

**SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VAN 13 OKTOBER 2020 BETREFFENDE DE OPENBARE AANBIEDING VAN MAXIMUM 5.499.373 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 459.197.645,50 EN DE AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN (I) DE NIEUWE AANDELEN VANAF HUN UITGIFTE EN (II) DE ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN GEDURENDE DE INSCHRIJVINGSPERIODE, OP DE GERELEMENTEERDE MARKTEN VAN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT AMSTERDAM**

**HET AANBOD BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN BELGIË, EN WORDT GEVOLGD DOOR EEN VRIJGESTELDE PRIVATE PLAATSING VAN SCRIPS IN EEN “ACCELERATED BOOKBUILDING” (EEN VERSNELDE PRIVATE PLAATSING MET SAMENSTELLING VAN EEN ORDERBOEK) UITGEVOERD IN DE EER, HET VERENIGD KONINKRIJK EN ZWITSERLAND IN OVEREENSTEMMING MET REGULATION S VAN DE US SECURITIES ACT**

**A. INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN**

**1. INLEIDING**

Naam en internationale identificatiecode voor effecten	AED-aandeel, met ISIN code BE0003851681 Onherleidbaar Toewijzingsrecht met ISIN code BE0970176799
Identiteit en contactgegevens van de uitgevende instelling	Aedifica NV, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap georganiseerd en opgericht naar Belgisch recht, met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België), ingeschreven in het Belgisch rechtspersonenregister (RPR Brussel, Franstalige afdeling) met ondernemingsnummer 0877.248.501 en met 529900DTKNXL0AXQFN28 als Legal Entity Identifier (LEI). Het telefoonnummer van de Vennootschap is: + 32 (0)2 626 07 70
Bevoegde autoriteit	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België. Met het oog op de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam, zal de FSMA samen met het goedgekeurde Prospectus een certificaat van goedkeuring indienen bij de bevoegde overheid in Nederland (“AFM”) en zal ESMA inlichten over dit certificaat van goedkeuring in overeenstemming met artikel 25 van de Prospectusverordening.
Datum van goedkeuring van het prospectus	Overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening, heeft de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) op 13 oktober 2020 het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Engelstalige versie van deze Samenvatting goedgekeurd.

Tenzij anders vermeld in deze Samenvatting, hebben de termen met hoofdletter in deze Samenvatting de betekenis zoals gedefinieerd (voor hun Engelstalige tegenhangers) in het Prospectus.

**2. WAARSCHUWINGEN**

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Elke beslissing om te beleggen in Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrrips moet gebaseerd zijn op een overweging van het Prospectus in zijn geheel door de belegger. De belegger zou het geïnvesteerd kapitaal geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie aanhangig wordt gemaakt voor een rechtbank, is het mogelijk dat de eiser-belegger, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de EU, de kosten voor de vertaling van het Prospectus moet dragen voordat de rechtsovereenkomst wordt ingesteld.

Burgerlijke aansprakelijkheid geldt alleen voor de personen die deze Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, maar alleen wanneer deze Samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer deze samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare toewijzingsrechten of Scrrips te beleggen.

**B. KERNGEGEVENS OVER DE UITGEVENDE INSTELLING**

**1. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?**

**Vestigingsplaats en rechtsvorm** – Aedifica is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap georganiseerd en opgericht naar Belgisch recht, met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België), ingeschreven in het Belgisch rechtspersonenregister (RPR Brussel, Franstalige afdeling) onder ondernemingsnummer 0877.248.501 en met LEI nummer 529900DTKNXL0AXQFN28.

**Voornaamste activiteiten** – Aedifica is een 100% pure play investeerder in Europees zorgvastgoed. De strategie van Aedifica is erop gericht tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar (verschillende types) huisvesting voor ouderen als gevolg van de demografische trend van vergrijzing. Per 30 juni 2020, is de geografische verdeling van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap als volgt: (i) België 33%, (ii) het Verenigd Koninkrijk 19%, (iii) Duitsland 19%, (iv) Finland 15%, (v) Nederland 14% en (vi) Zweden, minder dan 0.2%.

**Belangrijkste aandeelhouders** – Op basis van de transparantieverklaringen die Aedifica heeft ontvangen, bezit BlackRock, Inc. 5,00% van de stemrechten (per 30 juni 2020, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders per 9 juli 2020) en geen andere aandeelhouders bezitten meer dan 5,00% van de stemrechten. Op datum van deze Samenvatting, heeft de Vennootschap sinds 9 juli 2019 geen bijkomende transparantieverklaringen meer ontvangen. Volgens de definitie van Euronext, is de free float van Aedifica 100%.

**Belangrijkste uitvoerende bestuurders** – Het uitvoerend bestuur van de Vennootschap is samengesteld uit de volgende vijf personen: (i) de heer Stefaan Gielens (gedelegeerd bestuurder – CEO), (ii) de heer Sven Bogaerts (uitvoerend bestuurder – CLO/CM&AO), (iii) mevrouw Ingrid Daerden (uitvoerend bestuurder – CFO), (iv) mevrouw Laurence Gacoin (uitvoerend bestuurder – COO), en (v) de heer Charles-Antoine van Aelst (uitvoerend bestuurder – CIO). Mevrouw Laurence Gacoin zal haar mandaten als COO en Bestuurder van de Vennootschap beëindigen op 31 oktober 2020.

**Commissaris** – De commissaris van de Vennootschap is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV/SRL, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), geregistreerd bij het Belgisch Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, commissaris.

## 2. WAT IS DE BELANGRIJKSTE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

EUR 1.000	Eerste 12 maanden van BJ 2019/2020 (eindigend op 30 juni 2020)	BJ 2018/2019	BJ 2017/2018	BJ 2016/2017
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop</b>	3.365.933	2.320.949	1.740.533	1.544.849
<b>Eigen vermogen</b>	1.671.083	1.429.652	941.647	888.039
<b>Schulden opgenomen in de schuldratio</b>	1.807.867	888.158	781.449	639.077
<b>Balanstotaal</b>	3.608.911	2.386.127	1.766.643	1.570.122
<b>Schuldratio (%)</b>	50,1%	37,2%	44,3%	40,8%
	Eerste 12 maanden van BJ 2019/2020 (eindigend op 30 juni 2020)	BJ 2018/2019	BJ 2017/2018	BJ 2016/2017
<b>Netto huurresultaat</b>	160.715	118.372	91.597	78.935
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	155.303	111.926	86.075	74.055
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	132.420	97.142	77.275	65.777
<b>EPRA earnings (aandeelhouders van de groep)</b>	100.105	72.145	58.403	47.964
<b>Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	104.862	123.497	71.855	63.358
<b>Operationele marge</b>	97%	95%	94%	94%
<b>EPRA earnings per aandeel (in EUR)</b>	4,00	3,74	3,25	3,15
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>	111.956	88.758	84.992	69.154

Met betrekking tot het tekort aan werkkapitaal, wordt verwezen naar de Risicofactor 'Risiko's verbonden aan het tekort aan werkkapitaal' uiteengezet in hoofdstuk C.3(b) van deze Samenvatting.

## 3. WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

### (a) VOORNAAMSTE MARKTRISICO'S

**COVID-19 pandemie** – De wereldwijde pandemie van COVID-19 creëert specifieke operationele uitdagingen en risico's voor de huurders die (ouderenzorg) gebouwen van de Vennootschap exploiteren. De COVID-19 pandemie heeft hogere sterftecijfers laten zien onder de bevolking van tachtig jaar of ouder en gedurende de zogenaamde "eerste golf" van de pandemie, zijn er aanwijzingen geweest van een zogenaamde "overmatige sterfte", niet enkel, maar ook in ouderenzorgvoorzieningen in de landen waar de Vennootschap actief is. In principe zullen "oversterfte" en de mogelijke perceptie van het publiek ten opzichte van de residentiële ouderenzorg als gevolg van de pandemie, de residentiële bezettingsgraad van de (ouderenzorg) gebouwen die door de huurders van de Vennootschap worden geëxploiteerd, minstens tijdelijk, onder druk zetten. Deze en andere aan COVID-19 gerelateerde operationele uitdagingen en risico's (inclusief, onder andere de onmogelijkheid voor het personeel om toegang te krijgen tot de voorzieningen, inkrimping van het personeel door ziekte of quarantainemaatregelen, hogere kosten in verband met persoonlijke beschermingsmiddelen voor personeel en bezoekers) kunnen leiden tot een daling van de inkomsten van de huurders van de Vennootschap, en kunnen op hun beurt een impact hebben op hun huurbetalingscapaciteit. Dit kan, afhankelijk van de omstandigheden, leiden tot een tijdelijke of permanente vermindering van huurinkomsten voor de Vennootschap en/of kan een invloed hebben op de waardering van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Het belangrijkste risico voor Aedifica dat op dit moment zou kunnen ontstaan uit de COVID-19 pandemie is het effect van deze pandemie op de andere risico's die door Aedifica zijn geïdentificeerd. Met andere woorden, de COVID-19 pandemie vergroot de kans dat bepaalde van de in dit hoofdstuk genoemde risico's zich voordoen.

**Inflatie-risico** – Aangezien alle huurprijzen onderworpen zijn aan indexering, zijn de toekomstige *like-for-like* groei van huurinkomsten en de waardering van de activa van de Vennootschap in hoge mate afhankelijk van de inflatie. Verder kan de toe te passen contractuele indexering (i) afwijken van het werkelijke inflatiepercentage en/of (ii) onderhevig zijn aan een vertraging in de toepassing ervan. Bovendien impliceert lagere inflatie hogere reële rentevoeten, in de context van een stijging van de nominale interestvoeten, wat op zijn beurt impliceert dat de financiële lasten sneller groeien dan de indexatie van de huurinkomsten. In het geval van een negatieve inflatie leggen de meeste contracten, maar niet alle, een ondergrens vast op het niveau van de initiële huurprijzen.

**Concentratierisico van operatoren in het zorgvastgoed segment** – Bedrijfscombinaties van huurders van de Vennootschap in het kader van de lopende consolidatie in de gezondheidszorg operatoren markt kunnen een invloed hebben op de graad van diversificatie van het huurdersbestand van de Vennootschap. Indien de diversificatiedrempel van 20%, zoals omschreven in artikel 30 van de GVV Wet zou overschreden worden, mag de Vennootschap geen investeringen doen, geen desinvesteringen doen of andere maatregelen nemen die tot een verdere verhoging van dit percentage zouden kunnen leiden. Naast de risico's die verbonden zijn aan de wettelijke diversificatiedrempel kan een concentratie in het huurdersbestand in het algemeen ook leiden tot een verhoogd risico met betrekking tot de betaling van de huur en vervolgens de waardering van het betreffende onroerend goed (zie ook hoofdstuk B.3(b) van deze Samenvatting).

### (b) VOORNAAMSTE RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN AEDIFICA

**Huurprijzen & Huurders** – Niet-betaling door huurders en dalende bezettingsgraden, alsmede nieuwe en/of heronderhandelde contracten die lagere huurinkomsten opleveren, kunnen een negatief effect hebben op de resultaten van de Vennootschap, en bijgevolg op de winst per Aandeel en dus op de capaciteit van de Vennootschap om dividenden uit te keren. Uiteindelijk kan het verlies aan huurinkomsten ook een negatief effect hebben op de waardering van het desbetreffende onroerend goed. Het risico van gederfde huurinkomsten kan in de toekomst toenemen door specifieke gebeurtenissen, zoals de COVID-19 pandemie.

**Waardering van de gebouwen** – De Vennootschap is blootgesteld aan veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zoals beoordeeld door onafhankelijke deskundigen. Per 30 juni 2020 zou een wijziging van 1% in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap een impact hebben van EUR 33,7 miljoen op het nettoresultaat van de Vennootschap en van ongeveer EUR 1,2 op de

nettovermogenswaarde per aandeel. Dit zou ook een impact hebben op de schuld ratio met 0.47 %. Het risico van wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen kan in de toekomst toenemen als gevolg van specifieke gebeurtenissen, zoals de COVID-19 pandemie.

**Ontwikkelingsactiviteit van de Vennootschap** – De risico's die voortvloeien uit grote werken (bv. vertragingen ten opzichte van de verwachte opleveringsdatum, afwijking van het budget, organisatorische problemen, etc.) kunnen nooit volledig vermeden worden.

**(c) VOORNAAMSTE FINANCIËLE RISICO'S**

**Risico's in verband met de schuld ratio en de bankconvenanten** – Per 30 juni 2020 bedroeg de schuld ratio 50,1%. De Vennootschap is onderworpen aan beperkingen met betrekking tot haar geconsolideerde schuld capaciteit (wettelijk beperkt tot 65% en tot 60% via de door de Vennootschap aangegane bankconvenanten). Niet-naleving van de financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, zoals bijvoorbeeld het verlies van het GVV statuut en/of strengere controle door de desbetreffende regelgever(s) indien de wettelijke financiële parameters (bv. 65% schuld ratio) zouden worden overschreden; of (ii) een beëindiging van de kredietfaciliteiten, heronderhandeling van de kredietfaciliteiten of verplichte vervroegde terugbetaling van de uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van de contractuele convenanten (bv. 60% schuld ratio, controlewijziging, negatieve zekerheden), wat op haar beurt kan leiden tot een verminderde liquiditeit. Sommige of al van deze wanprestaties zouden schuldeisers in staat kunnen stellen (i) vervroegde terugbetaling van dergelijke schulden te vragen, alsook van andere schulden die onderworpen zijn aan cross default of cross acceleration bepalingen, (ii) om alle uitstaande leningen verschuldigd en betaalbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen kredietfaciliteiten op te zeggen.

**Liquiditeitsrisico** – De Vennootschap kan worden blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan ontstaan indien haar financieringsovereenkomsten met inbegrip van bestaande kredietfaciliteiten niet worden verlengd op de vervaldag, indien er geen bijkomende nieuwe financieringsbronnen kunnen worden gevonden om de groei van de portefeuille te financieren of als gevolg van een gebrek aan kasstroom in geval van vervroegde beëindiging van de kredietfaciliteiten. Er bestaat een risico op opzegging, heronderhandeling, gedwongen terugbetaling of zelfs vervroegde beëindiging in de gevallen van tekortkoming (*events of default*) zoals gedefinieerd in de financieringsovereenkomsten (welke gevallen de Vennootschap niet altijd onder controle heeft, zoals in het geval van een controlewijziging). Een geval van tekortkoming (*event of default*) onder één overeenkomst kan leiden tot een geval van tekortkoming onder alle overeenkomsten ("cross acceleration" of "cross default bepalingen"). Indien de Vennootschap aan een liquiditeitsprobleem zou worden blootgesteld, zou zij in het ergste geval gedwongen kunnen worden om activa te verkopen.

**Volatiliteit van het renterisico** – Bijna alle financiële schulden van de Vennootschap zijn leningen met variabele rente. Om het risico van een stijging van rentevoeten te beheersen, heeft de Vennootschap afdekkingen (*hedges*) genomen die de omzetting van schulden met een variabele rente naar schulden met een vaste rente of met een geplaffondeerde rente mogelijk maken. Wijzigingen in de rentecurve hebben een beperkte impact op de toekomstige interestlasten, aangezien ten minste 68% van de financiële schulden werden afgedekt door afdekkingsinstrumenten (*hedging instruments*) (swaps en caps). Elke wijziging in de rentecurve heeft een impact op de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De afdekkingen worden aangegaan voor lange periodes; de afdekkingsovereenkomsten bevatten echter bepalingen (in overeenstemming met de marktpraktijk) die ertoe kunnen leiden dat uitgevende banken in bepaalde omstandigheden de afdekkingen voortijdig beëindigen of een beroep doen op marges in hun eigen voordeel.

**GBP-EUR wisselkoersrisico** – Aedifica verdient ongeveer 25% van haar inkomsten en maakt een deel van haar uitgaven in het Verenigd Koninkrijk. Toekomstige schommelingen in de GBP-EUR wisselkoers kunnen de waarde, de huurinkomsten en het netto resultaat van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk beïnvloeden.

**(d) VOORNAAMSTE REGLEMENTAIRE RISICO'S**

**Vennootschapsstatuut en fiscaal regime** – Het onvermogen van de Vennootschap om te voldoen aan de vereisten van de GVV Wetgeving kan leiden tot het verlies van haar openbare GVV statuut, wat zou leiden tot het verlies van (i) haar specifieke fiscale status, waarbij haar jaarresultaat niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV, en (ii) het verlaagde tarief van de onroerende voorheffing van 15% op haar dividenden (wat ook verloren zou gaan als de Vennootschap niet langer ten minste 60% van haar vastgoedportefeuille rechtstreeks of onrechtstreeks zou investeren in zogenaamd "zorgvastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 269, §1, 3° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen '92). Bovendien wordt het verlies van het GVV statuut over het algemeen beschouwd als een geval van tekortkoming (*event of default*), waardoor de terugbetaling van alle aan de Vennootschap toegestane leningen getriggerd wordt, wat op haar beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit. Bovendien kan de voorgeschreven interpretatie of praktische toepassing van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, op basis waarvan de verschuldigde exitheffing wordt berekend, onder meer verschuldigd in het geval van een fusie, te allen tijde naar goedgevonden van de regering worden gewijzigd, wat, afhankelijk van de wijziging, een aanzienlijke negatieve impact kan hebben op de aankoopkosten van onroerende goederen en dus op de algemene rentabiliteit van de Vennootschap.

**(e) VOORNAAMSTE BEDRIJFSRISICO'S**

**Risico's in verband met de internationalisering van de Vennootschap** – Internationalisering kan nieuwe risico's met zich meebrengen die verband houden met de toegenomen complexiteit van de dagelijkse bedrijfsvoering van de Vennootschap en de combinatie van regelgevingsrisico's en fiscale beginselen in de verschillende landen.

**C. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN**

**1. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?**

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zullen volledig volstorte gewone aandelen zijn die het kapitaal vertegenwoordigen. De Nieuwe Aandelen zullen de ISIN code BE0003851681 worden toegewezen, die dezelfde code is als degene die gebruikt wordt voor de Bestaande Aandelen. Aan de Onherleidbare Toewijzingsrechten werd de ISIN code BE0970176799 toegekend. De uitgifte van de Nieuwe Aandelen gebeurt in euro's. Op datum van deze Samenvatting, wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 27.496.869 volledig volgestorte, gewone stemgerechtigde aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, zonder nominale waarde.

**Rechten verbonden aan de effecten** – Alle Nieuwe Aandelen zullen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2019/2020 vanaf 27 oktober 2020. Het huidige (verlengde) boekjaar begon op 1 juli 2019 en zal eindigen op 31 december 2020. Elk Aandeel geeft de houder ervan recht op één stem in de algemene vergadering van aandeelhouders, behalve in de gevallen van schorsing van het stemrecht voorzien door de wet. In het kader van een kapitaalverhoging in geld, hebben de Aandeelhouders in principe een wettelijk voorkeurrecht overeenkomstig artikel 7:188 e.v. van

het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De Vennootschap kan echter bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het wettelijk voorkeurrecht van de Aandeelhouders uitsluiten of beperken, op voorwaarde dat hen een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 GVV Wet en artikelen 6.3 en 6.4 van de statuten van de Vennootschap. Bovendien genieten Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap, overeenkomstig de artikelen 7:188 tot 7:193 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV Wet, niet van een wettelijk voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht in het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In elk geval moeten de regels van artikel 26, §2 en §3 van de GVV Wet worden nageleefd. Elke Aandeelhouder kan, op elk ogenblik en op eigen kosten, de omzetting van zijn Aandelen in Aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen vragen. Het netto-actief van de Vennootschap wordt, na vereffening van alle schulden of na consignatie van de daartoe vereiste bedragen, eerst aangewend tot terugbetaling van het gestorte kapitaal, en het eventuele saldo wordt gelijk verdeeld over alle Aandeelhouders in verhouding tot hun aandeelhouderschap. De uitoefening van wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen inwoners van België zijn kan worden beperkt door de toepasselijke wetgeving, gebruiken of andere overwegingen, en het is mogelijk dat deze Aandeelhouders dergelijke rechten niet mogen uitoefenen.

**Rangorde** – Alle Aandelen vertegenwoordigen een gelijk deel van het kapitaal en hebben dezelfde rangorde in geval van insolventie van de Vennootschap.

**Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten** – Onder voorbehoud van de algemene beperkingen van het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus (inclusief deze Samenvatting), en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden in het kader van het Aanbod, is er geen enkele beperking op de vrije overdracht van de Aandelen, behalve degene die kunnen voortvloeien uit de wet.

**Dividendbeleid** – Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV Wet, is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen. Voorts dient de Vennootschap, overeenkomstig het GVV KB en artikel 29 van haar statuten, als vergoeding voor het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij verkoop van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van Bijlage C van het GVV KB;
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV KB.

De algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo. Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De raad van bestuur kan, onder zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen overeenkomstig artikel 7:213 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 30 van de statuten van de Vennootschap.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, schat de raad van bestuur van de Vennootschap het bruto dividend voor het (verlengde) boekjaar 2019/2020 (beginnend op 1 juli 2019 en eindigend op 31 december 2020) op EUR 4,60 per Aandeel en herbevestigt daarmee de dividendvooruitzichten die zijn opgenomen in het Financieel verslag over de twaalfmaandsperiode 2019/2020. Bijgevolg, en rekening houdend met het interimdividend van EUR 3,00 per Aandeel voor de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2019/2020 dat werd uitgekeerd aan de houders van coupons nr. 23 (onthecht van de Aandelen op 24 april 2020, en die recht geven op een dividend van EUR 2,48 bruto per coupon nr. 23) en 24 (onthecht van de Aandelen op 5 oktober 2020, en die recht geven op een dividend van EUR 0,52 bruto per coupon nr. 24) op 7 oktober 2020, schat de raad van bestuur (i) coupon nr. 26, die het recht vertegenwoordigt op het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar 2019/2020 voor de periode vanaf 1 juli 2020 (inclusief) tot en met 26 oktober 2020, en die in principe zal worden onthecht van de Bestaande Aandelen op 14 oktober 2020 (na beurs), op EUR 1,03 bruto en (ii) coupon nr. 27, of, indien van toepassing, één van de volgende coupons, die recht geeft op het pro rata dividend van het lopende boekjaar 2019/2020 vanaf 27 oktober 2020, en die aan de Nieuwe Aandelen zullen worden gehecht, op EUR 0,57 (bruto). Deze raming is uiteraard afhankelijk van de reële resultaten van het boekjaar 2019/2020 en de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders die gepland is op 11 mei 2021, die zal beslissen over het dividend dat over het boekjaar 2019/2020 zal worden uitgekeerd. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendprognose geenszins een winstprognose inhoudt. De betaling van de uitstaande dividenden (zo die er zijn) voor het boekjaar 2019/2020 zal in principe gemaakt worden vanaf 18 mei 2021.

## **2. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?**

Een aanvraag voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam werd ingediend. De Nieuwe Aandelen zullen naar verwachting vanaf 27 oktober 2020 verhandelbaar zijn onder dezelfde ISIN code van de Bestaande Aandelen (BE0003851681).

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 25) zullen worden onthecht van de Aandelen op 14 oktober 2020 (na beurs) en zullen verhandelbaar zijn op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens de Inschrijvingsperiode, i.e. van 15 oktober 2020 (9:00 CEST) tot en met 22 oktober 2020 (16:00 CEST). De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen de ISIN-code BE0970176799 hebben.

## **3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE EFFECTEN?**

### **(a) RISICO VERBODEN AAN DE AANDELEN, ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN OF SCRIPS**

**Lage liquiditeit van de markt voor Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of onvoldoende vraag naar de Scrips** – Er kan geen zekerheid zijn dat zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. De liquiditeit op deze markt kan bijzonder beperkt zijn, wat een negatief effect kan hebben op de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Er kan niet worden gegarandeerd dat de Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips en dat er enige vorm van opbrengst zal zijn.

### **(b) RISICO'S IN VERBAND MET HET AANBOD**

**Risico's verbonden aan het tekort aan werkkapitaal** – Op datum van deze Samenvatting, en rekening houdend met de operationele kasstroom na aftrek van financiële lasten en belastingen, de nettokasverschillen na investeringen en desinvesteringen en de terugbetaling van schulden gedurende een periode van 12 maanden te rekenen vanaf de datum van deze Samenvatting (i.e., tot eind oktober 2021), en het verwachte interimdividend voor het verlengde boekjaar 2019/2020 (eindigend op 31 december 2020), dat betaald is op 7 oktober 2020 en het eventuele slotdividend dat betaalbaar is in mei 2021, beschikt de Vennootschap niet over voldoende middelen om haar verplichtingen en haar werkkapitaalbehoeften te voldoen voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Samenvatting. De Vennootschap verwacht dat ze vanaf april 2021 over onvoldoende werkkapitaal zal beschikken. Het maximale werkkapitaaltekort in de periode van 12 maanden volgend op de datum van deze Samenvatting (i.e., tot eind oktober 2021), bedraagt EUR 509 miljoen en doet zich voor in oktober 2021. De Vennootschap plant dit tekort aan werkkapitaal te financieren met de netto-opbrengsten van het Aanbod, gecombineerd met de herfinanciering van de aflopende kredietfaciliteiten en/of de uitgifte van nieuwe financiële schuld. Dat gezegd zijnde, kan het tekort aan werkkapitaal in zijn geheel gedekt worden

met de herfinanciering van de aflopende kredietfaciliteiten en de uitgifte van nieuwe financiële schuld zonder de maximale schuld ratio van 60% in de leningsdocumentatie te bereiken (zie ook hoofdstuk B.3(c) van deze Samenvatting in dit verband).

**Een intrekking van het Aanbod** – De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of de Inschrijvingsperiode op te schorten indien geen Underwriting Agreement werd ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen. Indien besloten zou worden het Aanbod in te trekken, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten geen waarde meer hebben. Bijgevolg zullen de houders van coupon nr. 25 niet delen in het Excedentair Bedrag en zullen de kopers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips niet langer hun verworven Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips kunnen uitoefenen. Ze zullen geen recht hebben op compensatie, ook niet voor de aankoop prijs (en enige kosten) die zijn betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips aan te kopen of uit te oefenen.

#### **D. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK EN DE TOELATING TOT DE HANDEL OP EEN GEREGLIMENTEERDE MARKT**

##### **1. ONDER WELKE VOORWAARDEN EN VOLGENS WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?**

**Algemene voorwaarden** – De inschrijving op de Nieuwe Aandelen via de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten (vertegenwoordigd door coupon nr. 25) is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, i.e., van 15 oktober 2020 (9:00 CEST) tot en met 22 oktober 2020 (16:00 CEST). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd afgesloten worden.

Tijdens de Inschrijvingsperiode, kunnen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten inschrijven op Nieuwe Aandelen tegen de volgende Inschrijvingsratio: 1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten. Elke Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet één Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij bezit op het einde van de handelsdag van 14 oktober 2020.

De Uitgifteprijs bedraagt EUR 83,50 en werd vastgesteld op 13 oktober 2020 (na het sluiten van de beurs) door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners gebaseerd op de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam op 13 oktober 2020, rekening houdend met een korting die gewoonlijk wordt toegekend voor deze soort transactie. Het maximale bedrag van het Aanbod bedraagt EUR 459.197.645,50 (inclusief uitgiftepremie). Er is geen minimumbedrag vastgesteld voor het Aanbod. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de kapitaalverhoging te realiseren voor een lager bedrag.

De Uitgifteprijs is 13,7% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam op 13 oktober 2020 (die EUR 97,80 bedroeg, aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 26 (zie hoofdstuk C.1 'Dividendbeleid' van deze Samenvatting) die onthecht zal worden op 14 oktober 2020 (na het sluiten van de beurs), of EUR 96,77 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers is de theoretische ex-recht prijs ("TERP") EUR 94,56, de theoretische waarde van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 2,21 en de korting ten opzichte van de Uitgifteprijs ten opzichte van de TERP 11,7%.

De Bestaande Aandeelhouders die Aandelen op naam bezitten, zullen een brief van de Vennootschap ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten dat zij bezitten en de procedure die zij moeten volgen om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

1. De Bestaande Aandeelhouders die Aandelen op naam bezitten en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten op geldige wijze wensen uit te oefenen, moeten het desbetreffende formulier tijdig verzenden zodat de Vennootschap het uiterlijk om 15:00 CEST op 22 oktober 2020 ontvangt en moeten ervoor zorgen dat de totale Uitgifteprijs uiterlijk om 15:00 CEST op 22 oktober 2020 wordt gecrediteerd op de bankrekening vermeld in de brieven aan de Aandeelhouders op naam.
2. De Bestaande Aandeelhouders die Aandelen op naam bezitten en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het desbetreffende formulier tijdig opsturen zodat de Vennootschap het uiterlijk om 09:00 CEST op 20 oktober 2020 ontvangt.

Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening (i.e., in gedematerialiseerde vorm) houden, zullen door hun financiële instelling geïnformeerd worden over de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het is niet mogelijk om Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan Bestaande Aandelen op naam te combineren met Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan gedematerialiseerde Bestaande Aandelen om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

De Bestaande Aandeelhouders en beleggers die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode, ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen (onderhands of op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of Euronext Amsterdam) om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen (onderhands of op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of Euronext Amsterdam), of de Onherleidbare Toewijzingsrechten bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden aangeboden worden. Het kopen of verkopen van Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of het verwerven van Scrips kan bepaalde kosten met zich meebrengen. Gezamenlijke inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

Bestaande Aandeelhouders of beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet hebben uitgeoefend op het einde van de Inschrijvingsperiode, i.e. uiterlijk op 22 oktober 2020, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (i) die niet zijn uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en (ii) die verbonden zijn aan Bestaande Aandelen op naam die zijn uitgeoefend, maar waarvoor de Uitgifteprijs niet tijdig en/of correct is betaald (en die daarom worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten), zullen ongeldig worden en zullen niet meer kunnen worden uitgeoefend door de houders ervan. Dergelijke niet-uitgeoefende (of als zodanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen automatisch omgezet worden in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen te koop aangeboden worden via de Private Plaatsing van Scrips.

De Private Plaatsing van Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 23 oktober 2020.

Kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en tegen dezelfde Inschrijvingsratio als degene die van toepassing is op de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.

De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners, op basis van de resultaten van de boekbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt ("het Excedentair Bedrag"), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten (i) die niet werden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en (ii) verbonden aan de Bestaande Aandelen op naam die zijn uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode, maar waarvoor de Uitgifteprijs niet tijdig en/of correct is betaald, tegen overlegging van coupon nr. 25, in principe vanaf 30 oktober 2020. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet uitgeoefende (of als zodanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01, zullen de houders van coupon nr. 25 geen recht hebben op enige betaling, en zal het Excedentair Bedrag overgedragen worden, en toekomen, aan de Vennootschap.

Inschrijvers moeten de Uitgifteprijs volledig betalen, in euro, tezamen met alle toepasselijke beursbelastingen -en kosten.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of de Inschrijvingsperiode op te schorten, voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in bepaalde gevallen (zie ook Risicofactor 'Een intrekking van het Aanbod' in hoofdstuk C.3(b)). Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken, zullen de inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven.

Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (Inschrijvingsperiode)	15 oktober 2020 (9:00 CEST)
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarvoor is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam	22 oktober 2020 (15:00 CEST)
Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten (Inschrijvingsperiode)	22 oktober 2020 (16:00 CEST)
Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de verhandeling van de Aandelen (op verzoek van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod	23 oktober 2020
Private Plaatsing van de Scrips	23 oktober 2020
Persbericht over de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde Excedentair Bedrag (indien van toepassing) – gevolgd door de hervatting van de verhandeling van de Aandelen	23 oktober 2020
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarvoor is ingeschreven met gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips	27 oktober 2020 (voor beurs)
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	27 oktober 2020 (voor beurs)
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers (Nieuwe Aandelen uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam zullen worden geregistreerd als Aandelen op naam en Nieuwe Aandelen uitgegeven op basis van gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten of van Scrips zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm) en toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	27 oktober 2020
Betaling van het Excedentair Bedrag (indien van toepassing) aan de houders van niet uitgeoefende (of als zodanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten.	Vanaf 30 oktober 2020

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In voormeld geval zal de Vennootschap Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en de beleggers daarvan op de hoogte brengen via een persbericht en op de website van de Vennootschap. In zoverre dat dit wettelijk vereist is, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren.

**Plan van verdeling** – De volgende personen kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of van Euronext Amsterdam of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips zoals beschreven onder hoofdstuk D.1 "Algemene voorwaarden" hierboven. Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen de Onherleidbare Toewijzingsrechten alleen uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen voor zover zij dit wettelijk kunnen doen krachtens de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle nodige maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en dat op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen enkele actie ondernomen om het Aanbod toe te staan in andere rechtsgebieden buiten België.

Noch de Onherleidbare Toewijzingsrechten, noch de Scrips of de Nieuwe Aandelen zijn of zullen worden geregistreerd in het kader van de US Securities Act of de effectenwetgeving van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten van Amerika. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om naar eigen goeddunken Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die gevestigd zijn in de Verenigde Staten van Amerika waarvan redelijkerwijze wordt aangenomen dat zij "gekwalificeerde institutionele kopers" ("QIBs") zijn, zoals gedefinieerd in Rule 144A van de US Securities Act en in overeenstemming met Section 4(a)(2) van de US Securities Act. De Vennootschap zal dit alleen maar doen indien een Aandeelhouder contact heeft opgenomen met de Vennootschap door middel van een verzoek op eigen initiatief gericht aan de Vennootschap en heeft aangetoond dat het een QIB is en heeft ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen door het ondertekenen van een "QIB Investor Representation Letter" en deze in te dienen bij de Vennootschap. Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips zullen niet worden aangeboden in of naar de Verenigde Staten van Amerika of aan Amerikanen (zoals gedefinieerd in Regulation S van de US Securities Act).

Zoals beschreven in hoofdstuk D.1 "Algemene voorwaarden" hierboven, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend aan het einde van de Inschrijvingsperiode (of als zodanig gekwalificeerde), te koop worden aangeboden in de vorm van Scrips via de Private Plaatsing van Scrips.

**Toelating tot verhandeling** – De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 25) zullen onthecht worden van de Aandelen op 14 oktober 2020 (na beurs) en zullen tijdens de Inschrijvingsperiode op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam kunnen worden verhandeld. De Bestaande Aandelen zullen daarom worden verhandeld ex-coupons nr. 25 en 26 vanaf 15 oktober 2020. Een aanvraag voor de toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam is ingediend. De Nieuwe Aandelen zullen naar verwachting vanaf 27 oktober 2020 verhandelbaar zijn onder dezelfde ISIN code als de Bestaande Aandelen (BE0003851681).

**Verwatering** – De stem- en dividendrechten van Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, ondergaan

geen verwatering. Bestaande Aandeelhouders die de hun toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen, zullen worden blootgesteld aan een toekomstige proportionele verwatering van hun stem- of dividendrechten, opbrengsten van de vereffening van de Vennootschap en andere rechten verbonden aan de Aandelen van de Vennootschap (zoals het wettelijk voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, naargelang het geval kan zijn) en zullen worden blootgesteld aan het risico van financiële verwatering. Een Bestaande Aandeelhouder die 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en die niet inschrijft op het Aanbod, zal 0,83% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten na uitgifte van de Nieuwe Aandelen (de berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 5.499.373).

**Kosten in verband met het Aanbod** – De kosten van het Aanbod die door de Vennootschap moeten worden gedragen worden geraamd op ongeveer EUR 7,9 miljoen en bestaan uit de vergoeding van de Underwriters (ongeveer EUR 6,9 miljoen in geval van een volledige inschrijving op het Aanbod), de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de kosten voor de vertaling, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten. De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en gratis worden ingediend aan de loketten van BNP Paribas Fortis, ING Belgium, Belfius Bank en KBC Securities en/of via elke andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden verzocht zich te informeren over de eventuele kosten die door deze financiële tussenpersonen worden aangerekend. Er kunnen ook kosten verbonden zijn aan de aankoop en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten. Beleggers worden uitgenodigd om zich te informeren over de eventuele kosten die door financiële tussenpersonen worden aangerekend.

## 2. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

**Gebruik en geschatte netto-opbrengst** – De netto-opbrengsten van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan worden geschat op een bedrag van EUR 451 miljoen (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste genomen worden, zoals uiteengezet in hoofdstuk D.1 “Kosten in verband met het Aanbod”). In geval dat het Aanbod volledig wordt onderschreven en volledig wordt toegewezen aan de schuldvermindering, zou dit mathematisch gezien de schuldratio van de Vennootschap (her)berekend per 30 juni 2020 terugbrengen tot ongeveer 38%. De netto-opbrengsten van het Aanbod zullen in de praktijk door de Vennootschap aangewend worden in verschillende stappen, die elkaar kunnen overlappen:

1. De opbrengst van het Aanbod zal eerst gebruikt worden om het resterende uitstaande bedrag van de EUR-tranche van het overbruggingskrediet door de Vennootschap gesloten om de overname van de aandelen in Hoivatilat Oy te financieren, i.e., ongeveer EUR 97 miljoen, terug te betalen. De rest van de netto-opbrengst van het Aanbod ten belope van ongeveer EUR 354 miljoen zal tijdelijk worden aangewend voor de gedeeltelijke terugbetaling van de bedragen die zijn opgenomen onder de doorlopende financieringsovereenkomsten van de Vennootschap, waarbij deze terugbetaalde bedragen opnieuw zullen worden opgenomen onder deze doorlopende financieringsovereenkomsten, afhankelijk van de toekomstige liquiditeitsbehoeften van de Vennootschap. Na deze stap zal de schuldratio van de Vennootschap na het Aanbod mathematisch worden teruggebracht van 50,1%, zoals (her)berekend per 30 juni 2020, naar ongeveer 38%.
2. Daarnaast zal de Vennootschap de netto-opbrengst van het Aanbod gebruiken voor de financiering van de verdere implementatie van haar lopende projecten in het zorgvastgoed, bestaande uit bekendgemaakte en nog niet bekendgemaakte lopende bouw- en renovatieprojecten en acquisities onder uitstaande voorwaarden. De Vennootschap zal de investeringen en projecten financieren door gebruik te maken van bestaande en/of nieuwe kredietfaciliteiten. De totale investeringen en projecten die met de netto-opbrengst van het Aanbod moeten worden gefinancierd bedragen ongeveer 697 miljoen (al deze investeringen en projecten zijn reeds voorverhuurd). De volledige uitvoering van dit investeringsprogramma zou kunnen leiden tot een stijging van de bovengenoemde geschatte geconsolideerde schuldratio na het Aanbod tot 48%. Deze theoretische berekening houdt geen rekening met de werkkapitaalbehoefte, de toekomstige bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die allen een impact kunnen hebben op de totale activa en passiva van de Vennootschap en bijgevolg ook op de schuldratio.
3. Ten slotte, zal het Aanbod de Vennootschap ook in staat stellen haar balansstructuur te versterken om zo haar groei door middel van nieuwe ontwikkelingen en acquisities op de Europese markt voor zorgvastgoed voort te zetten. Op datum van deze Samenvatting, heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportunities van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze opportuniteiten vandaag reeds onherroepelijke en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen voor de Vennootschap uitmaken. Ervan uitgaande dat er volledig wordt ingeschreven op het Aanbod, dat de lopende projecten volledig worden uitgevoerd zoals hierboven onder stap 2 beschreven en rekening houdend met de huidige bankcovenanten die voorzien in een maximale schuldratio van 60%, kan het theoretische maximumbedrag van nieuwe investeringen en ontwikkelingen worden geraamd op ongeveer EUR 1.324 miljoen. De Vennootschap zal in de praktijk de bedragen en timing van de eigenlijke uitgaven van toegezegde en nog toe te zeggen investeringen en ontwikkelingen van de Vennootschap verder verfijnen aan de hand van onder meer de evolutie van de schuldratio van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende ontwikkelings- en investeringsopportunities, het sluiten van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers en gebruikers (en de verwezenlijking van eventuele opschortende voorwaarden), de netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele opbrengsten, kosten en uitgaven van de Vennootschap, de mogelijke verkoop van activa, de toekomstige versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap met andere middelen, de heersende marktomstandigheden etc. Bovendien is het de doelstelling van Aedifica om een passende schuldratio van ongeveer 50% te handhaven (dit sluit echter niet uit dat deze drempel gedurende korte perioden kan worden overschreden).

**Underwriting Agreement** – De Underwriters en de Vennootschap hebben zich ertoe verbonden in goede trouw een overeenkomst (de ‘Underwriting Agreement’) te onderhandelen dat de contractuele afspraken tussen hen met betrekking tot het Aanbod zal bevatten. In overeenstemming met de normale marktpraktijk, zal dergelijke overeenkomst enkel gesloten worden na de sluiting van de Private Plaatsing van de Scrips en voor de Levering Datum. Bijgevolg zijn de Underwriters en de Vennootschap, op heden, niet verplicht om een dergelijke overeenkomst te sluiten, in te schrijven op de Nieuwe Aandelen of Nieuwe Aandelen uit te geven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen zal plaatsvinden met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betreffende beleggers en garanderend dat de betaling zal plaatsvinden van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop ingeschreven werd door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben uitgeoefend gedurende de Inschrijvingsperiode en door de beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar die nog niet betaald waren op de datum van de kapitaalverhoging (“soft underwriting”).

**De belangrijkste materiële belangenconflicten met betrekking tot het Aanbod of de toelating tot verhandeling**– BNP Paribas Fortis, ING Belgium en J.P. Morgan Securities treden op als Joint Global Coordinators, Belfius Bank, KBC Securities, Kempen & Co en Société Générale treden op als Joint Bookrunners. ABN AMRO en Bank Degroof Petercam treden op als Co-Lead Managers, en zijn, samen met de Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners, de Underwriters van het Aanbod.

Sommige Underwriters hebben ook langlopende kredietovereenkomsten, afdeckingscontracten en/of liquiditeitscontracten met de Vennootschap gesloten en hebben verschillende bank-, investerings-, commerciële en andere diensten aan de Vennootschap geleverd waarvoor zij vergoedingen hebben ontvangen. Bovendien is het mogelijk dat zij in de toekomst dergelijke diensten aan de Vennootschap blijven verlenen in ruil waarvoor zij vergoedingen zouden kunnen ontvangen.