit/pense », « anticipe », « envisage », « attend », « prévoit », « souhaite », « comprend », « entend », « a l'intention », « compte sur », « essaye », « estime », « considère », et d'autres expressions similaires, ou par l'emploi du temps futur. Elles comprennent toutes des facteurs qui ne sont pas des faits historiques.

De telles déclarations, prévisions et estimations se basent sur différentes suppositions et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. La réalité est difficile à prévoir et peut dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de la Société. Cette incertitude est encore renforcée dans le contexte économique général actuel, en particulier en ce qui concerne les conséquences négatives de l'incertitude sur l'état des marchés financiers, ce qui rend (notamment) l'évolution des taux d'intérêt et l'évolution de la santé financière des locataires difficiles à prévoir. En conséquence, il est possible que la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de la Société ou des résultats du secteur diffèrent substantiellement des résultats, des performances ou des réalisations futures que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exposés dans le chapitre 1 « Facteurs de risque » de la présente Note d'Opération et dans le chapitre « facteurs de risque » du Document d'Enregistrement. En outre, les déclarations, prévisions et estimations ne sont valables qu'à la date de rédaction de cette Note d'Opération. La Société ne s'engage pas à mettre à jour ces déclarations, prévisions et estimations pour tenir compte d'éventuels changements dans ses attentes ou de changements d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels ces déclarations, prévisions et estimations reposent, à moins qu'elle ne soit obligée de le faire en vertu de la législation belge, auquel cas la Société publiera un supplément au Prospectus.

3.5. Informations

Sauf mention contraire dans le Prospectus, les informations reprises dans le Prospectus sont basées sur des publications indépendantes d'organisations représentatives, sur des rapports de bureaux d'analyse de marché et sur d'autres sources indépendantes, ou sur les propres estimations et hypothèses de la Société qu'elle considère comme étant raisonnables. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

Les informations fournies par des tiers ont été correctement reflétées et, à la connaissance de la Société ou, dans la mesure où elle aurait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiées par les tiers concernés, aucune donnée qui pourrait rendre l'information publiée erronée ou trompeuse, n'a été omise. La Société, les Underwriters et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié ces informations de manière indépendante. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitées de l'information de base, à cause de la participation volontaire à la collecte de données, et à cause d'autres limitations et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché.

En conséquence, les investisseurs doivent être conscients du fait que les informations relatives au marché, aux classements de même que les estimations et anticipations basées sur de telles informations, ne sont le cas échéant pas totalement précises.

3.6. Arrondis des informations financières et statistiques

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

3.7. Disponibilité du Prospectus et des documents de la Société

3.7.1 Disponibilité du Prospectus

La Note d'Opération (y compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), le Document d'Enregistrement (y compris toutes les informations qui y sont incluses par référence) et le Résumé, constituent ensemble 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 en outre disponibles en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement à disposition des investisseurs au siège social de la Société, avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles, à partir du 11 juin 2015 (avant bourse). Le Prospectus sera également mis gratuitement à disposition des investisseurs auprès d'ING Belgique SA, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou au numéro de téléphone +32 (0)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 sur demande au numéro de téléphone +32 (0)800 920 20 (FR) ainsi que sur les sites web de KBC Bank SA (www.kbc.be/Aedifica), KBC Securities SA (www.bolero.be/nl/Aedifica (NL), www.bolero.be/fr/Aedifica (FR)) et CBC Banque SA (www.cbc.be/Aedifica), auprès de la 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) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 222 12 01 (FR) ainsi que sur son site web (www.belfius.be). Le Prospectus peut également être consulté sur le site web de la Société (www.aedifica.be) à partir du 11 juin 2015 (avant bourse).

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou de sollicitation à soumettre une offre d'achat d'Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. La version électronique ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour être distribuée.

D'autres informations sur le site web de la Société ou sur tout autre site web ne font pas partie du Prospectus (à moins qu'il ne s'agisse d'informations qui figurent dans le Prospectus sous forme de renvoi).

3.7.2 Disponibilité des documents de la Société

La Société doit déposer au greffe du tribunal de commerce néerlandophone de Bruxelles ses statuts, toute modification à ses statuts ainsi que les autres actes qui doivent être publiés dans les Annexes au Moniteur belge, où ils sont à la disposition du public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site web de la Société.

Conformément à la législation belge, la Société doit aussi établir des comptes annuels statutaires et consolidés. Les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport de gestion du conseil d'administration de la Société et le rapport du Commissaire sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public. En tant que société cotée,

la Société a en outre l'obligation de publier des résumés de ses états financiers semestriels, ainsi que ses états financiers annuels contrôlés, le rapport du Commissaire et le rapport de gestion du conseil d'administration de la Société. Des exemplaires de ces documents sont disponibles sur le site de la Société. La Société doit publier à l'intention du public les informations susceptibles d'avoir une influence sur le cours de bourse, les informations au sujet de la structure de son actionariat et certaines autres informations.

Conformément à l'Arrêté royal du 14 novembre 2007, ces informations et documentations sont mis à disposition via des communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site web de la Société, les canaux de communication d'Euronext Bruxelles ou une combinaison de ces médias. Le site web de la Société se trouve à l'adresse www.aedifica.be.

3.8. Responsabilité de l'audit des comptes

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, une société civile coopérative à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est sis à De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, et avec comme numéro d'entreprises le 0446.334.711 (RPM Bruxelles, néerlandophone), inscrite auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro B00160 et représentée par Jean-François Hubin, réviseur d'entreprises, a été renommée, lors de l'assemblée générale des Actionnaires du 24 octobre 2014, comme Commissaire de la Société pour un mandat de 3 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des Actionnaires de 2017.

Le Commissaire a contrôlé les comptes annuels statutaires et consolidés de la Société relatifs aux exercices clôturés aux 30 juin 2012, 30 juin 2013 et 30 juin 2014 conformément aux dispositions légales (établies selon les normes internationales d'information financière qui ont été approuvées par l'Union européenne) et aux normes de contrôle applicables en Belgique, telles que celles-ci sont promulguées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprise. Les comptes annuels des trois derniers exercices ont été attestés sans réserve par le Commissaire.

Les rapports du Commissaire sont disponibles sur le site internet de la Société.

Le rapport du commissaire concernant les comptes annuels consolidés clôturés au 30 juin 2014 peut être trouvé dans la section 1.7 de la partie « Etats financiers » du Document d'Enregistrement. Il est rédigé comme suit :

« Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport contient notre opinion sur les comptes consolidés (les « Comptes Consolidés ») ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires comme définies ci-dessous. Les Comptes Consolidés incluent le bilan consolidé au 30 juin 2014, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 30 juin 2014 ainsi que les notes explicatives.

Rapport sur les Comptes Consolidés – opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice clos le 30 juin 2014. Ces Comptes Consolidés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – « IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Le total du bilan consolidé s'élève à € 794.723 milliers et le compte de résultats consolidé montre un bénéfice de l'exercice de € 21.385 milliers.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des Comptes Consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales

d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Le conseil d'administration est également responsable de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISA »). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix des procédures relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés du Groupe donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés de la Société donnent une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2014 et de ses performances financières consolidées ainsi que de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, incluant la déclaration du gouvernement d'entreprise, conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés ainsi que de la conformité de ces Comptes Consolidés avec le Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- *Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés inclut les informations requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.*

Bruxelles, le 25 août 2014

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire, représentée par Jean-François Hubin, Associé »

3.9. Documents inclus par référence

Ce Prospectus doit être lu et interprété en combinaison avec:

- la déclaration intermédiaire du conseil d'administration relative au troisième trimestre de l'exercice 2014/2015 (se clôturant le 31 mars 2015), publiée le 12 mai 2015;
- l'information financière consolidée intermédiaire résumée de la Société relative au premier semestre de l'exercice 2014/2015 (période de 6 mois se clôturant le 31 décembre 2014), avec le rapport du Commissaire qui s'y rapporte (examen limité), telle que reprise dans le rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période de six mois clôturée le 31 décembre 2014 et publiée le 24 février 2015;
- les comptes annuels consolidés audités de la Société relatifs à l'exercice 2011/2012 (exercice clôturé au 30 juin 2012), à l'exercice 2012/2013 (exercice clôturé au 30 juin 2013) et à l'exercice 2013/2014 (exercice clôturé au 30 juin 2014), avec chaque rapport du Commissaire qui s'y rapporte, tels que repris respectivement dans le rapport financier annuel 2011/2012 de la Société, le rapport financier annuel 2012/2013 de la Société et le Document d'Enregistrement;
- les autres communiqués de presses énumérés ci-dessous, qui ont déjà été publiés dans le passé ou qui sont publiés en même temps que ce Prospectus.

Ces documents, qui ont été déposés auprès de la FSMA, sont repris et font partie de ce Prospectus, étant entendu que toute déclaration qui figure dans un document incorporé par référence sera modifiée ou remplacée dans le cadre de ce Prospectus pour autant qu'une déclaration de ce Prospectus modifie ou remplace une telle déclaration antérieure. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne fera pas partie de ce Prospectus, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée.

Les copies de documents incorporés par référence peuvent être obtenus (gratuitement) au siège de la Société ou consultés sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

La Société confirme qu'elle a obtenu l'accord du Commissaire pour que soient incorporées par référence dans ce Prospectus les mentions qui précèdent des rapports du Commissaire.

L'énumération qui suit comprend les références aux pages concernées des comptes consolidés audités de la Société relatifs aux exercices clôturés au 30 juin 2014, 30 juin 2013 et 30 juin 2012. Toute information qui n'est pas reprise dans l'énumération qui suit mais qui est incluse dans les documents incorporés par référence, n'est fournie qu'à titre informatif (et pour autant qu'elle soit encore d'actualité), sauf en ce qui concerne les informations reprises dans le rapport financier annuel 2013/2014 de la Société, qui forme le Document d'Enregistrement de ce Prospectus.

Comptes annuels consolidés de la Société relatifs à l'exercice clôturé au 30 juin 2014 – Rapport financier annuel 2013/2014 Aedifica (version française) :

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - Facteurs de risques | p. 2-9 |
| - Rapport de gestion | p. 20-41 |
| - Rapport immobilier | p. 52-87 |
| - Etats financiers consolidés | p. 113-118 |
| - Notes annexes | p. 119-153 |
| - Rapport du Commissaire | p. 154 |
| - Documents permanents | p. 160-174 |

Comptes annuels consolidés de la Société relatifs à l'exercice clôturé au 30 juin 2013 – Rapport financier annuel 2012/2013 Aedifica (version française) :

- | | |
|----------------------|----------|
| - Rapport de gestion | p. 18-43 |
|----------------------|----------|

- Etats financiers consolidés	p. 109-114
- Notes annexes	p. 115-147
- Rapport du Commissaire	p. 148

Comptes annuels consolidés de la Société relatifs à l'exercice clôturé au 30 juin 2012 – Rapport financier annuel 2011/2012 Aedifica (version française) :

- Rapport de gestion	p. 24-49
- Etats financiers consolidés	p. 109-113
- Notes annexes	p. 114-146
- Rapport du Commissaire	p. 147-148

Communiqués de presse :

- 29 août 2014 : « Proposition de changement de statut en société immobilière réglementée publique », y compris le « Document d'information » de la même date comprenant de plus amples explications sur le passage au statut de SIR publique ; et
- 11 mai 2015 : la charte de gouvernance d'entreprise (modifiée) de la Société.

4. INFORMATIONS DE BASE

4.1. Fonds de roulement

En date de la Note d'Opération, en tenant compte du remboursement de la totalité des lignes de crédit qui viendront à échéance dans une période de 12 mois à dater de la présente Note d'Opération, la Société ne possède pas de moyens suffisants pour répondre à ses obligations actuelles et couvrir ses besoins en fonds de roulement sur cette période de 12 mois. Le fonds de roulement est défini comme étant les lignes de crédit disponibles qui n'ont pas encore été affectées plus le cash disponible.

Les piliers de l'analyse du besoin en fonds de roulement sont essentiellement le cash disponible et les lignes de crédit disponibles au 31 mars 2015 (2 millions EUR et 40 millions EUR respectivement), les flux de trésorerie opérationnels (ceux-ci s'élèvent à 33 millions EUR, sur base de l'estimation du résultat hors IAS 39 et IAS 40 pour le quatrième trimestre de l'exercice 2014/2015 et pour la période du 1^{er} juillet 2015 jusqu'au 10 juin 2016, sans tenir compte d'investissements supplémentaires), les flux de trésorerie du programme d'investissements existant en date de la présente Note d'Opération (-68 millions EUR) et la diminution des lignes de crédit disponibles (-30 millions EUR). Bien que la Société dispose d'un historique solide en ce qui concerne le renouvellement de ses lignes de crédit, la déclaration sur le fonds de roulement repose sur l'hypothèse qu'une ligne de crédit n'est plus disponible pour la Société après son échéance. La Société tient compte, en outre, du dividende proposé pour l'exercice s'achevant le 30 juin 2015 et qui est sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 23 octobre 2015 (-22 millions EUR).

Compte tenu de la méthodologie et des chiffres susmentionnés, et sans prendre en compte le produit de l'Offre, le fonds de roulement devrait devenir négatif à partir de novembre 2015 et son déficit varierait entre 29 millions EUR en décembre 2015 et maximum 52 millions EUR en mars 2016 sur la période comprise entre la date de cette Note d'Opération et le 10 juin 2016. Au 10 juin 2016, le déficit est estimé à 45 millions EUR.

La Société compte financer ce déficit en prolongeant ou en remplaçant ses lignes de crédit arrivant à échéance, ainsi qu'en en concluant de nouvelles. La Société mène actuellement des négociations, qui ont atteint un stade avancé, avec un établissement de crédit pour conclure une ligne de crédit supplémentaire d'un montant de 35 millions EUR. De plus, la Société pourrait également envisager d'utiliser le produit net de l'Offre pour financer ce déficit.

La Société estime que les mesures susmentionnées lui permettront de pouvoir répondre à ses besoins actuels en fonds de roulement pour une période de 12 mois à partir de la date de la présente Note d'Opération.

4.2. Capitaux propres et endettement

4.2.1 Capitaux propres

Au 31 mars 2015, les capitaux propres consolidés de la Société sont de 428 millions EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1 000 000 EUR)	31/03/2015
Capital	282
Primes d'émission	81
Réserves	37
a. Réserve légale	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	96
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-25
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-24
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-19
h. Réserve pour actions propres	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0
m. Autres réserves	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	9
Résultat de l'exercice	29
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	428
Intérêts minoritaires	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	428

4.2.2 Endettement

Au 31 mars 2015, l'endettement consolidé de la Société est de 577 millions EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1 000 000 EUR)	31/03/2015
Passifs non courants	
Dettes financières non courantes	
a. Etablissements de crédit	479
Autres passifs financiers non courants	
a. Instruments de couverture autorisés	47
b. Autres	1
Passifs d'impôts différés	2
Total des passifs non courants	530
Passifs courants	
Dettes financières courantes	
a. Etablissements de crédit	31
Dettes commerciales et autres dettes courantes	
a. Exit tax	2
b. Autres	10
Comptes de régularisation	4
Total des passifs courants	47
Total du passif	577

Au 31 mars 2015, les dettes financières consolidées s'élèvent à 559 millions EUR. Les dettes comprises dans le taux d'endettement (qui s'élevait à 52,1 % au 31 décembre 2014 et à 47,4 % au 30 septembre 2014) défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 excluent les « instruments de couverture autorisés » (c'est-à-dire la juste valeur négative des instruments de couverture) de 47 millions EUR, les « passifs d'impôts différés » de 2 millions EUR, ainsi que les « comptes de régularisation » de 4 millions EUR.

Au 31 mars 2015, la Société n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, au 31 mars 2015, 3 des 14 immeubles allemands de la Société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la Loi du 12 mai 2014. Les dettes pour lesquelles les hypothèques ont été données s'élèvent au total à 21 millions EUR (et figurent dans le tableau ci-dessus, sous la ligne « *a. Etablissements de crédit* » de 479 millions EUR). Le montant garanti par les hypothèques s'élève à 13 millions EUR, tandis que la juste valeur des immeubles de placement concernés s'élève à 23 millions EUR. Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

En date de cette Note d'Opération, la Société peut utiliser jusqu'à 551 millions EUR dans le cadre de ses lignes de crédit bancaires suivant ses besoins pour l'acquisition d'immobilier, pour autant que le taux d'endettement défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 % et que les autres engagements d'usage (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. En date de cette Note d'Opération et compte tenu de ses contrats de crédit actuels, la Société n'est plus soumise à la condition que la juste valeur des « actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos » ne dépasse pas 75 % du total de l'actif, tel qu'il était encore mentionné en note annexe 40, premier tiret, du Document d'Enregistrement.

Des informations plus précises concernant l'endettement figurent dans les comptes consolidés audités de la Société arrêtés au 30 juin 2014 inclus dans le Document d'Enregistrement, et plus particulièrement dans les notes annexes 40 à 42 incluses, et 44, et dans les états financiers consolidés résumés de la Société pour le premier semestre de l'exercice 2014/2015 (période de six mois clôturée le 31 décembre 2014 – voir les notes annexes 6.8 et 6.9).

4.3. Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre

ING Belgique SA intervient en qualité de Sole Global Coordinator, et, conjointement avec Banque Degroof SA, BNP Paribas Fortis SA et KBC Securities SA, en qualité de Joint Bookrunners, et, conjointement avec Belfius Banque SA en qualité d'Underwriters dans le cadre de l'Offre et ils concluront, à certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (voir à ce sujet le point 6.4.3 ci-après).

En outre :

- Banque Degroof SA a conclu un contrat de liquidité avec la Société ;
- Banque Degroof SA, ING Belgique SA, BNP Paribas Fortis SA et Belfius Banque SA ont conclu des conventions de crédit à long terme avec la Société, comme décrit plus amplement dans la note annexe 40 (dettes financières) du Document d'Enregistrement;
- ING Belgique SA et BNP Paribas Fortis SA ont conclu des contrats d'instruments de couverture avec la Société, comme décrit plus amplement dans la note annexe 33 (instruments de couverture) du Document d'Enregistrement ;
- KBC Securities SA intervient dans le placement de l'Offre ; KBC Securities SA est liée (comme défini à l'article 11 du Code des sociétés) à KBC Bank SA. KBC Bank SA a également conclu des conventions de crédit et des contrats d'instruments de couverture avec la Société, comme décrit plus amplement dans la note annexe 40 (dettes financières) du Document d'Enregistrement ;

- les institutions financières susvisées ont rendu différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société dans le cadre desquels ils ont perçu des rémunérations, et ils pourraient, dans le futur, rendre de tels services pour lesquels ils pourraient percevoir des rémunérations.

La Société ignore si les Actionnaires Existants souscriront ou non à l'Offre. En ce qui concerne les membres du conseil d'administration et du comité de direction, tous les membres du comité de direction ont déclaré souscrire à l'Offre. Voir point 7.1.2.3 de cette Note d'Opération pour le nombre d'Actions détenu par certains membres du comité d'administration et du comité de direction.

4.4. 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 %³ 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 EUR (après déduction des commissions et frais relatifs à l'Offre qui sont dus par la Société, tel que décrit au point 6.8. ci-après). Ce montant sera principalement affecté par la Société 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 1^{er} juillet 2014 au 31 mars 2015, les immeubles de placement repris au bilan consolidé ont augmenté de 208 millions EUR (y compris les actifs détenus en vue de la vente), principalement à la suite d'acquisitions et l'exécution des projets de développement. Depuis l'augmentation de capital avec droit de préférence la plus récente (en décembre 2012, qui, pour rappel, s'élevait à 100 millions EUR), l'augmentation des immeubles de placement repris au bilan consolidé est de 388 millions EUR (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) les mentions du rapport financier semestriel) (voir également sous le point 7.1.4 de la présente Note d'Opération). Le montant à investir qui en résulte s'élève à 123 millions EUR au 31 mars 2015 (à réaliser sur une période de 4 ans) ou à 120 millions EUR 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 EUR 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

³ Au cas où le taux d'endettement consolidé d'une SIR publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la SIR publique élabore, conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA. Les orientations générales du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière (a) dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et (b) la manière dont la SIR publique envisage l'exécution future du plan financier. La Société a respecté les obligations édictées par l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

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, et notamment parce qu'aucun de ces dossiers d'investissement possibles n'entraîne actuellement un engagement irrévocable et inconditionnel de la Société. 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.

Pour des raisons d'efficacité dans la gestion de la trésorerie, le produit net de l'Offre sera affecté dans un premier temps au remboursement partiel des montants tirés sur les lignes de crédit. Dans l'hypothèse où l'Offre serait entièrement souscrite, le montant de l'augmentation de capital aurait pour effet de réduire le taux d'endettement de la Société (qui était de 44,9 % au 30 juin 2014, de 47,4 % au 30 septembre 2014, de 52,1 % au 31 décembre 2014 et de 52,1 % au 31 mars 2015) à environ 37,2 %. Ce calcul pro-forma ne tient pas compte des besoins en fonds de roulement, des résultats opérationnels éventuels, et de l'évaluation du portefeuille immobilier qui peuvent avoir un impact sur l'actif total et l'endettement de la Société, et donc sur son taux d'endettement.

La Société déterminera à son gré le montant et le moment de l'utilisation de ses moyens financiers, qui dépendra de plusieurs facteurs, comme l'évolution du taux d'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement répondant à ses critères, la possibilité de conclure des accords à des conditions satisfaisantes avec des vendeurs potentiels, le montant du produit net de l'Offre, et le montant des charges et dépenses opérationnelles de la Société. En conséquence, la Société conservera beaucoup de flexibilité dans l'utilisation du produit net de l'Offre.

5. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES

5.1. Nature et forme des Actions Nouvelles

5.1.1 Nature, catégorie et date à laquelle les valeurs mobilières offertes pourront donner droit au dividende et être admises à la négociation

Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions ordinaires représentatives du capital, de même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Elles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles ne participeront pas aux résultats de la Société relatifs à l'exercice en cours (2014/2015) et qu'elles ne donneront droit au dividende qu'à partir de l'exercice suivant (2015/2016) vu que les Actions Nouvelles ne seront émises que le 29 juin 2015 selon le Calendrier. L'exercice 2015/2016 débute le 1^{er} juillet 2015.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec des coupons n° 15 et suivants attachés, le coupon n° 13 matérialisant les Droits d'Allocation Irréductible et le coupon n° 14 représentant le droit au dividende pour l'exercice en cours (2014/2015) (voir à ce sujet le point 5.3.2 ci-après).

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0003851681, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductible auront le code ISIN BE0970142452.

5.1.2 Forme

Les Actions Nouvelles seront émises sous forme dématérialisée et seront inscrites à ce titre sur le compte de l'actionnaire auprès de son intermédiaire financier.

Les Actionnaires peuvent à tout moment et à leurs frais, demander à la Société la conversion de leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives ou inversement. Les investisseurs sont invités à se renseigner auprès de leur institution financière sur les coûts relatifs à cette conversion.

La dématérialisation a lieu via Euroclear Belgique.

5.1.3 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

5.2. Législation en vertu de laquelle les Actions sont créées et tribunaux compétents

Les Actions sont régies par le droit belge.

Les tribunaux néerlandophones de Bruxelles sont compétents pour tout litige susceptible de survenir entre les investisseurs et la Société dans le cadre de l'Offre et des Actions Nouvelles.

5.3. Droits attachés aux Actions

5.3.1 Droit de vote

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi. Les Actionnaires peuvent voter par procuration.

Les copropriétaires, usufruitiers et nu-proprétaires ainsi que les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

5.3.2 Dividendes

Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes qui seraient décrétés par la Société. Les Actions Nouvelles seront cependant émises sans le coupon n° 14 donnant droit au dividende pour la totalité de l'exercice en cours (2014/2015) clôturé au 30 juin 2015. Les Actions Nouvelles ne participeront dès lors qu'aux résultats relatifs à l'exercice suivant (2015/2016) dans la mesure où les Actions Nouvelles ne seront émises que le 29 juin 2015 selon le Calendrier (l'exercice 2015/2016 débute le 1^{er} juillet 2015).

A cet effet, le coupon n° 14 sera détaché des Actions Existantes, en principe le 10 juin 2015 (après clôture de la bourse). Ce coupon représente le droit de recevoir les dividendes qui seraient décrétés pour la totalité de l'exercice en cours (2014/2015). Le paiement des dividendes qui seraient décrétés pour la totalité de l'exercice 2014/2015 interviendra, en principe, le ou aux alentours du 30 octobre 2015.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n° 15 et suivants attachés. Le coupon n° 15, ou, le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de recevoir le dividende éventuel pour l'exercice suivant (2015/2016).

Conformément à l'article 11, §3 de la Loi du 12 mai 2014, la Société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. Par ailleurs, conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 et à l'article 29 de ses statuts, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014; et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'affectation du solde.

Bien qu'ayant le statut de SIR publique, la Société reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité décider, conformément au Code des sociétés et à l'article 30 des statuts, le paiement d'acomptes sur dividendes. Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, le droit de percevoir des dividendes déclarés sur des actions ordinaires se prescrit, en vertu du droit belge, 5 ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.

Dividendes relatifs à l'exercice 2014/2015

Sauf en cas de circonstances imprévues, le conseil d'administration de la Société envisage (comme déjà annoncé dans le rapport financier semestriel 2014/2015) un dividende brut de 2,00 EUR pour l'exercice 2014/2015, ce qui représente une augmentation par rapport au dividende brut attribué pour l'exercice 2013/2014 (1,90 EUR par Action). Cette estimation est toutefois faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui décrètera en principe le dividende à distribuer pour l'exercice 2014/2015 le 23 octobre 2015. L'Offre n'entraîne évidemment pas de dilution de cette perspective de dividende, dans la mesure où les Actions Nouvelles n'ont pas droit au dividende pour l'exercice 2014/2015, comme décrit ci-dessus dans le présent point 5.3.2.

Dividendes relatifs à l'exercice 2015/2016

Sauf en cas de circonstances imprévues, la Société vise à octroyer un dividende brut de 2,05 EUR par Action pour l'exercice 2015/2016. Cette estimation est bien sûr faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui décidera en principe le 28 octobre 2016 du dividende qui sera distribué pour l'exercice 2015/2016.

5.3.3 Droits en cas de liquidation

Le produit de la liquidation, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, sera réparti entre tous les Actionnaires au prorata de leur participation.

5.3.4 Droit de préférence et droit d'allocation irréductible

Les Actionnaires de la Société disposent en principe d'un droit de préférence dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire conformément aux articles 592 et suivants du Code des sociétés. La Société peut cependant exclure ou limiter le droit de souscription préférentielle des Actionnaires prévu par le Code des sociétés lors d'une augmentation de capital par apport en numéraire et doit alors attribuer à ces Actionnaires un droit d'allocation irréductible conformément à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 et aux articles 6.3 et 6.4 des statuts de la Société.

Ce droit d'allocation irréductible doit répondre aux conditions suivantes : (i) il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis, (ii) il est accordé aux Actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs Actions au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, et (iv) la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse. Voir également sous le point 6.1.1 de cette Note d'Opération.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, ce qui précède n'est pas applicable en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.

5.3.5 Acquisition et aliénation d'Actions propres

Conformément au Code des sociétés et à l'article 6.2 de ses statuts, la Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres Actions, moyennant communication de l'opération à la FSMA.

La Société peut aliéner ses propres Actions en bourse ou hors bourse aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, moyennant le respect des règles de marché applicables.

Les autorisations s'étendent aux acquisitions et à l'aliénation d'Actions de la Société par une ou plusieurs de ses filiales directes.

Par décision de l'Assemblée Générale du 24 juin 2013, le conseil d'administration de la Société a été autorisé à acquérir des Actions propres à concurrence de maximum vingt pour cent (20%) du total des actions émises à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à nonante pour cent (90%) de la moyenne du cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, ni supérieur à cent dix pour cent (110 %) de la moyenne du cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, soit une augmentation ou une diminution de maximum dix pour cent (10 %) par rapport au cours moyen mentionné. Cette habilitation a été accordée pour une durée renouvelable de 5 ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013 (soit jusqu'au 22 juillet 2018).

A la date de la Note d'Opération, la Société ne détient aucune Action propre. Elle bénéficie de gages consentis par certains Actionnaires Existants dans le cadre d'acquisitions immobilières portant globalement sur 7.564 Actions propres appartenant à ces mêmes Actionnaires Existants.

5.3.6 Clause de conversion

Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, chaque Actionnaire peut demander à tout moment et à ses frais la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées.

5.3.7 Capital autorisé

Conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 6.4 des statuts de la Société, le conseil d'administration de la Société est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 180.000.000 EUR.

Cette autorisation a été conférée pour une durée de 5 ans à dater du 18 août 2011, date de publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011 (et dès lors jusqu'au 17 août 2016). Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature, par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ainsi que par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Lorsque les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation des frais éventuels, doit être affecté à un compte indisponible « prime d'émission » qui constituera, comme le capital, une garantie de tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les réductions du capital.

Après la réalisation de la dernière transaction réalisée dans le cadre du capital autorisé le 24

novembre 2014, le montant encore disponible s'élève à 85.346.223,74 EUR.

5.4. Restrictions à la libre cessibilité des Actions

Sous réserve des restrictions générales exposées au point 2.4 (« Restrictions liées à l'Offre et à la distribution du Prospectus ») et des restrictions spécifiques auxquelles la Société s'est engagée telles qu'exposées au point 6.5 ci-après, il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Actions autre que celles pouvant résulter de la loi.

5.5. Emission des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront émises en vertu d'une décision de principe qui a été prise par le conseil d'administration de la Société dans le cadre du capital autorisé le 9 juin 2015.

Comme exposé ci-dessous au point 6.1.1 de cette Note d'Opération, le conseil d'administration de la Société a décidé que le montant maximum de l'Offre s'élèvera à 152.944.582,00 EUR. Le Prix d'émission total (des Actions Nouvelles souscrites) sera apporté au capital à concurrence du pair comptable actuel des Actions Existantes. La différence entre le pair comptable et le prix total d'émission sera comptabilisé comme prime d'émission sur un compte de réserve indisponible qui, dans la même mesure que le capital social sert de garantie aux tiers et qui, sous réserve d'incorporation au capital, ne pourra être diminué ou débité que par une décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions requises pour une modification des statuts. Après l'augmentation de capital et l'émission des Actions Nouvelles, la valeur représentative du capital de toutes les Actions (Nouvelles et Existantes) sera alignée de manière à ce qu'elle représente la même fraction du capital social de la Société. Etant donné que le Prix d'émission total ne sera apporté comme capital qu'à concurrence de la valeur actuelle du pair comptable des Actions Existantes, le montant dont le conseil d'administration dispose pour décider d'une augmentation de capital en numéraire dans le cadre du capital autorisé (voir sous le point 5.3.7 ci-dessus) est suffisant.

Les Actions Nouvelles seront en principe émises le 29 juin 2015.

5.6. Réglementation applicable aux offres publiques d'achat obligatoire et aux offres publiques de reprise

5.6.1 Généralités

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offre publique d'acquisition et d'offre publique de reprise. Il s'agit de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des deux arrêtés royaux du 27 avril 2007 relatifs d'une part, aux offres publiques d'acquisition et d'autre part, aux offres publiques de reprise, dont les principes sont résumés ci-dessous.

A ce jour, aucune offre publique d'acquisition n'a été lancée par un tiers sur les Actions de la Société.

5.6.2 Offre publique d'acquisition obligatoire

Toute offre publique d'acquisition est soumise au contrôle de la FSMA et exige l'élaboration d'un prospectus qui doit être soumis à l'approbation préalable de la FSMA.

La loi du 1^{er} avril 2007 impose à toute personne qui détient, directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même ou de concert avec d'autres personnes ou par des personnes agissant pour son compte ou pour le compte de ces autres personnes, plus de 30 % des titres avec droit de vote d'une société ayant son siège social en Belgique et dont au moins une partie des titres avec droit de vote sont admis à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociations désigné par le Roi, de lancer une offre publique

d'acquisition portant sur la totalité des titres avec droits de vote ou donnant accès aux droits de vote émis par la Société.

En règle, et sauf application de certaines exceptions, le simple franchissement du seuil de 30% à la suite d'une acquisition de titres entraînera l'obligation de lancer une offre, indépendamment du fait que la contrepartie payée lors de l'acquisition soit ou non supérieure au prix du marché.

La réglementation prévoit un certain nombre de dérogations à l'obligation de lancer une offre publique, notamment pour certaines opérations d'augmentation de capital (augmentation de capital décidée par l'assemblée générale dans le respect du droit de préférence des actionnaires existants) et en cas de fusion.

Le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des montants suivants : (i) le prix le plus élevé payé pour les titres par l'offrant ou par une personne agissant de concert avec lui au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des cours des 30 derniers jours calendrier précédant la date à laquelle l'obligation de lancer l'offre est née.

En principe, l'offre peut consister en espèces, en titres ou en une combinaison des deux. Si la contrepartie offerte consiste en des titres, l'offrant doit proposer à titre d'alternative un prix en espèces dans deux hypothèses : (i) si l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui a acquis ou s'est engagé(e) à acquérir au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre, ou pendant la période de l'offre, des titres contre un paiement en espèces ou (ii) si le prix ne consiste pas en des titres liquides admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'offre d'acquisition obligatoire doit porter sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, tels que des obligations convertibles ou des droits de souscription, et présenter un caractère inconditionnel.

Le Code des sociétés et d'autres réglementations (comme la réglementation relative à la publicité des participations importantes, voir le point 5.7 ci-après) et la réglementation en matière de contrôle des concentrations comportent d'autres dispositions qui sont susceptibles d'être applicables à la Société et d'avoir un impact ou de rendre plus difficile la réalisation d'une offre d'acquisition hostile ou d'un changement de contrôle.

Conformément au Code des sociétés et aux dispositions de ses statuts, la Société est autorisée à procéder à des acquisitions d'Actions propres et à augmenter son capital par la voie du capital autorisé (voir à ce sujet les points 5.3.5 et 5.3.7 ci-dessus).

A noter par ailleurs que les contrats de financement auxquels la Société est partie prévoient, comme c'est l'usage, une clause dite de changement de contrôle (*Change of control clause*) qui permet aux banques de demander anticipativement le remboursement intégral des crédits en cas de changement de contrôle de la Société. Les contrats de financement généralement conclus par la Société contiennent une telle clause de changement de contrôle.

5.6.3 Offre publique de reprise (*squeeze-out*)

Conformément à l'article 513 du Code des sociétés, tel que modifié par la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, et à l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise, une personne physique ou morale, ou plusieurs personnes physiques ou morales qui agissent de concert et qui détiennent, conjointement avec la Société, 95 % des titres conférant le droit de vote d'une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, peuvent acquérir, par le biais d'une offre publique de reprise, la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote à l'issue de l'offre de reprise.

Les titres non présentés volontairement dans le cadre de cette offre sont réputés transférés de plein droit à l'offrant, avec consignation du prix et la Société n'est plus considérée en règle comme une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne. Le prix doit nécessairement consister en une somme d'argent, et représenter la juste valeur des titres de manière à sauvegarder les intérêts des détenteurs de titres.

Par ailleurs, si à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire, l'offrant (ou tout autre personne agissant de concert avec lui) possède 95 % du capital assorti de droit de vote et 95 % des titres avec droit de vote, il peut exiger de tous les autres détenteurs avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, qu'ils lui cèdent leurs titres au prix de l'offre, à condition qu'il ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90 % du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre. Dans ce cas, l'offrant rouvre son offre dans un délai de trois mois à dater de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre, aux mêmes conditions que l'offre.

Cette procédure d'offre publique de reprise simplifiée équivaut à une offre de reprise au sens de l'article 513 du Code des sociétés, à laquelle l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise n'est toutefois pas applicable. Les titres non présentés à l'expiration de la période d'acceptation de l'offre ainsi rouverte sont réputés transférés de plein droit à l'offrant.

5.6.4 Offre de rachat obligatoire (sell-out)

Les titulaires de titres conférant des droits de vote ou donnant accès à des droits de vote peuvent exiger d'un offrant qui, agissant seul ou de concert, à la suite d'une offre publique d'acquisition, détient 95 % du capital assorti des droits de vote et 95 % des titres conférant des droits de vote d'une société ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, qu'il reprenne leurs titres au prix de l'offre, à condition que l'offrant ait acquis, par l'offre, des titres représentant au moins 90 % du capital avec droit de vote visés par l'offre publique d'acquisition.

5.6.5 Application de la Loi du 12 mai 2014

L'article 23, §3 de la Loi du 12 mai 2014 dispose que: « *Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées.*

Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix ».

Si une offre publique d'acquisition était réalisée sur les actions de la Société sur base de la réglementation décrite aux sections 5.6.2 à 5.6.4 ci-dessus, avec pour conséquence que moins de 30 % de ses actions seraient répandues dans le public, la Société pourrait, par application de l'article 23, §3 de la Loi du 12 mai 2014, perdre son caractère public et son agrément.

5.7. Publicité des participations importantes

Conformément à la Loi du 2 mai 2007 et à l'arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert directement ou indirectement des titres conférant le droit de vote d'un émetteur dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé doit déclarer à l'émetteur et à la FSMA le nombre de titres qu'elle détient à la suite de cette acquisition, seule ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque les droits de vote afférant à ces titres atteignent une quotité de 5 % ou plus du total des droits de vote existants. La même notification doit être effectuée en cas de franchissement des seuils de 10 %, 15 %, 20 % et ainsi de suite par tranche de 5 pour cent.

Une notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote tombent en dessous des seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et ainsi de suite.

Une notification devra aussi être effectuée lorsqu'à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage des droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenu directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés, même s'il n'y a pas eu d'acquisition ou de cession de titres.

De même, une déclaration devra être effectuée lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord de concert, si, en conséquence de ces événements, le pourcentage des droits de vote concernés par l'accord d'action de concert ou par une des parties à l'accord, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés.

Une notification est également requise si une personne physique ou morale acquiert ou cède, directement ou indirectement, le contrôle d'une société détenant 5 % ou plus des droits de vote d'un émetteur.

Les notifications doivent être effectuées au plus tard dans un délai de quatre jours de cotation suivant le jour de l'événement faisant naître le devoir de notification.

Les notifications peuvent être effectuées par voie électronique. Les formulaires à utiliser et un guide pratique sont disponibles sur le site internet de la FSMA (www.fsma.be). L'émetteur recevant une notification relative à un franchissement de seuil doit rendre cette information publique dans les trois jours de cotation suivant sa réception.

La Société n'a pas utilisé la faculté prévue par la réglementation de prévoir dans ses statuts des seuils de notification supplémentaires, comme le confirme l'article 10 de ses statuts.

Les déclarations de transparence qui ont été notifiées à la Société sont publiées sur son site internet.

5.8. Régime fiscal

5.8.1 Avertissement préalable

Les paragraphes suivants résument certaines conséquences fiscales liées à l'acquisition, la propriété et la cession des Actions, en droit fiscal belge.

Ce résumé est basé sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives telles qu'applicables en Belgique et telles qu'en vigueur à la date de la rédaction de ce Prospectus. Il est fourni sous réserve de modifications du droit belge, en ce compris celles ayant un effet rétroactif.

Ce résumé ne tient pas compte et ne fournit aucune description du régime fiscal applicable dans d'autres pays que la Belgique, et il ne tient également pas compte des circonstances spécifiques qui sont propres à chaque investisseur. Ce résumé ne tient en outre pas compte des dérogations éventuelles qui seraient applicables à certaines personnes, institutions ou organismes assujettis à un régime fiscal particulier.

Les investisseurs potentiels qui souhaitent davantage d'informations sur les conséquences fiscales, tant en Belgique qu'à l'étranger, liées à l'acquisition, la détention et la cession d'Actions, la perception de dividendes et toute autres forme de revenus liés aux Actions, sont invités à consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

Pour les besoins de ce résumé, un résident belge est (i) une personne assujettie à l'impôt belge des personnes physiques (*i.e.* une personne physique ayant en Belgique son domicile ou le siège de sa fortune, ou une personne qui y est assimilée), (ii) une société assujettie à l'impôt belge des sociétés (*i.e.* une société ayant en Belgique son siège social, son principal établissement, ou son siège de direction ou d'administration), et (iii) une personne morale assujettie à l'impôt belge des personnes morales (*i.e.* une autre personne morale qu'une société assujettie à l'impôt belge des sociétés, ayant en Belgique son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration). Un non-résident est

une personne qui n'est pas un résident belge.

5.8.2 Dividendes

5.8.2.1 Précompte mobilier

S'agissant de l'impôt belge sur les revenus, le montant brut de tous les avantages payés ou attribués aux Actions est généralement considéré comme une distribution de dividendes. A titre d'exception, le remboursement de capital social, effectué conformément aux dispositions du Code des sociétés, n'est pas considéré comme une distribution de dividendes, pour autant que ce remboursement soit imputé sur le capital fiscal. Ce capital fiscal se compose en principe du capital réellement libéré et, sous certaines conditions, des primes d'émissions payées et des apports en numéraire réalisés moyennant l'émission de parts bénéficiaires.

Les dividendes sont en principe soumis au précompte mobilier belge de 25 %, sauf en cas d'exemption en vertu des dispositions belges ou de conventions préventives de double imposition.

En vertu de l'article 269, §1, 3° du Code des impôts sur les revenus, les dividendes distribués aux Actionnaires sont soumis à un précompte mobilier au taux de 15 % vu que la Société, en sa qualité de SIR publique, investit au moins 80 % de ses actifs immobiliers dans des immeubles résidentiels qui sont exclusivement affectés ou destinés à l'habitation et qui sont situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen.

5.8.2.2 Personnes physiques résidentes belges

Pour les investisseurs privés résidents belges, le précompte mobilier sur leurs dividendes constitue l'impôt final en Belgique. Les dividendes ne doivent pas être repris dans la déclaration d'impôt des personnes physiques. Cependant, si un investisseur privé opte pour la mention des dividendes dans sa déclaration d'impôt des personnes physiques, il sera taxé sur ces revenus au taux distinct de 15 % ou, si c'est plus avantageux, au taux progressif à l'impôt des personnes physiques, en tenant compte des autres revenus déclarés par le contribuable. Si les dividendes sont effectivement déclarés, le précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques définitivement dû et l'excédent éventuel peut être remboursé à condition que cette attribution ou mise en paiement n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas applicable si l'investisseur privé démontre qu'il disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de 12 mois précédant l'attribution des dividendes.

Pour les investisseurs professionnels résidents belges, le précompte mobilier sur leurs dividendes ne constitue pas l'impôt final en Belgique. Les dividendes doivent être mentionnés dans la déclaration d'impôt des personnes physiques et ils seront imposés aux taux normaux à l'impôt des personnes physiques, majorés des centimes additionnels communaux. Le précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques et l'excédent éventuel peut être remboursé, à condition que l'investisseur professionnel détienne la pleine propriété des Actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et pour autant que cette attribution ou mise en paiement n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas applicable si l'investisseur professionnel démontre qu'il disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de 12 mois précédant l'attribution des dividendes.

5.8.2.3 Personnes morales belges

Pour les contribuables soumis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier constitue en principe l'impôt définitivement dû.

5.8.2.4 Sociétés belges

Les sociétés belges soumises à l'impôt des sociétés doivent mentionner les dividendes dans leur déclaration à l'impôt des sociétés et elles sont en principe taxées sur le montant brut du dividende perçu (le précompte mobilier compris), au taux applicable à l'impôt des sociétés (le

taux de base de l'impôt des sociétés est de 33,99 %).

Les dividendes payés par la Société n'entrent en principe pas en compte pour la « déduction RDT » parce que la Société jouit d'un régime fiscal dérogatoire en tant que SIR publique, de sorte que la condition dite de « taxation » n'est pas remplie (article 203, § 1, 2°bis du Code des Impôts sur les Revenus). La société qui perçoit le précompte mobilier peut en principe imputer le dividende sur l'impôt des sociétés, et le solde éventuel est remboursable pour autant que la société détienne la pleine propriété des Actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et pour autant que cette attribution ou mise en paiement n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur ces Actions. Cette condition n'est pas d'application si (i) la société démontre qu'elle a eu la pleine propriété des Actions pendant une période ininterrompue de 12 mois précédant l'attribution ou la mise en paiement des dividendes et si (ii) pendant cette période, les Actions n'ont à aucun moment appartenu en pleine propriété à un contribuable autre qu'une société soumise à l'impôt des sociétés ou une société étrangère ayant investi ces Actions de manière ininterrompue par l'intermédiaire d'un établissement belge.

5.8.2.5 Non-résidents

Pour les dividendes distribués à des non-résidents, le précompte mobilier constitue en principe l'impôt définitif en Belgique, sauf lorsque les non-résidents détiennent les actions à titre professionnel en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique ou d'un établissement belge.

La Belgique a conclu des traités préventifs de double imposition avec de nombreux pays, en vertu desquels le précompte mobilier, sous certaines conditions et moyennant le respect de certaines formalités, peut être réduit si l'actionnaire est un résident fiscal du pays avec lequel la Belgique a conclu un tel traité.

5.8.3 Plus-values et moins-values

5.8.3.1 Personnes physiques belges

Une personne physique résidente belge qui réalise une plus-value lors de la vente des Actions (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) n'est en principe pas imposable sur cette plus-value. Les moins-values sur Actions ne sont pas déductibles fiscalement.

Exceptionnellement, une personne physique peut toutefois être soumise à un impôt au taux de 33 %, majoré des centimes additionnels communaux, lorsque la plus-value est réalisée en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé. Les moins-values réalisées lors de pareilles transactions ne sont en principe pas déductibles.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques détenant des Actions dans le cadre de leur patrimoine professionnel sont imposées au taux progressif à l'impôt des personnes physiques, soit de 25 % à 50 % (majoré des centimes additionnels communaux). Les plus-values sur Actions détenues pendant plus de 5 ans, sont taxées au taux distinct de 16,50 % (majoré des centimes additionnels communaux). Les moins-values réalisées lors de la cession de ces Actions sont en principe déductibles fiscalement.

Les plus-values réalisées sur la cession directe ou indirecte d'Actions à une société non-résidente établie en dehors de l'Espace économique européen par une personne physique qui détient plus de 25 % des Actions pendant les cinq années précédant la cession (c'est-à-dire une participation dite « importante »), sont soumises à l'impôt sur les revenus au taux de 16,50% (majoré des centimes additionnels communaux). Ce taux s'applique aux transferts de participations importantes détenues en nom propre par des investisseurs privés résidents ou détenues conjointement avec leur époux (épouse) ou d'autres membres de leur famille.

5.8.3.2 Personnes morales de droit belge

Les plus-values sur Actions réalisées par un contribuable soumis à l'impôt des personnes

morales ne sont, en règle générale, pas imposables. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

5.8.3.3 Sociétés belges

Les sociétés belges soumises à l'impôt des sociétés sont en principe imposable sur les plus-values réalisées lors de la vente d'Actions au taux normalement applicable à l'impôt des sociétés (le taux de base de l'impôt des sociétés est de 33,99 %) car les revenus de ces Actions ne remplissent pas la condition de taxation (voir point 5.8.2.4 ci-dessus). Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

5.8.3.4 Non-résidents

Les personnes physiques non-résidentes ne sont en principe pas imposables sur les plus-values réalisées sur la vente d'Actions pour autant (i) que les Actions ne soient pas détenues à des fins professionnelles par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable belge dont le non-résident dispose en Belgique, (ii) que la plus-value soit réalisée dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé, et (iii) qu'il ne s'agisse pas d'une « participation importante » (voir ci-dessus au point 5.8.3.1). Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

Les sociétés non-résidentes ou les personnes morales ne sont, en règle générale, pas imposables sur les plus-values sur Actions réalisées pour autant que les actions ne soient pas détenues via un établissement stable belge. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

5.8.4 Régime de la taxe sur les opérations de bourse (TOB)

5.8.4.1 Souscription

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

5.8.4.2 Acquisition

L'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel », d'Actions (marché secondaire) font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, s'élevant généralement à 0,09 % du prix de la transaction. Le montant de la taxe sur les opérations de bourse est limité à 650 EUR par transaction et par partie.

Les personnes suivantes, dans tous les cas, sont exemptées de la taxe sur les opérations de bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte; (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2, § 1^{er} de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte; (iii) les institutions de retraite professionnelle visées à l'article 2, 1° de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, agissant pour leur propre compte; (iv) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte; ou (v) les sociétés immobilières réglementées qui agissent pour leur propre compte ; et (vi) les non-résidents agissant pour leur propre compte (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

5.8.5 Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés et vente des Droits d'Allocation Irréductible avant la clôture de la Période de souscription

Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre de Droits d'Allocation Irréductible non exercés s'élève à plus de 0,05 EUR, il est alors distribué aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non-exercés (conformément aux dispositions de la section 6.1.3 de cette Note d'Opération). Le paiement du Montant Excédentaire n'est en principe pas

soumis au précompte mobilier belge. Le paiement du Montant Excédentaire (s'il est distribué) ne sera en principe pas imposable en Belgique dans le chef des personnes physiques résidentes belges, sauf en ce qui concerne les personnes physiques résidentes belges qui détiennent les Droits d'Allocation Irréductible (non exercés) à des fins professionnelles. Dans ce dernier cas, le profit réalisé lors de la perception du Montant Excédentaire (s'il est distribué) sera imposé aux taux progressifs de l'impôt des personnes physiques, majorés des centimes additionnels communaux.

Le bénéfice réalisé lors de la perception du Montant Excédentaire (s'il est distribué) est soumis, dans le chef des sociétés belges, à l'impôt des sociétés et est imposable au taux normal de l'impôt des sociétés.

Les personnes morales qui sont soumises à l'impôt belge sur les personnes morales ne sont en principe pas redevable d'impôt sur le paiement du Montant Excédentaire (s'il est distribué).

Les non-résidents ne sont en principe pas imposables sur le paiement du Montant Excédentaire (s'il est distribué), sauf si les non-résidents détiennent ces Droits d'Allocation Irréductible à des fins professionnelles par l'intermédiaire d'une base fixe en Belgique ou d'un établissement belge.

La même analyse fiscale belge vaut pour les bénéfices réalisés lors de la vente des Droits d'Allocation Irréductible avant la clôture de la Période de souscription. Pour les investisseurs professionnels, les pertes subies sur les Droits d'Allocation Irréductible sont en principe déductibles.

Les règles applicables à la taxe sur les opérations de bourse exposées à la section 5.8.4 valent également pour le paiement du Montant Excédentaire (s'il est distribué) et pour la vente des Droits d'Allocation Irréductible avant la clôture de la Période de souscription, étant entendu que le taux applicable est égal à 0,27 % et que le montant total de la taxe sur les opérations de bourse est plafonné à 800 EUR par transaction et par partie.

6. CONDITIONS DE L'OFFRE

6.1. Conditions, informations relatives à l'Offre, Calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription à l'Offre

6.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Le conseil d'administration de la Société a décidé le 9 juin 2015 d'augmenter le capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 603 du Code des sociétés et aux articles 6.3 (a) et 6.4 des statuts, par apport en numéraire de maximum 152.944.582,00 EUR, éventuelle prime d'émission comprise, avec suppression du droit de préférence légal, mais avec attribution d'un Droit d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants (voir également les points 5.3.4 et 5.3.7).

L'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 dispose qu'en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible doit répondre aux conditions suivantes:

- 1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
- 4° la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de

bourse.

Le Droit d'Allocation Irréductible attribué aux Actionnaires Existants répond à ces conditions.

D'un point de vue pratique, les Droits d'Allocation Irréductible, tels que modalisés dans la présente Offre, ne diffèrent que légèrement du droit de préférence légal. La procédure de l'Offre ne diffère pas fondamentalement de la procédure qui aurait été appliquée si l'Offre avait eu lieu avec le droit de préférence tel que prévu par le Code des sociétés. En particulier, les Droits d'Allocation Irréductible sont détachés des Actions Existantes sous-jacentes, et, comme en cas d'émission avec droit de préférence légal, ils seront négociables librement et séparément sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de souscription. Par exception à la procédure qui aurait été appliquée si l'Offre avait eu lieu avec le droit de préférence légal, la Période de souscription ne durera que 13 jours au lieu de 15 jours. Par ailleurs, la Société n'a pas publié d'avis au Moniteur Belge et dans la presse financière belge pour annoncer le délai de la Période de souscription huit jours avant son ouverture, comme requis par l'article 593 du Code des sociétés pour une émission avec droit de préférence légal.

L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription des Actions Nouvelles peut découler de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts.

La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société par la FSMA;
- la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application d'une de ses dispositions (voir le point 6.4.3 ci-après) ;
- la confirmation de l'admission des Droits d'Allocation Irréductible et des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur détachement ou leur émission.

La Société se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voir le point 6.1.4 ci-après).

6.1.2 Montant maximum de l'Offre

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 152.944.582,00 EUR, prime d'émission éventuelle comprise. Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre.

Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre précis d'Actions Nouvelles qui seront émises à l'issue de l'Offre sera publié dans la presse financière belge.

6.1.3 Modalités de souscription

La souscription des Actions Nouvelles par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible sera ouverte pendant toute la Période de souscription, à savoir du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 inclus, selon le Calendrier.

Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible pourront, pendant la Période de souscription, souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion suivante : 2 Actions Nouvelles pour 7 Droits d'Allocation Irréductible.

Le Droit d'Allocation Irréductible sera matérialisé 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 Bruxelles et sera négociable pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficiera d'un Droit d'Allocation Irréductible par Action détenue à l'issue de la séance de bourse du 10 juin 2015. Les Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative recevront de la Société une communication les informant du nombre de Droits d'Allocation Irréductible dont ils seront titulaires ainsi que de la procédure à suivre pour exercer et négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible. Les Actionnaires détenant leurs Actions en compte-titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer et négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible.

Les Actionnaires Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits d'Allocation Irréductible requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles peuvent, durant la Période de souscription, soit acheter les Droits d'Allocation Irréductible manquants pour souscrire à une ou plusieurs Actions Nouvelles complémentaires, soit vendre les Droits d'Allocation Irréductible représentant les « rompus » (fraction d'Action) ou les conserver pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de souscription sous la forme de Scripts. Aucune souscription indivise n'est possible, la Société ne reconnaissant qu'un propriétaire par Action.

Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre peuvent acquérir des Droits d'Allocation Irréductible pendant toute la Période de souscription en déposant un ordre d'achat et un ordre de souscription auprès de leur institution financière.

Les Actionnaires qui n'auront pas fait usage de leur Droit d'Allocation Irréductible au terme de la Période de souscription, à savoir au plus tard le 23 juin 2015, ne pourront plus les exercer après cette date.

Les Droits d'Allocation Irréductible non exercés seront représentés par des Scripts, qui seront mis en vente par les Joint Bookrunners auprès d'investisseurs belges et internationaux dans le cadre d'un placement privé exempté sous la forme d'un *accelerated bookbuilding* (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres).

Le placement privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de souscription, et en principe le 25 juin 2015.

Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que ceux valables pour la souscription par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible.

Le prix de vente des Scripts sera fixé en concertation entre la Société et les Joint Bookrunners en fonction des résultats de la procédure de bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scripts, sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société (le Montant Excédentaire), sera consigné par la Société au profit des détenteurs du coupon n°13 qui n'auraient pas exercé ou cédé le Droit d'Allocation Irréductible pendant la Période de souscription et il leur sera payé contre remise du coupon n° 13, en principe à partir du 1^{er} juillet 2015. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total de Droits d'Allocation Irréductible non exercés est inférieur à 0,05 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non exercés mais il sera transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera publié le 26 juin 2015 dans la presse financière belge.

6.1.4 Retrait et suspension de l'Offre

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre avant, pendant ou après la Période de souscription, si aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement permettant aux Underwriters de mettre fin à leur engagement aux termes de l'Underwriting Agreement, pour autant que la conséquence d'un tel événement soit susceptible d'influencer de manière significative et négative la réussite de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés secondaires (voir également le point 6.4.3 ci-après).

La décision de révoquer l'Offre aura pour conséquence de rendre automatiquement caduques et sans objet les souscriptions d'Actions Nouvelles. Les Droits d'Allocation Irréductible (et les Scripts, suivant le cas) deviendront dans ce cas nuls et sans valeur. En pareil cas, les investisseurs ne recevront aucune compensation, même pas pour le prix d'acquisition (et les frais et impôts qui y sont liés) payé(s) pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductible sur le

marché secondaire. Les investisseurs ayant acquis de tels Droits d'Allocation Irréductible sur le marché secondaire subiront par conséquent une perte, vu que la distribution des Droits d'Allocation Irréductible ne sera pas annulée lors de la révocation de l'Offre.

Au cas où il serait décidé de procéder au retrait, à la suspension ou à la révocation de l'Offre, la Société publiera un supplément au Prospectus.

6.1.5 Montant maximum de la souscription

L'Offre porte sur un montant maximum de 152.944.582,00 EUR et par conséquent, un nombre maximum de 3.121.318 Actions Nouvelles seront émises.

6.1.6 Réduction de la souscription

Sauf en cas de révocation de l'Offre, les demandes de souscription par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible seront intégralement servies. La Société n'a pas la possibilité de diminuer ces souscriptions. Dès lors, aucune procédure n'est organisée pour rembourser les éventuels montants payés en trop par les souscripteurs.

Les Scripts seront alloués et répartis par les Joint Bookrunners, en concertation avec la Société (y compris l'allocation en cas de sursouscription), entre les investisseurs ayant fait offre de les acquérir dans le cadre du placement privé décrit plus haut, en fonction des critères tels que notamment la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le montant des titres demandés et le prix offert.

6.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions de l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoient que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude visé à l'article 34 § 1 de la Loi du 16 juin 2006 soit antérieur à la clôture définitive de l'offre publique et à la livraison des valeurs mobilières.

Tout Droit d'Allocation Irréductible concernant lequel la souscription a été révoquée conformément à ce qui précède, sera considéré comme n'ayant pas été exercé dans le cadre de l'Offre. Les titulaires de pareils Droits d'Allocation Irréductible pourront en conséquence participer à l'éventuel Montant Excédentaire du placement privé des Scripts. Cependant, les souscripteurs qui révoquent leur ordre après la fin du placement privé des Scripts, ne pourront pas participer à l'éventuel Montant Excédentaire du placement privé des Scripts et ne seront en aucune manière indemnisés, pas même pour le prix d'achat (et les éventuels frais et impôts) payé(s) pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductible.

6.1.8 Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le Prix d'émission doit être entièrement payé par les investisseurs en euro, en même temps que les taxes de bourses et frais éventuellement applicables.

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scripts, se fera par débit du compte des souscripteurs avec pour date valeur le 29 juin 2015.

Les Actions Nouvelles seront livrées sous forme dématérialisée, en principe le ou aux alentours du 29 juin 2015.

6.1.9 Publication des résultats

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible sera communiqué le 25 juin 2015 via un communiqué de presse sur le site web de la Société.

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire revenant aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductible non exercés sera publié dans la presse financière belge le 26 juin 2015.

6.1.10 Calendrier prévisionnel de l'Offre

Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	9 juin 2015
Etablissement du Prix d'émission / du ratio de souscription / 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 au 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 Bruxelles	29 juin 2015
Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés	1 ^{er} juillet 2015

La Société peut adapter les dates et périodes de l'augmentation de capital ainsi que les périodes mentionnées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Bruxelles et les investisseurs au moyen d'une publication dans la presse financière belge et sur le site web de la Société. Pour autant que ceci soit légalement requis, la Société publiera également un supplément au Prospectus conformément au point 6.1.7.

6.2. Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles

6.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'Offre

6.2.1.1 Catégories d'investisseurs potentiels

L'Offre étant réalisée avec droit d'allocation irréductible, les Droits d'Allocation Irréductible sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants.

Pourront souscrire à des Actions Nouvelles : (i) les Actionnaires Existants titulaires de Droits d'Allocation Irréductible; (ii) les personnes ayant acquis des Droits d'Allocation Irréductible sur

le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou de gré à gré; (iii) les investisseurs ayant acquis des Scripts dans le cadre du placement privé exempté décrit ci-après.

6.2.1.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ne peuvent exercer et souscrire aux Actions Nouvelles que dans la mesure où ils peuvent légalement le faire en vertu des dispositions légales et réglementaires applicables. La Société a pris toutes les mesures nécessaires pour que les Droits d'Allocation Irréductible puissent légalement être exercés et pour que les Actions Nouvelles puissent être souscrites via l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible par le public en Belgique. La Société n'a pris aucune mesure pour autoriser l'Offre dans d'autres juridictions que la Belgique.

Comme décrit ci-avant, les Droits d'Allocation Irréductible non exercés au terme de la Période de souscription seront offerts en vente, sous la forme de Scripts, par les Joint Bookrunners à des investisseurs dans le cadre d'un placement privé exempté au moyen d'une procédure accélérée de *bookbuilding* en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen, sur la base de la *Regulation S* du Securities Act. Les investisseurs acquérant des Scripts dans ce cadre prendront l'engagement irrévocable de les exercer et de souscrire aux Actions Nouvelles au Prix d'émission.

6.2.2 Intention des Actionnaires de la Société

La Société ignore si des Actionnaires Existants souscriront ou non à l'Offre.

6.2.3 Intentions des membres du conseil d'administration et du comité de direction

Concernant les membres du conseil d'administration et du comité de direction de la Société, tous les membres du comité de direction ont déclaré souscrire à l'Offre (Voir point 7.1.2.3 de cette note d'Opération pour le nombre d'Actions que certains membres du conseil d'administration et du comité de direction détiennent).

6.2.4 Notification aux souscripteurs

L'Offre étant réalisée avec droit d'allocation irréductible, seuls les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ayant exercé leurs droits, sont, sous réserve de la réalisation de l'Offre, assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles souscrites. Les résultats de l'Offre seront publiés dans la presse financière le 26 juin 2015.

6.3. Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élève à 49,00 EUR et a été déterminé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners en fonction du cours de bourse de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles et en tenant compte d'une décote usuelle pour ce type de transaction.

Le Prix d'émission est inférieur de 13,93 % par rapport au cours de clôture de l'Action sur Euronext Bruxelles du 8 juin 2015 (lequel s'élevait à 58,93 EUR), ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 14⁴ qui a été détaché le 10 juin 2015 (après bourse), soit 56,93 EUR après cet ajustement. Sur base de ce cours final, le prix théorique ex-droit ('TERP') est de 55,17 EUR, la valeur d'un Droit d'Allocation Irréductible de 1,76 EUR et la décote du Prix d'émission par rapport au TERP représente 11,18 %.

Une partie du Prix d'émission par Action Nouvelle, égale au pair comptable des Actions, soit 26,39 EUR (arrondi), sera attribué au capital social de la Société. La partie du Prix de

⁴ Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 14 qui représente le dividende brut sur la totalité de l'exercice en cours 2014/2015, à 2,00 EUR par Action. Cette estimation est bien entendu faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale du 23 octobre 2015 qui décrètera le dividende à distribuer pour l'exercice 2014/2015 (voir également le point 5.3.2).

souscription supérieure au pair comptable des Actions, soit 22,61 EUR (arrondi), sera comptabilisée comme prime d'émission.

6.4. Placement et soft underwriting

6.4.1 Banques-guichets

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 se renseigner sur les frais éventuels demandés par ces autres intermédiaires financiers.

6.4.2 Service financier

Le service financier relatif aux Actions est assuré par la Banque Degroof SA, agent principal, ainsi que par KBC Bank SA pour le dépôt des Actions dans le cadre des assemblées générales.

Si la Société modifiait sa politique à cet égard, elle l'annoncerait dans la presse financière belge.

6.4.3 Underwriting Agreement

Il est prévu qu'un Underwriting Agreement soit conclu entre la Société et les Underwriters avant la Date de livraison.

En vertu de ce contrat, les Underwriters s'engageront, individuellement et non solidairement, à souscrire chacun à un nombre d'Actions Nouvelles, tel que précisé ci-dessous, dans la mesure de la souscription par les investisseurs ayant exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et par les investisseurs ayant exercé des Scripts. Les Actions Nouvelles seront souscrites par les Underwriters en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement du Prix d'émission des Actions Nouvelles souscrites par les investisseurs ayant exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et par les investisseurs ayant exercé leurs Scripts, mais dont le montant n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital (*Soft underwriting*).

Les Actions Nouvelles qui font l'objet d'une souscription par les investisseurs susvisés, mais qui n'ont pas encore été payées par les investisseurs, seront « *soft underwritten* » par les Underwriters dans les proportions suivantes :

Banque Degroof SA	22,125 %
Belfius Banque SA	11,500 %
BNP Paribas Fortis SA	22,125 %
ING Belgique SA	22,125 %
KBC Securities SA	22,125 %
	100 %

La Société devra, dans l'Underwriting Agreement, faire certaines déclarations, donner certaines garanties et exonérer les Underwriters de certaines responsabilités.

L'Underwriting Agreement devra également prévoir que le Sole Global Coordinator aura le droit, dans certaines conditions, de mettre un terme à l'Underwriting Agreement si, entre la date de signature de l'Underwriting Agreement et la Date de livraison,

- de l'avis du Sole Global Coordinator (i) une déclaration contenue dans les documents relatifs à l'Offre s'avère significativement incorrecte ou trompeuse ou (ii) il survient un événement qui rend les documents relatifs à l'Offre significativement incorrects ou

incomplets ;

- il survient un événement qui requiert en droit belge, de l'avis d'un des Joint Bookrunners, une publication supplémentaire (incluant un supplément ou une modification au Prospectus ou aux autres documents relatifs à l'Offre) ;
- la Société a méconnu une déclaration ou garantie de l'Underwriting Agreement ;
- la Société n'a pas respecté de manière significative ses engagements tels que stipulés dans l'Underwriting Agreement ;
- un des Joint Bookrunners est en défaut d'exécuter ses obligations résultant de l'Underwriting Agreement ;
- de l'avis d'un des Joint Bookrunners, il est survenu, ou il est probable que surviendra, un changement négatif significatif des conditions (financières ou autres) ou des biens, actifs, droits, activités, management, prospects, revenus, ventes ou résultat de la Société depuis la signature de l'Underwriting Agreement ;
- l'un des événements suivants se produit, ou, de l'avis d'un des Joint Bookrunners, est raisonnablement susceptible de se produire : (i) une suspension ou une restriction significative de la négociation générale des actions sur Euronext Bruxelles, (ii) l'indice BEL 20 baisse d'au moins 10 % par rapport au cours de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iii) le FTSE EPRA/NAREIT *Developed Belgian Index* baisse d'au moins 10 % par rapport au cours de clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (iv) une augmentation du rendement brut de l'OLO sur 10 ans de plus de 50 points de base par rapport à son niveau à la clôture du jour précédant la signature de l'Underwriting Agreement, (v) la déclaration d'un moratoire général sur les activités bancaires commerciales par les autorités compétentes à Bruxelles ou à Londres ou une interruption significative des activités bancaires commerciales ou des systèmes de règlement-livraison ou de compensation des valeurs mobilières en Belgique, (vi) le déclenchement ou l'escalade d'hostilités, d'actes terroristes ou d'autres états d'urgence ou de crises impliquant la Belgique, le Royaume-Uni ou les Etats-Unis et (vii) tout changement significatif de la situation politique, militaire, financière, économique, monétaire ou sociale ou du système fiscal en Belgique ou ailleurs ; pour autant que selon l'avis raisonnable d'un Joint Bookrunner, ces événements soient susceptibles de compromettre de manière significative l'Offre ou la négociation des Actions sur les marchés secondaires ;
- la demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles est refusée ou retirée par Euronext Bruxelles ou, de l'avis d'un des Joint Bookrunners, un tel événement est raisonnablement susceptible de se produire;
- à la clôture de l'Offre, la Société n'émet pas le nombre d'Actions Nouvelles qu'elle s'est engagée à émettre ; ou
- tout ou partie des conditions suspensives (incluant la remise de certains documents aux Joint Bookrunners, tels une lettre de la FSMA, des *legal opinions*, etc.) stipulées dans l'Underwriting Agreement n'ont pas été réalisées, sauf renonciation par les Joint Bookrunners.

Un supplément au Prospectus sera publié si l'Underwriting Agreement prend fin avant la Date de livraison ou si l'Underwriting Agreement n'est pas conclu avec les Underwriters avant la Date de livraison.

6.5. Engagement de Standstill

L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société doit, pendant une période de 90 jours calendrier à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, s'abstenir d'émettre, de vendre ou d'offrir des

Actions, warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions de la Société sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Bookrunners; (ii) dans le cadre du *long term incentive plan* de la Société, dont il est question dans le Document d'Enregistrement ; (iii) en vue de l'acquisition de biens immobiliers par voie d'apport en nature, de fusions et/ou scissions (partielles) ; et (iv) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société doit s'abstenir d'acquérir publiquement ses Actions (ou d'éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) ou de réduire son capital pendant une période de 90 jours calendriers à partir de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Bookrunners ; (ii) dans le cadre du *long term incentive plan*, dont il est question ci-dessus ou (iii) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, auquel(s) la Société est ou serait partie.

Les Actionnaires Existants n'ont pas conclu d'engagement de *lock-up* (blocage) dans le cadre de l'Offre.

6.6. Admission à la négociation et modalités de négociation

6.6.1 Admission à la négociation

Les Droits d'Allocation Irréductible (coupon n° 13) seront détachés le 10 juin 2015 après la clôture de la bourse et seront négociables sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au cours de la Période de souscription, soit du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon n° 13 à partir du 11 juin 2015.

La demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles a été introduite.

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN BE0003851681, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductible auront le code ISIN BE0970142452.

6.6.2 Place de cotation

Les actions seront négociables sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.

6.6.3 Contrat de liquidité

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof SA, dans le cadre duquel cette dernière rend les services suivants : analyse financière de l'entreprise et de ses performances boursières, présentation et diffusion de ses commentaires et conclusions, surveillance des mouvements sur le marché et, si nécessaire, intervention dans les transactions du marché en tant qu'acheteur ou vendeur des titres de la Société, afin de garantir que, dans des circonstances normales, une liquidité suffisante puisse être maintenue.

6.6.4 Stabilisation – Intervention sur le marché

Les Underwriters n'effectueront aucune stabilisation. Un contrat de liquidité a été conclu (voir le point 6.6.3. ci-dessus).

6.7. Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre

L'Offre ne porte que sur des Actions Nouvelles et aucune Action Existante ne sera donc offerte en vente dans le cadre de l'Offre.

6.8. Dépenses liées à l'Offre

Si l'Offre est intégralement souscrite, le produit brut de l'Offre (Prix d'émission multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) s'élèvera à 152.944.582,00 EUR.

Le produit net de l'Offre est estimé à un montant de 149 millions EUR. Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 4 millions EUR et se composent notamment des rémunérations dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles, de la rémunération des Underwriters, des coûts de traduction et de mise à disposition du Prospectus, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication.

La rémunération globale des Underwriters est fixé à environ 3 millions EUR si l'Offre est entièrement souscrite.

6.9. Dilution

6.9.1 Incidence de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est supérieur à la valeur intrinsèque de l'Action qui s'élevait à 39,22 EUR au 31 mars 2015 (sans tenir compte de l'effet du détachement du coupon n° 14), respectivement à 37,22 EUR au 31 mars 2015 sur une base pro forma (c'est-à-dire en tenant compte de l'effet du détachement du coupon n° 14).

Sur base de l'hypothèse que 3.121.318 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 39,22 EUR (sans tenir compte de l'effet du détachement du coupon n° 14) au 31 mars 2015 à 41,14 EUR, ou, sur une base pro forma (c'est-à-dire en tenant compte de l'effet du détachement du coupon n° 14), de 37,22 EUR au 31 mars 2015 à 39,58 EUR.

6.9.2 Incidence de l'Offre sur la situation des Actionnaires Existants qui souscrivent à l'Offre en exerçant la totalité de leurs Droits d'Allocation Irréductible

Les Actionnaires Existants qui exercent l'ensemble de leurs Droits d'Allocation Irréductible, ne subiront pas de dilution de leur droit de vote et de leur droit à percevoir des dividendes.

6.9.3 Incidence de l'Offre sur la situation des Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre en exerçant la totalité de leurs Droits d'Allocation Irréductible

Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductible qui leur sont octroyés:

- subiront une dilution de leur droit de vote et de leur droit à percevoir des dividendes pour l'exercice 2015/2016 et pour les exercices suivants dans les proportions décrites ci-dessous;
- sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que l'Offre est faite à un Prix d'émission inférieur au cours de bourse actuel. En théorie, la valeur des Droits d'Allocation Irréductible octroyés aux Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de valeur financière engendrée par la dilution par rapport au cours de bourse actuel. Les Actionnaires Existants connaîtront dès lors une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à céder leurs Droits d'Allocation Irréductible à la valeur théorique de ceux-ci (ou si le prix de vente des Scripts ne devait pas donner lieu à un paiement relatif aux Droits d'Allocation Irréductible non exercés à concurrence d'un montant qui est égal à cette valeur théorique).

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un Actionnaire Existant détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Offre est exposée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre d'Actions Nouvelles estimé comme étant de l'ordre de 3.121.318, en tenant compte du montant maximum de l'Offre de 152.944.582,00 EUR et du Prix d'émission de 49,00 EUR.

	Participation dans l'actionariat
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1,00 %
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,78 %

6.9.4 Actionariat après l'Offre⁵

	Avant l'augmentation de capital	Après l'augmentation de capital
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucre SA) ⁶	5,46	4,25
Free Float	94,54	95,75
Total	100	100

7. DEVELOPPEMENTS RECENTS ET TENDANCES DE LA SOCIETE

7.1. Développements récents après la clôture de l'exercice 2013/2014

7.1.1 Passage au statut de SIR publique et fonctions de contrôle interne

7.1.1.1 Passage au statut de SIR publique

Le 1er septembre 2014, la FSMA a agréé la Société, sous certaines conditions suspensives, en tant que SIR publique, conformément à la Loi du 12 mai 2014.

Le 17 octobre 2014, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a approuvé, à l'unanimité, le changement de statut de sicafi à celui de SIR publique conformément à la Loi du 12 mai 2014.

Vu qu'aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles était soumise la modification des statuts et l'agrément par la FSMA ont ainsi été remplies, la Société revêt le statut de SIR publique depuis le 17 octobre 2014.

Ce nouveau statut permet à la Société de poursuivre ses activités dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et de ses autres parties prenantes.

Les passages qui suivent fournissent un bref aperçu des principales caractéristiques du statut de SIR publique. Pour des explications plus détaillées des raisons, des conséquences et des modalités d'adoption de ce statut, il est renvoyé au document d'information du 29 août 2014 qui est disponible sur le site web de la Société (www.aedifica.be). Toutes les références au statut de sicafi faites dans le Document d'Enregistrement et dans d'autres informations publiées par la Société, doivent, *mutatis mutandis*, être lues comme renvoyant au statut de SIR publique.

⁵ Ce tableau part de l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite et il est établi sur la base des informations dont la Société dispose.

⁶ Déclaration de transparence reçue par la Société le 9 juin 2010 (275.000 Actions notifiées; nombre total d'Actions de la Société à ce moment (= le dénominateur) était de 5.033.338). A la date de la présente Note d'Opération, le nombre total d'Actions de la Société (= le dénominateur) est de 10.924.613 Actions. La Société n'a pas reçu de nouvelle déclaration de transparence de cet actionnaire depuis le 9 juin 2010.

La société immobilière réglementée est définie dans la Législation SIR par rapport à son activité. Cette activité consiste à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation, des immeubles à la disposition d'utilisateurs, et le cas échéant et dans les limites fixées, à détenir « d'autres biens immobiliers » (actions de sicafi publiques, parts de certains OPC étrangers, actions émises par certains autres REITs et certificats immobiliers). La SIR peut, dans ce cadre, exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son portefeuille propre), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. La SIR poursuit une stratégie qui vise à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée. La SIR exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

Une SIR publique est une société immobilière réglementée dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

Une SIR est soumise à un régime légal strict. Le législateur belge a veillé à ce que la SIR offre une grande transparence dans ses activités et l'oblige à distribuer au moins 80 % du résultat net corrigé (au sens de l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014), diminué de la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR. Une SIR bénéficie par ailleurs d'un régime fiscal spécifique.

La SIR est soumise au contrôle de la FSMA, ainsi qu'à une réglementation spécifique. Les caractéristiques principales de cette réglementation sont les suivantes :

- La SIR doit adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions;
- Les actions d'une SIR publique doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé belge et au moins 30 % de ses titres avec droit de vote doivent être en possession continue et permanente du public;
- Le conseil d'administration de la SIR doit être composé de manière telle que la SIR publique puisse être administrée conformément à l'article 4 de la Loi du 12 mai 2014. Les activités autorisées de la SIR doivent principalement se limiter à mettre des immeubles à disposition d'utilisateurs et à détenir « d'autres biens immobiliers » (au sens de l'article 4 de la Loi du 12 mai 2014), comme décrit ci-dessus;
- Elle doit suivre des règles strictes au niveau des conflits d'intérêts et des structures de contrôles internes (voir également ci-dessous);
- La SIR ne peut pas agir comme promoteur immobilier sauf pour des opérations occasionnelles;
- Le portefeuille doit être comptabilisé à la valeur de marché (en application des normes IFRS); la SIR ne peut pas amortir ses biens immobiliers;
- Le patrimoine immobilier de la SIR est évalué par un expert immobilier indépendant tant de manière périodique (par trimestre) que sur une base *ad hoc* (par exemple lorsque la SIR émet des actions ou procède à une fusion). L'expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans. Après l'expiration de cette période de trois ans, il ne peut à nouveau procéder à l'évaluation de ce bien immobilier qu'après l'écoulement d'une période de trois ans depuis la fin du terme précédent;
- Le taux d'endettement consolidé ou le taux d'endettement statutaire de la SIR ne peut pas dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés, conformément à l'article 23 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014;
- Les charges financières annuelles liées à l'endettement de la SIR et de ses filiales ne peuvent dépasser à aucun moment 80 % du résultat d'exploitation net de la SIR, conformément à l'article 25 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014;
- L'octroi d'hypothèques, sûretés ou garanties n'est autorisé que dans le cadre de financement des activités immobilières de la Société et est limité à 50 % de la juste

- valeur totale des biens immobiliers consolidés, et, par bien immobilier donné grevé, à 75 % de la valeur de ce bien immobilier grevé;
- La SIR diversifie ses investissements de manière à répartir adéquatement les risques. La SIR ne peut en principe pas détenir « d'ensemble immobilier » représentant plus de 20 % des actifs consolidés;
 - Au moins 80 % du résultat net corrigé (au sens de l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014), après déduction de la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR, doit être distribué à titre de rémunération du capital;
 - Le précompte mobilier de 25 % dû lors de la distribution du dividende est libératoire pour certains contribuables; pour les SIR résidentielles, comme la Société, le précompte mobilier est de 15 % (voir le point 5.8 ci-dessus);
 - Les résultats de la SIR (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des charges d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés. Par contre, la SIR est bien soumise à l'impôt des sociétés au taux normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, constituée de la somme (i) des avantages anormaux ou bénévoles reçus et (ii) des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que les réductions de valeurs ou moins-values sur actions. Elle peut par ailleurs être soumise à la cotisation spéciale pour commissions secrètes dues sur les commissions et rémunérations qui ne sont pas justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

7.1.1.2 Fonctions de contrôle interne

Conformément à l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014, la Société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques vise à implémenter des mesures et des procédures visant à identifier et à gérer les risques auxquels la Société est confrontée, et à éviter que les risques ne se réalisent, et/ou à limiter (le cas échéant) l'impact de ces risques et autant que possible, à en évaluer, contrôler et suivre les conséquences.

Le conseil d'administration a désigné Monsieur Jean Kotarakos, CFO, dirigeant effectif et membre du comité de direction, comme *risk manager*. Le mandat de *risk manager* de Monsieur Jean Kotarakos a une durée indéterminée. Il dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction de compliance indépendante

La fonction de compliance indépendante vise à assurer le respect, par la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de la Société.

Le conseil d'administration a nommé Madame Sarah Everaert, CLO/Secrétaire-général, dirigeant effectif et membre du Comité de direction comme compliance officer. Le compliance officer est nommé pour une durée indéterminée et dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction d'audit interne indépendante

La personne responsable de la fonction d'audit interne est chargée d'une fonction de jugement indépendant et permanent des activités de la Société et elle effectue des examens sur la qualité et l'efficacité des procédures et méthodes existantes de contrôle interne.

La fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, à savoir Quiévreux Audit Services SPRL, représentée par Monsieur Christophe Quiévreux. La fonction d'audit interne (qui est ainsi confiée à une personne morale externe, représentée par une personne physique), est exercée sous le contrôle et sous la responsabilité de Monsieur Olivier Lippens, président du

conseil d'administration. Celui-ci dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

7.1.2 Composition modifiée du conseil d'administration et instauration d'un comité de direction

7.1.2.1 Composition du conseil d'administration

A la date de la Note d'Opération, le conseil d'administration de la Société est composé comme suit :

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date d'expiration du mandat</i>
Olivier Lippens	Président du conseil d'administration Administrateur non-exécutif	Octobre 2016
Stefaan Gielens	Administrateur délégué – CEO et dirigeant effectif/membre du comité de direction Membre du comité d'investissement	Octobre 2015
Jean Kotarakos	Administrateur exécutif – CFO et dirigeant effectif/membre du comité de direction Membre du comité d'investissement	Octobre 2016
Adeline Simont	Administrateur non-exécutif Membre du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération	Octobre 2017
Eric Hohl	Administrateur non-exécutif	Octobre 2017
Jean Franken	Administrateur non-exécutif Administrateur indépendant Membre du comité d'investissement	Octobre 2016
Re-Invest SA représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	Administrateur non-exécutif Administrateur indépendant Président du comité d'audit, membre du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'investissement	Octobre 2015
Serdiser SCA représentée par Pierre Iserbyt	Administrateur non-exécutif Administrateur indépendant Président du comité de nomination et de rémunération et président du comité d'investissement	Octobre 2015
Hilde Laga	Administrateur non-exécutif Administrateur indépendant Membre du comité d'audit	Octobre 2017
Sophie Maes	Administrateur non-exécutif Administrateur indépendant Membre du comité d'investissement	Octobre 2017

7.1.2.2 Comité de direction

Le conseil d'administration a décidé, avec effet au 12 mai 2015, d'instituer un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. Le comité de direction est composé des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs au sens de la Loi du 12 mai 2014 :

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire-général

Madame Laurence Gacoin assume la fonction de Chief Operating Officer de la Société depuis le 1er janvier 2015 et est également membre du comité de direction comme dirigeant effectif depuis le 12 mai 2015. Son mandat a une durée indéterminée. Son adresse professionnelle est située avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles. Au cours de sa carrière professionnelle, Madame Gacoin a déjà bâti une large expérience en matière de gestion et de développement immobiliers au sein d'entreprises immobilières comme Cofinimmo (comme Area Development Manager et ensuite comme Head of Development) et ensuite comme Managing Partner du fond d'investissement Fides Capital Group. A côté de ses fonctions actuelles au sein de la Société, Madame Gacoin est gérante de Nova LaGa SPRL. Elle a également été co-gérante de Fides CapMan SPRL (entre-temps dissoute et liquidée) et présidente du conseil d'administration de FPR Leuze SA. Il n'y a pas de conflits entre ses obligations à l'égard de la Société et ses propres intérêts et/ou ses autres obligations.

Madame Sarah Everaert assume la fonction de Chief Legal Officer/Secrétaire-général depuis le 12 mai 2015 et elle est, en cette qualité, membre du comité de direction comme dirigeant effectif. Elle est également Compliance Officer de la Société. Auparavant, elle a été active au sein d'Aedifica pendant plus de 5 ans comme conseiller juridique. Son mandat a une durée indéterminée. Son adresse professionnelle est située avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles. Madame Everaert n'exerce pas d'autres mandats ou fonctions et elle n'en a pas non plus exercées d'autres durant les 5 années précédentes. Il n'existe aucun conflit entre ses obligations vis-à-vis de la Société et ses propres intérêts et/ou autres obligations.

La rémunération de Madame Laurence Gacoin et de Madame Sarah Everaert comme membres du comité de direction comprend une rémunération fixe, une rémunération variable, un plan de pension, une assurance-groupe et des avantages en nature (dont l'utilisation d'une voiture de société). Leurs contrats prévoient, dans certaines circonstances, le paiement d'une prime de départ. Tant le paquet salarial que les modalités de fin du contrat de COO et de celui de CLO/Secrétaire-général, sont en ligne avec ceux des autres dirigeants effectifs de la Société, de sorte qu'il est renvoyé, *mutatis mutandis*, au chapitre 8 « Déclaration en matière de gouvernance d'entreprise » du Document d'Enregistrement en ce qui concerne leur description.

Pour la répartition des tâches entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que pour les autres aspects du fonctionnement du comité de direction, il est renvoyé à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société (version du 11 mai 2015), qui est disponible sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

7.1.2.3 Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été condamné, au cours des 5 dernières années, pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels);
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a déjà été empêché par un tribunal, au cours des 5 dernières années, d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;

- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été, au cours des 5 dernières années, impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation, à l'exception de ce qui suit :
 - o La SA Insumat (représenté de manière permanente par Madame Sophie Maes) est un des administrateurs de la SA Gindac. La SA Gindac a été, depuis le 26 juin 2013, un des administrateurs de la SA Afinco – dans laquelle la SA Gindac détenait une participation – et elle a été depuis cette date représentée de manière permanente par Madame Sophie Maes. Après une procédure de réorganisation judiciaire par transfert sous autorité de justice, la SA Afinco a été déclarée en faillite le 29 janvier 2015 ;
 - o Madame Laurence Gacoin était co-associée et co-gérante de la SPRL Fides CapMan. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 7 mai 2015;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non-exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité de direction prévoyant de telles indemnités ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité de direction ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Stefaan Gielens (3.099 actions), Monsieur Jean Kotarakos (2.176 actions) et madame Sarah Everaert (105 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions de la Société n'a été accordée ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité de direction.

7.1.3 Événements importants des deux premiers trimestres 2014/2015 (jusqu'au 31 décembre 2014)

Pour un aperçu des événements les plus importants, un résumé des activités, un aperçu du chiffre d'affaires, les évolutions du portefeuille immobilier, le rendement brut par secteur d'activité et la valeur de l'actif net par action en ce qui concerne le premier semestre de l'exercice 2014/2015 (période clôturée le 31 décembre 2014), la Société renvoie au rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période de six mois clôturée le 31 décembre 2014, y compris les informations financières consolidées résumées de la Société relatives à cette période et le rapport du Commissaire à cet égard (revue limitée), publié le 24 février 2015.

7.1.4 Événements importants du troisième trimestre 2014/2015 (jusqu'au 31 mars 2015)

La Société renvoie à la déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur le troisième trimestre de l'exercice 2014/2015 (se clôturant le 31 mars 2015), publiée le 12 mai 2015 et consultable sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

7.1.5 Après le 3^{ème} trimestre 2014/2015 (après le 31 mars 2015)

Le 28 avril 2015, la Société a annoncé la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark à Beringen (province du Limbourg). Residentie Sporenpark comprend 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services. Le site est exploité par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le montant d'investissement s'est élevé à environ 17 millions EUR (y compris terrain), générant un rendement locatif initial triple net d'environ 6 %. Voir également la déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur le troisième trimestre de l'exercice 2014/2015.

7.2. Tendances et perspectives

7.2.1 Tendances

Les principales tendances ayant affecté la Société depuis le début de l'exercice 2014/2015 et étant raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société sont :

- L'évolution des segments du marché immobilier dans lesquels la Société est active (le logement des seniors, les immeubles à appartements, les hôtels et autres), décrits en section 1.1 du Rapport de gestion compris dans le Document d'Enregistrement, dont les risques identifiés sont mentionnés dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement, et qui sont commentés dans la section 1 du chapitre « Rapport immobilier » du Document d'Enregistrement. Notons que les revenus locatifs des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les segments de marché les plus sensibles à la conjoncture économique ;
- L'évolution économique générale et son impact sur la santé financière de ses principaux clients, qu'ils soient locataires ou emphytéotes. Cette évolution pourrait avoir un impact sur les revenus locatifs en cas de défaillance d'un ou plusieurs locataires importants, ou en cas de renégociation des termes d'un ou plusieurs contrats importants. Elle pourrait aussi avoir un effet sur la valorisation du portefeuille telle que déterminée par les experts. Une variation de juste valeur de 1 % touchant les immeubles de placement en exploitation aurait un impact de l'ordre de 10 millions EUR sur le résultat net de la Société ;
- L'évolution des taux d'intérêt. L'impact d'une évolution des taux d'intérêt est commenté en section 3.3 du chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement. A titre d'illustration, le taux d'intérêt euribor 3 mois est passé de 0,207 % le 30 juin 2014 à 0,019 % le 31 mars 2015.

7.2.2 Perspectives de la Société pour l'exercice 2014/2015

Les perspectives mentionnées ci-dessous pour l'exercice 2014/2015 ont été actualisées par le conseil d'administration par rapport aux perspectives de l'exercice 2014/2015 telles qu'incluses dans le Document d'Enregistrement et constituent la base de comparaison (informations financières historiques) des perspectives pour l'exercice 2015/2016, également mentionnées en section 7.2.3 de la présente Note d'Opération.

Les perspectives actualisées pour l'exercice 2014/2015 dévient des perspectives pour l'exercice 2014/2015 mentionnées dans le Document d'Enregistrement. Comme déjà mentionné dans le rapport financier semestriel 2014/2015, le conseil d'administration a constaté que les perspectives de la Sociétés sont meilleures qu'initialement prévu, compte tenu de la marche des affaires, des investissements récents et des conditions de marché actuelles. Les déviations constatées ont mené à l'annonce de la révision à la hausse des prévisions de dividende pour l'exercice en cours (2,00 EUR par action au lieu de 1,93 EUR par action).

7.2.3 Perspectives de la Société pour l'exercice 2015/2016

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées à ce jour (voir section 7.2.1 ci-dessus), sur une base comparable aux informations financières historiques et aux prévisions actualisées pour l'exercice 2014/2015 actuellement en cours.

7.2.3.1 Hypothèses

Facteurs externes

- a) Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau fédéral du Plan arrêtées au 5 mai 2015, à 0,96 % en moyenne sur l'exercice ;
- b) Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ;

c) Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 3 %, sur base de la courbe des taux euribor telle qu'elle se présentait au 30 avril 2015, des marges bancaires en cours et des couvertures en cours.

Facteurs internes

a) Loyers : les loyers sont d'abord basés sur les loyers actuellement perçus, et tiennent compte de l'indexation. Le chômage locatif, les charges locatives sur les surfaces inoccupées ainsi que les commissions d'agence au moment de la relocation sont pris en considération dans les prévisions. Les prévisions de loyers ont ensuite été revues à la lumière des dernières tendances opérationnelles et de l'état actuel des marchés sur lesquels la Société est active. De plus, les revenus locatifs dans le secteur du logement des seniors comportent des hypothèses sur de futures entrées en portefeuille (mise en exploitation d'immeubles encore actuellement à l'état de projets de développement, et acquisitions possibles, dont le timing précis ne peut pas être déterminé avec certitude).

b) Charges immobilières : Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur :
 - les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.) ;
 - les coûts de maintenance et de rénovation ;
 - les taxes et le précompte immobilier ; et
 - les assurances.

c) Frais de gestion de la Société : ces prévisions intègrent les frais de personnel, les frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.

d) Budget d'investissement : les investissements nets prévus sur l'exercice prochain, soit 111 millions EUR, sont supposés payés en espèces et représentent principalement (i) les montants décaissés dans le cadre des projets en cours, et (ii) des investissements supplémentaires – pour lesquels il n'existe encore aucun engagement – supposés réalisés dans le secteur du logement des seniors à la fin du deuxième trimestre de l'exercice, d'un montant total de 50 millions EUR, à payer en espèces, et générant des loyers d'un niveau conforme aux pratiques du marché actuel.

e) Hypothèses financières :
 - Trésorerie moyenne de 2 millions EUR ;
 - Le modèle permet le contrôle d'un taux d'endettement maximum de 65 % par rapport à la valeur des actifs ;
 - Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

7.2.3.2 Bilan prévisionnel 2015/2016 établi au 30 juin

Bilan consolidé (x 1 000 000 €)	2015/2016 Prévisions	2014/2015 Prévisions actua- lisées	2013/2014 Réel
Immeubles de placement (juste valeur)	1.111	1.000	785
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	12	11	10
Autres actifs	1	1	0
Total des actifs	1.124	1.012	795
Capitaux propres			
Hors impact IAS 39	639	632	435
Impact IAS 39*	-48	-48	-38
Capitaux propres	591	584	397
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	479	375	357
Autres passifs	54	53	41
Total des capitaux propres et du passif	1.124	1.012	795
Taux d'endettement (%)	43%	37%	45%

* Juste valeur des instruments de couverture.

7.2.3.3 Compte de résultat prévisionnel 2015/2016 établi au 30 juin

Compte de résultats - schéma analytique (x 1 000 000 €)	2015/2016 Prévisions	2014/2015 Prévisions actua- lisées	2013/2014 Réal
Revenus locatifs	59	50	41
Charges relatives à la location	0	0	0
Résultat locatif net	59	50	41
Charges opérationnelles*	-12	-11	-9
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	46	39	31
Marge d'exploitation** %	79%	78%	77%
Résultat financier hors IAS 39	-13	-13	-11
Impôts	-1	0	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	32	25	20
Impact IAS 39 : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	-5	-3
Impact IAS 40 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	0	16	4
Impact IAS 40 : résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0
Impact IAS 40 : impôts différés	0	0	0
Résultat net (part du groupe)	32	36	21

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

7.2.3.4 Commentaires sur les perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités de la Société.

Dans le climat économique actuel, les atouts principaux de la Société sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur le segment du logement des seniors en Europe de l'Ouest, en combinaison avec la diversification de ses investissements, tant dans le segment du logement des seniors que dans le segment des immeubles à appartements dans les grandes villes belges, lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture économique.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, la Société bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 19 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 551 millions EUR dont aucune n'arrivera à échéance d'ici la fin de l'exercice 2014/2015. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en majeure partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 52,1 % au 31 mars 2015 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), la Société jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. La Société dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 159 millions EUR d'engagements

au 31 mars 2015, dont approximativement 123 millions EUR sont encore à réaliser dans un horizon de 4 ans) et de réaliser de nouveaux investissements. Vu la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark le 28 avril 2015, les engagements actuels sont de l'ordre de 142 millions EUR, dont 120 millions EUR sont encore à réaliser.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus, le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2015/2016, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier intégrant un investissement hypothétique de 50 millions EUR, et sauf événements imprévus, des revenus locatifs de 59 millions EUR menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 32 millions EUR et à un résultat net (part du groupe) de 32 millions EUR.

7.2.3.5 Rapport du Commissaire sur les prévisions financières consolidées

« En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le chapitre 7.2.3 de la Note d'Opération approuvées le 9 juin 2015 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le paragraphe 7.2.3.1 amènent aux prévisions de résultat (hors IAS 39 et IAS 40) suivantes pour l'exercice 2015-2016:

Date : 30 juin 2016

Résultat hors IAS 39 et IAS 40 : 32 millions €

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, ni ne donnons une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, en ce compris les conseils y relatifs de son institut de recherche et la norme internationale ISAE 3400 portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica. Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis :

- (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur la base indiquée et*
- (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica sa.*

Bruxelles, 9 juin 2015

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire, représentée par Jean-François Hubin, Associé »

8. DÉFINITION DES TERMES PRINCIPAUX

Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par la Société.
Actionnaires Existants	Les titulaires d'Actions Existantes.
Actions	Les actions représentatives du capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par la Société.
Actions Existantes	Les 10.924.613 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actions Nouvelles	Les Actions qui sont émises dans le cadre de l'Offre.
Aedifica	La Société.
Arrêté Royal du 14 novembre 2007	L'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
Arrêté Royal du 13 juillet 2014	L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit au point 6.1.10, qui peut être adapté en cas de circonstances imprévues.
Co-Lead Manager	Belfius Banque SA, dont le siège est situé Boulevard Pachéco 44 à 1000 Bruxelles.
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, une société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, avec pour numéro d'entreprise 0446.334.711 (RPM Bruxelles), inscrite auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro B00160, représentée par Jean-François Hubin, réviseur d'entreprises.
Date de clôture de l'Offre	Le dernier jour au cours duquel les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent introduire des offres de souscription pour les Actions Nouvelles, à savoir le 23 juin 2015 selon le Calendrier.
Date de livraison	La date du paiement des Actions Nouvelles et d'émission des Actions Nouvelles, à savoir le 29 juin 2015 selon le Calendrier.
Date d'ouverture de l'Offre	Le premier jour à partir duquel les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent introduire leur ordre de souscription pour des Actions Nouvelles, à savoir le 11 juin 2015 selon le Calendrier.

Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la Directive 2001/34/CE, telle qu'amendée par la directive 2010/73/UE du Parlement européen du 24 novembre 2010.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2013/2014 de la Société, approuvé par la FSMA le 9 septembre 2014 en tant que document d'enregistrement conformément au chapitre 2 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus.
Droits d'Allocation Irréductible	Les droits d'allocation irréductible (au sens de l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014) couplés aux Actions Existantes dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit de préférence légal par une SIR, proportionnellement à la partie du capital représentant ces Actions Existantes : 7 Actions Existantes donnent droit à 7 Droits d'Allocation Irréductible représentés par le coupon n° 13 et donc au droit de souscrire à 2 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers.
Joint Bookrunners	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles, BNP Paribas Fortis, dont le siège social est situé Montagne au Parc 3 à 1000 Bruxelles, ING Belgique SA, dont le siège social est situé avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles et KBC Securities SA, dont le siège social est situé avenue du Port 12 à 1080 Bruxelles.
Loi du 16 juin 2006	La loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Loi du 2 mai 2007	La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi du 12 mai 2014	La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts après déduction des frais, débours, charges de toute nature encourus par la Société, visé au point 6.1.3.
Note d'Opération	Ce document, établi conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 en vue de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, tel qu'approuvé par la FSMA.
Offre	La présente offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire de la Société, ainsi qu'un placement privé exempté de Scripts sous la forme d'un <i>accelerated</i>

	<i>bookbuilding</i> (un placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'offres) exécuté en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen sur base de la <i>Regulation S</i> du Securities Act.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductible, à savoir du 11 juin 2015 au 23 juin 2015 compris selon le Calendrier.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte et qui s'applique à tous les investisseurs, tant particuliers qu'institutionnels, à savoir 49,00 EUR.
Prospectus	Le Prospectus qui a été établi en vue de l'Offre et de l'admission à la négociation des Actions Nouvelles et des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, et qui comprend le Document d'Enregistrement (y compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), la Note d'Opération (y compris toutes les informations qui y sont incluses par référence) et le Résumé, conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Résumé	Le résumé du présent Prospectus, approuvé par la FSMA.
Scripts	Les Droits d'Allocation Irréductible qui ne sont pas exercés pendant la Période de souscription et qui seront offerts en vente par les Joints Bookrunners aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exempté.
Securities Act	L' <i>US Securities Act</i> de 1933 (tel que modifié de temps en temps).
SIR	Société immobilière réglementée de droit belge qui tombe sous l'application de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014.
SIR publique	Société immobilière réglementée publique de droit belge.
Société	La société anonyme de droit belge Aedifica, une SIR publique, dont le siège social est situé avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0877.248.501 (RPM Bruxelles); à moins qu'il n'en ressorte autrement du contexte ou à moins d'une mention expresse contraire, toute référence faite dans le Prospectus au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées et aux activités de la Société doit être comprise sur une base consolidée, et donc en ce compris les données de ses filiales.
Sole Global Coordinator	ING Belgique SA, dont le siège social est situé avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
Underwriters	Les Joint Bookrunners, conjointement avec le Co-Manager.
Underwriting Agreement	La convention qui sera conclue entre la Société et les Joint Bookrunners, décrites au point 6.4.3.

LA SOCIETE

AEDIFICA
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIETE

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC SCRL
De Kleetlaan 2
1831 Diegem
Belgique

CONSEILLER JURIDIQUE DE LA SOCIETE

EUBELIUS
Avenue Louise 99
1050 Bruxelles
Belgique

SOLE GLOBAL COORDINATOR

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

JOINT BOOKRUNNERS

Banque Degroof
Rue de l'Industrie 44
1040 Bruxelles
Belgique

BNP Paribas Fortis
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

ING Belgique
Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

KBC Securities
Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

CO-LEAD MANAGER

Belfius Banque
Boulevard Pachéco 44
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEILLER JURIDIQUE DES UNDERWRITERS

Freshfields Bruckhaus Deringer
Place du Champ de Mars 5
1000 Bruxelles
Belgique