



Société en commandite par actions, SICAF immobilière publique de droit belge, ayant son siège social Bld. de la Woluwe 2, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique), inscrit au registre des personnes morales à Bruxelles avec numéro d'entreprise 0436.323.915

**NOTE D'OPERATION RELATIVE A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE D'ACTIONNAIRES NOUVELLES
DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES AVEC
DROIT DE PREFERENCE D'UN MONTANT DE MAXIMUM 60.655.489 EUR**

DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES SUR NYSE EURONEXT BRUSSELS

Les Actionnaires Existants titulaires de Droits de Préférence ainsi que les autres titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles du 5 juin 2013 au 19 juin 2013 inclus, aux conditions définies dans le Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 65,5 EUR et dans la proportion de 3 Actions Nouvelles pour 13 Actions Existantes. Les Droits de Préférence seront négociables sur NYSE Euronext Brussels pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits dans le Chapitre 1 « Facteurs de risques ». Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des éléments fournis dans le Prospectus.



BNP PARIBAS
FORTIS

SOLE GLOBAL COORDINATOR ET SOLE BOOKRUNNER



CO-LEAD MANAGERS

Note d'operation du 3 juin 2013

La présente Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'offre publique de souscription aux Actions Nouvelles. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. La Note d'Opération est disponible en néerlandais et en français. Le Document d'Enregistrement, et le Résumé sont disponibles en néerlandais, en français et en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement, à partir du 4 juin 2013 (après bourse) à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Bld. de la Woluwe 2, 1150 Woluwe-Saint-Pierre) ainsi qu'au siège social du Gérant Statutaire (Schermerstraat 42, 2000 Anvers). Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de BNP Paribas Fortis, en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL), ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR), ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), auprès d'ING, en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL), ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG) et auprès de Belfius Banque SA, en appelant le numéro +32 (0)2 222 12 02 (NL) ou le numéro +32 (0)2 222 12 01 (FR). A partir du 4 juin 2013 (après bourse) le Prospectus peut également être consulté sur les sites web de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), ING (www.ing.be/nl/retail/investments/shares-and-bonds/Pages/shares.aspx) et Belfius Banque (www.belfius.be) et sur le site web de la Société (www.leasinvest.be).

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

Contenu

1	FACTEURS DE RISQUES	4
1.1	Risques liés au marché	4
1.2	Risques opérationnels	5
1.3	Risques liés à la gestion financière	6
1.4	Risques relatifs à la réglementation et autres risques	8
1.5	Facteurs de risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes	8
2	INFORMATIONS GENERALES	11
2.1	Approbation par la FSMA	11
2.2	Avertissement préalable	11
2.3	Informations sur une base consolidée	11
2.4	Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus	11
3	INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES	14
3.1	Responsable du Prospectus	14
3.2	Déclaration du responsable du Prospectus	14
3.3	Absence de déclaration	14
3.4	Déclarations liées au futur	14
3.5	Information	15
3.6	Arrondis des informations financières et statistiques	15
3.7	Disponibilité du Prospectus et des documents de la Société	15
3.8	Responsabilité de l'audit des comptes	16
4	DONNEES CLES	18
4.1	Fonds de roulement	18
4.2	Capitalisation et endettement	18
4.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre	19
4.4	Raisons de l'Offre et utilisation des produits	20
5	INFORMATION SUR LES TITRES QUI SERONT OFFERTS ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR NYSE EURONEXT BRUSSELS	21
5.1	Nature et forme des Actions Nouvelles	21
5.2	Législation en vertu de laquelle les Actions sont créées et tribunaux compétents	21
5.3	Droits attachés aux Actions	21
5.4	Restrictions à la libre négociabilité des Actions	23
5.5	Emission des Actions Nouvelles	23
5.6	Réglementation applicable en matière d'offre publique d'achat obligatoire et d'offre publique de reprise	23
5.7	Publicité des participations importantes	25
5.8	Fiscalité	25
6	CONDITIONS DE L'OFFRE	29
6.1	Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	29
6.2	Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles	32
6.3	Placement et « soft underwriting »	32
6.4	Engagement de Standstill	34
6.5	Admission à la négociation et modalités de négociation	34
6.6	Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre	34
6.7	Engagements d'abstention « Lock-up » des Actionnaires importants	34
6.8	Dépenses liées à l'Offre	35
6.9	Dilution	35
7	DEVELOPPEMENTS ET TENDANCES RECENTS DE LA SOCIETE	36
7.1	Développements récents après la clôture de l'exercice 2012	36
7.2	Tendances et prévisions	36
7.3	Rapport du commissaire sur les prévisions financières	38
8	DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES	39

1. Facteurs de risques

Tout investissement dans des Droits de Préférence, des Scripts et des Actions Nouvelles comporte des risques importants. Chaque investisseur est tenu à prendre en considération l'information ci-dessous sur certains de ces risques, avec les autres informations présentées dans le Document d'Enregistrement et cette Note d'Opération, avant de décider d'investir dans les Droits de Préférence et/ou de souscrire aux Actions Nouvelles.

Si un des risques suivants se matérialise, ceci peut avoir une influence négative sur les activités, les résultats, la situation financière et les prévisions de la Société. Dans ce cas, le cours de bourse et la valeur des Actions pourraient diminuer, et les investisseurs pourraient perdre entièrement ou partiellement leur investissement dans les Droits de Préférence, les Scripts et/ou Actions Nouvelles. Un investissement dans les Droits de Préférence, les Scripts et/ou Actions Nouvelles n'est destiné qu'aux investisseurs qui sont capables d'évaluer les risques d'un tel investissement, et qui disposent de moyens suffisants pour compenser les pertes éventuelles qui peuvent découler d'un tel investissement. Les futurs investisseurs sont invités à lire le Prospectus complet méticuleusement et à adopter leurs propres points de vue et à prendre leurs propres décisions sur les bénéfices et les risques d'un investissement dans les Droits de Préférence, les Scripts et/ou les Actions Nouvelles, compte tenu de leurs circonstances personnelles. En outre, les investisseurs sont tenus à consulter leurs conseillers financiers, juridiques et fiscaux afin d'évaluer méticuleusement les risques liés à un investissement dans les Droits de Préférence et les Actions Nouvelles.

Les risques et incertitudes que la Société estime être d'importance capitale, sont décrits ci-après. Ces risques et incertitudes ne sont potentiellement pas les seuls auxquels la Société doit faire face. Des risques et incertitudes additionnels, y inclus les risques et incertitudes inconnus à ce moment, ou qui sont actuellement considérés comme étant négligeables, pourraient avoir les mêmes conséquences que celles mentionnées ci-dessus. L'ordre dans lequel les facteurs de risques sont présentés ci-après est sans rapport avec la probabilité de leur réalisation ou l'impact potentiel de leurs conséquences financières.

Les facteurs de risques sont reproduits en détail sous forme de tableau dans le chapitre 'Facteurs de risque' (p 6-18) du Document d'Enregistrement, et sont résumés ci-après. Pour les facteurs et mesures mitigeants nous nous référons au document d'Enregistrement.

1.1. Risques liés au marché

1.1.1. Risque économique et politique

Puisque l'évolution de l'offre et la demande en immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, une détérioration des indicateurs macro-économiques principaux (y inclus le confiance des consommateurs) pourrait influencer négativement les activités et les prévisions de développement de la Société.

Les activités de la Société subissent notamment l'influence des cycles économiques, puisqu'ils impactent tant les revenus disponibles des locataires (et donc leur capacité pour répondre à leurs obligations) que la demande en immeubles à louer et la disponibilité des sources de financement pour les investissements.

Les principaux risques auxquels la Société est exposée dans le cas d'une détérioration de la conjoncture économique concernent le taux d'occupation de ses immeubles, la possibilité de maintenir les loyers lors de la conclusion de nouveaux baux ou lors de renouvellements et, par conséquent, de maintenir la valeur de son portefeuille immobilier.

Dans de telles circonstances, le risque de réaliser des moins-values par rapport aux expertises trimestrielles lors de ventes éventuelles existe.

La conjoncture économique plus faible a en outre une influence négative sur les demandes de location et sur la demande en immobilier des investisseurs et peut donc mener à un taux de vacance plus élevé et/ou des loyers inférieurs lors de la relocation. Ces éléments mènent également à une diminution de la juste valeur du patrimoine. Une telle évaluation inférieure de l'immobilier a un impact négatif, comptable, sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur de l'actif net de l'Action et elle engendre aussi une augmentation du taux d'endettement (puisque celui-ci est exprimé comme un pourcentage des actifs). Les éléments susmentionnés ont également une influence négative sur le montant qui peut être distribué comme dividende.

La division ou la disparition potentielle de l'union monétaire ou l'instabilité politique peut avoir comme conséquence que les coûts de financement augmentent, ainsi que les taux de capitalisation. Aussi ces éléments peuvent mener à une diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier avec les conséquences décrites ci-dessus.

1.1.2. Indice des prix

Une augmentation générale de l'indice des prix (inflation stimulée par l'assouplissement quantitatif) peut engendrer une augmentation du coût de financement (suite à une augmentation des taux d'intérêt) et/ou une augmentation des taux de capitalisation, et peut par avoir une diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres inférieurs, comme conséquences. Ceci peut également influencer le montant qui peut être distribué comme dividende.

D'autre part, une diminution de l'activité économique peut mener à une spirale déflationniste, et donc, une diminution de l'indice des prix général. Ceci peut engendrer des revenus locatifs inférieurs pour de nouveaux baux ou lors de la renégociation de baux actuels.

1.1.3. Situation sur les marchés financiers

Une grande volatilité et incertitude sur les marchés financiers peuvent avoir comme conséquences pour la Société qu'elle ne pourra renforcer ses capitaux propres que dans une moindre mesure en faisant appel aux marchés financiers. Ceci peut représenter un frein sur la croissance des activités de la Société puisqu'un renforcement des capitaux propres de la Société offre la possibilité de faire plus d'investissements financés par des dettes, dans les limites du taux d'endettement autorisé.

En outre, la volatilité et l'incertitude sur les marchés financiers (entre autres, mais non exclusivement, à cause de nouvelles réglementations (telles que les normes Bâle III)) peuvent engendrer une plus grande volatilité de la valeur de l'action. Une telle volatilité et incertitude peuvent également mener à un accès plus difficile et plus cher aux crédits et une liquidité potentiellement limitée pour les crédits additionnels, ce qui peut éventuellement freiner la croissance des activités. Une telle volatilité se reflètera également dans l'évolution des taux d'intérêt ce qui peut directement engendrer une augmentation du coût de financement, et indirectement, une augmentation des taux de capitalisation. Une augmentation des taux de capitalisation mène à une diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier, du résultat net, des capitaux propres et de la valeur de l'actif net par Action.

1.2. Risques opérationnels

La stratégie d'investissement de la Société consiste à développer un patrimoine immobilier diversifié en combinaison avec une activité de promotion limitée. La gestion immobilière technique est partiellement interne (principalement la Belgique) et partiellement externe (principalement le Luxembourg). La diversification vers des actifs avec une corrélation limitée répond à une diversification des risques liés au marché.

Les principaux risques liés au portefeuille immobilier et les activités opérationnelles liées sont reproduits ci-après, ainsi que leur impact potentiel.

1.2.1. Risque lié aux investissements

Le risque existe que le choix d'un certain investissement immobilier ne répond pas aux attentes de la Société malgré le fait que les investissements potentiels sont préalablement soumis à une analyse stratégique et des risques du marché et que des examens due diligence sont effectués au plan technique, administratif, juridique et comptable. Une estimation potentiellement incorrecte des risques liés à un investissement ou la probabilité que de tels risques se matérialisent, peut résulter en un choix d'investissement ou de développement inadéquat. Ceci peut avoir comme conséquence que les rendements prévus ne sont pas atteints ou de des passifs cachés sont découverts avec un impact négatif sur les revenus de la Société et de son profil de risque. Si un investissement en immobilier ou, plus généralement, si la composition du portefeuille immobilier ne répond pas à la demande du marché, ceci peut mener à une vacance locative plus élevée.

La Société a une activité limitée et de manière complémentaire, de développement de projets. Un pipeline trop important de développements pourrait mener à une incertitude relative aux revenus futurs, aux coûts et à l'occupation. Des risques spécifiques sont liés à une activité de développement, qui diffèrent des risques liés aux autres activités de la Société. Lors de nouveaux développements il existe toujours une certaine incertitude pendant la phase préliminaire sur la possibilité d'obtenir tous les permis nécessaires conformément à la réglementation urbanistique ou relative à l'environnement et sur la période pendant laquelle ceci est possible. Si les permis nécessaires ne sont pas obtenus, les dépenses faites pour le projet ne génèrent aucun rendement. En plus il existe un risque inhérent que le timing prévu n'est pas atteint ou que le budget prévu pour le développement est dépassé, ou que la qualité envisagée de l'immobilier n'est pas atteinte, ce qui a un impact négatif sur le rendement de l'investissement. Le risque d'une vacance locative de longue durée est en outre substantiellement plus élevé dans le cas d'un immeuble neuf développé ou redéveloppé que pour un investissement dans de l'immobilier existant, pour lequel il y a en général déjà un taux d'occupation acceptable au moment de l'investissement.

1.2.2. Risques liés aux locataires, aux loyers et à la vacance locative

Les revenus de la Société se composent principalement de loyers générés par des locations à des tiers. La Société est par conséquent exposée au défaut de ses locataires car elle n'est pas assurée pour le défaut de paiement, sauf les garanties locatives dont elle dispose. En outre elle ne génère aucun revenu s'il existe, et dans la mesure dans laquelle il existe une vacance locative dans son portefeuille immobilier.

Le défaut de paiement par une solvabilité réduite ou par la faillite des locataires et/ou une diminution du taux d'occupation des immeubles ont une influence négative sur les résultats. En outre, la Société est exposée au risque de perte

de loyer lié au départ de locataires à la date d'échéance ou à la fin du bail (également pour des immeubles vendus pendant la période de garantie locative). Compte tenu de la conjoncture actuelle difficile le risque existe, même si l'on trouve de nouveaux locataires, que les nouveaux baux génèrent des loyers inférieurs par rapport aux baux en cours, puisque les locataires n'ont pas la possibilité de payer des loyers équivalents ou plus élevés. Les frais d'un immeuble ne peuvent en général pas être réduits proportionnellement aux loyers inférieurs. Ceci peut influencer négativement le chiffre d'affaires et les flux de trésorerie de la Société. En outre, la Société peut être confrontée à la vacance locative des immeubles si un nouveau locataire ne peut être trouvé immédiatement ou si une non extension imprévue ou une résiliation anticipée du bail se produit. Ceci peut mener à une perte de revenus locatifs, une revue à la baisse des loyers ou des frais commerciaux plus élevés pour attirer de nouveaux clients, et également à des frais d'aménagement additionnels. Tout ceci a un impact négatif sur les résultats et sur la valeur du portefeuille immobilier.

La Société peut également être confrontée à la prépondérance et la dépendance de certains locataires qui louent une grande partie du portefeuille immobilier résultant en une diversification insuffisante du nombre de locataires. Un risque comparable existe dans le fait d'une partie importante des locataires ont des activités similaires ou sont actifs dans le même secteur économique. Si un locataire important ne prolonge pas son bail à la fin de la période locative ou suite à une fin anticipée, ceci peut mener à une perte substantielle de revenus lors du départ de ce locataire, si cela ne peut être immédiatement compensé par une nouvelle location. La même chose se produit quand un secteur spécifique est atteint par un recul économique et que les locataires actifs dans ce secteur terminent leur bail anticipativement ou sont en défaut pour répondre à leurs obligations financières. Cet impact est renforcé si un(de) tel(s) locataire(s) loue(nt) un seul immeuble, et leur départ engendre la vacance locative totale de l'immeuble. Dans ce cas, l'impact sur la valeur de l'immeuble total est relativement plus élevé que si uniquement une partie de l'immeuble est atteinte par une vacance locative ; par conséquent l'impact négatif sur les capitaux propres de la Société est également relativement plus élevé.

1.2.3. Etat de l'immobilier et gestion

L'attrait du portefeuille immobilier de la Société sur le marché locatif et son évaluation dépendent de la perception des immeubles par les locataires ou les acheteurs potentiels, plus spécifiquement en ce qui concerne la qualité, l'entretien et la sécurité des immeubles.

Ainsi, des frais d'entretien plus élevés, l'usure ou l'état détérioré des immeubles peuvent avoir un impact sur les résultats puisqu'un mauvais état des immeubles a un impact négatif sur les loyers que les locataires sont prêts à payer. En outre, l'obsolescence urbanistique ou technique de l'immo-

bilier donne lieu à un attrait commercial réduit, ce qui a également un impact négatif sur la possibilité d'une nouvelle location et sur l'évaluation de l'immobilier.

La Société peut voir diminuer son taux d'occupation ou augmenter les frais liés, par un manque de rénovation, d'entretien ou de développement durable de son patrimoine immobilier. En outre, une modification dans la législation urbanistique ou environnementale peut engendrer des frais plus élevés pour maintenir les immeubles dans un bon état.

1.2.4. Risque d'expropriation

Conformément à la réglementation applicable l'immobilier peut être exproprié pour des raisons d'utilité publique par une autorité compétente, à une valeur qui ne reflète pas nécessairement la juste valeur de l'immobilier.

1.2.5. Rotation du personnel clé

La rotation du personnel clé dans la Société et ses filiales ou au sein de son gérant statutaire peut avoir une influence négative sur les relations professionnelles existantes et peut mener à une perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus de décision au niveau du management.

1.3. Risques liés à la gestion financière

La gestion financière vise à optimiser les coûts du capital et à limiter les risques liés au financement, à la liquidité, au flux de trésorerie, aux contreparties et aux covenants. Les principaux risques liés à la gestion financière et les activités opérationnelles liées sont reproduits ci-après.

1.3.1. Structure de la dette

Fin 2012 le taux d'endettement (au sens de l'AR du 7 décembre 2010) de la Société s'élevait à 56,19% au niveau consolidé et à 57,87% au niveau statutaire. Vu que le taux d'endettement consolidé maximal pour les sicafi s'élève à 65% du total de l'actif, La Société dispose à la date du 31 décembre 2012 encore d'une capacité d'endettement consolidée de 60 millions EUR à actifs constants (c.à.d. sans croissance du portefeuille immobilier) et de 170 millions EUR à actifs variables (c.à.d. avec croissance du portefeuille immobilier). A l'inverse le structure du bilan fin 2012, si tous les autres paramètres restent égaux, pourrait absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 90 millions EUR avant d'atteindre le taux d'endettement maximal. Par rapport aux covenants bancaires actuels, auxquels la Société s'est engagée et qui limitent le taux d'endettement à 60%, les trois seuils susmentionnés s'élèvent à 26 millions EUR à actifs constants, 65,5 millions EUR à actifs variables et 43 millions EUR. La Société n'a pas octroyé de suretés dans le cadre de son financement.

Quand le taux d'endettement consolidé s'élève à plus que 50% un plan financier avec un schéma d'exécution doit être

établi dans lequel les mesures sont décrites sui seront prises afin d'éviter que ce taux d'élève à plus que 65% (article 54 de l'AR du 7 décembre 2010).

La Société a établi un plan financier dont les grands axes sont reproduits à la page 168 du Document d'Enregistrement.

Fin mars 2013 le taux d'endettement (au sens de l'AR du 7 décembre 2010) s'élevait à 53,69% au niveau consolidé et à 57,29% au niveau statutaire. Par conséquent le taux d'endettement consolidé s'élevait à nouveau dans la fourchette 50%-55% prévue par le Conseil d'Administration. Cette diminution du taux d'endettement au cours du premier trimestre de 2013 s'explique par les ventes réalisées et le résultat du premier trimestre.

Vu que le taux d'endettement consolidé maximal autorisé pour les sicafi s'élève à 65% du total des actifs, la Société dispose à la date du 31 mars 2013 encore d'une capacité d'endettement consolidée de 73,3 millions EUR à actifs constants (c.à.d. sans croissance du portefeuille immobilier) et de 209 millions EUR à actifs variables (c.à.d. avec croissance du portefeuille immobilier).

A l'inverse le structure du bilan fin mars 2013, si tous les autres paramètres restent égaux, pourrait absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 112 millions EUR avant d'atteindre le taux d'endettement maximal. Par rapport aux covenants bancaires actuels, auxquels la Société s'est engagée et qui limitent le taux d'endettement à 60%, les trois seuils susmentionnés s'élèvent à 41 millions EUR à actifs constants, 102 millions EUR à actifs variables et 68 millions EUR.

1.3.2. Risque de liquidité et d'indisponibilité de financement

La Société a une relation solide et durable avec ses banquiers qui forment un groupe d'institutions diversifié. Les caractéristiques des lignes de crédit de la Société sont décrites dans le Document d'Enregistrement (note 34 pages 163-172). Cependant, il existe toujours un risque qu'un financement ne serait plus disponible ou qu'il n'existe aucun marché pour la durée souhaitée. Ceci pourrait engendrer l'impossibilité de financer des acquisitions, ou uniquement à des frais plus élevés, ce qui aurait une rentabilité inférieure de l'acquisition comme conséquence. Dans le cas de non prolongation d'une ligne de crédit ceci pourrait également mener à une vente forcée d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur pour pouvoir rembourser le crédit, dont le principal est habituellement à rembourser intégralement à la date d'échéance (crédits du type « bullet »).

En outre, la Société fait appel au marché du commercial paper. Le risque pourrait exister que ce marché disparaîtrait. La Société mène une politique selon laquelle elle opte pour garantir le montant total du financement sur le marché du commercial paper par des lignes de crédit non tirées. La disparition du marché du commercial paper pourrait avoir une

influence négative sur le coût de financement et par conséquent sur le résultat net.

En outre la Société est exposée à un risque de liquidité dans le cas de la résiliation de ses lignes de crédit. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement sont annulés, revus, résiliés ou qu'une obligation de remboursement anticipé se produit si la Société ne peut pas répondre aux covenants conclus, e.a. le fait d'atteindre un nombre de ratios financiers. De tels covenants sont habituels pour les contrats de financement. Bien que la Société, sur base de l'information dont elle dispose, n'ait aucune connaissance d'éléments qui indiquent que dans un futur prévisible un ou plusieurs ratios ne seraient pas respectés, le risque de non respect ne peut être exclu.

1.3.3. Risque de contrepartie

La Société peut être confrontée à l'insolvabilité d'une contrepartie financière ou bancaire. Ceci pourrait engendrer la résiliation de lignes de crédit existantes, tant pour les crédits que pour les couvertures (« hedging »), et par conséquent la réduction des ressources financières de la Société.

Conformément aux pratiques du marché les conventions de crédit prévoient en général des clauses relatives à la perturbation du marché et des clauses relatives à un changement important des circonstances (dit clauses « MAC » ou « material adverse changes ») qui, dans certains cas extrêmes, peuvent générer des frais additionnels pour la Société et même, dans des cas encore plus extrêmes, peuvent mener à l'arrêt du crédit.

1.3.4. Risque de taux de change

La Société réalise son chiffre d'affaires et ses frais dans la zone euro et n'a, toutes choses étant égales par ailleurs, aucun risque de change.

1.3.5. Risque d'écarts sur les budgets prévus et le planning financier

Les budgets annuels et les prévisions financières qui sont adaptés au moins par trimestre sont des outils importants pour la prise de décisions et le suivi de la gestion. D'éventuelles hypothèses incorrectes et des erreurs matérielles peuvent, si elles ne sont pas remarquées, mener à une infraction aux obligations imposées par diverses réglementations (comme par exemple le respect du taux d'endettement maximal et des obligations liées au statut de Sicafi) et aux obligations contractuelles (une fausse hypothèse en matière de planning de trésorerie peut mener à l'impossibilité de répondre aux obligations financières). Elles peuvent donc également influencer la performance de la Société.

1.3.6. Risque de taux d'intérêt

La Société conclut la plus grande partie de ses dettes financières à un taux d'intérêt variable. Ceci lui permet de profiter, le cas échéant, de taux d'intérêt bas. Afin de couvrir le risque

d'une augmentation des taux d'intérêt, la Société mène une politique qui vise à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières, pour une période de 5 ans, et pour 50% une période consécutive de 5 ans. La politique consiste en outre à atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Par conséquent, il peut être dérogé temporairement à cette politique, ou relativement plus de crédits à taux fixe peuvent être conclus temporairement.

L'assurance du risque de l'augmentation des taux d'intérêt pour des crédits à taux variables se fait par la conclusion d'instruments financiers dérivés tels que les interest rate swaps (un produit pour lequel la Société échange l'intérêt variable contre un intérêt fixe) ou des interest rate caps (un produit pour lequel la Société se met d'accord sur un intérêt défini au dessus duquel l'intérêt variable ne peut pas augmenter).

Ce type d'instruments financiers sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur engendrent une variabilité plus élevée du résultat net et des capitaux propres, ainsi que de la valeur de l'actif net et peuvent ainsi l'impacter négativement lors de taux d'intérêts à la baisse. En outre, ceci peut également engendrer un coût de financement relativement plus élevé suite aux instruments financiers choisis, lors d'une diminution de ces taux d'intérêt.

1.4. Risques relatifs à la réglementation et autres risques

La Société est une société d'investissement en immobilier à capital fixe et doit maintenir son statut de sicafi afin de pouvoir bénéficier du statut fiscal favorable lié. La perte du statut de sicafi pourrait représenter une infraction aux covenants bancaires et avoir comme conséquence que la Société doit rembourser ses crédits. Le maintien du statut de sicafi est donc primordial pour la Société. La Société tient toujours compte des dispositions et règles différentes contenues dans la législation sur les sicafi, soit la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ainsi que les circulaires et recommandations de la FSMA dans la matière. Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de la Société, de droit luxembourgeois, a le statut de SICAV-FIS au Luxembourg. Il est également important de maintenir ce statut et de répondre aux obligations imposées par l'autorité de surveillance locale, la CSSF, à la SICAV-FIS au Luxembourg. En outre, la société ne doit pas uniquement respecter le Code des Sociétés, tant en Belgique qu'au Luxembourg, mais également la réglementation spécifique en matière d'urbanisme et d'environnement.

Bien que la Société surveille le respect de la réglementation et fait appel aux experts nécessaires dans cette optique, il existe toujours un risque de non respect des obligations réglementaires et légales, e.a. en matière d'urbanisme, d'environnement et de pollution du sol.

Des changements dans la réglementation et de nouvelles obligations pour la Société ou ses partenaires peuvent influencer son rendement et la valeur de son patrimoine immobilier. Sous ce rapport, e.a. l'impact de la Directive AIFM (« Alternative Investment Fund Management ») et de l'Ordonnance EMIR (« European Market Infrastructure Regulation ») doit encore être évalué concrètement (pour plus d'information, voir le Document d'Enregistrement, chapitre Facteurs de risque à la page 17). D'éventuelles modifications aux normes comptables IFRS peuvent également avoir un effet sur la Société.

Comme sicafi la Société bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de ventes, moins les frais et charges financières de la société) sont exempts de l'impôt sur les sociétés au niveau de la sicafi.

Une modification de la législation fiscale peut avoir des influences différentes. Ceci peut engendrer d'une part que les actifs doivent être acquis et vendus à des prix plus élevés.

Un coût fiscal plus élevé sur les prix d'acquisition et de vente peut avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille immobilier de la Société, et par conséquent sur ses capitaux propres.

En outre, le rendement net pour l'investisseur sur une action dans la Société a diminué suite à l'augmentation du précompte mobilier de 21% à 25%. Ceci peut engendrer la nécessité de payer un dividende plus élevé afin de maintenir le rendement net pour les investisseurs.

De plus, en cas de perte du statut de sicafi, ce qui suppose une faute grave et permanente par la Société du respect des obligations suite à la Loi du 3 août 2012 et/ou de l'AR du 7 décembre 2010, la Société perdait le bénéfice de son régime fiscal favorable.

En outre, une modification de la réglementation urbanistique, en matière de sol, ou environnementale peut engendrer des frais plus élevés pour maintenir l'immobilier en bon état.

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

1.5.1. Liquidité de l'Action

Les Actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels depuis 1999.

L'Action offre une liquidité relativement limitée. Le volume mensuel moyen traité de l'action a augmenté au cours de l'exercice 2012 de 24.052 actions comparé aux 23.733 en 2011. La vélocité ou vitesse de rotation faible (7,2% sur 2012) s'explique principalement par le free float limité de l'action (33,6%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float sur 2012 s'élève à 21,4%, soit au même niveau qu'en 2011.

Dans le cadre de l'Offre la Société a demandé l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels à partir de la constatation de l'augmentation de

capital dans le cadre de l'Offre et de l'émission des Actions Nouvelles, prévue au 25 juin 2013, ce qui augmentera la capitalisation de la Société.

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque Degroof (voir point 6.5.3 ci-après).

Ces éléments ne permettent toutefois pas de garantir l'existence d'un marché (plus) liquide pour les Actions après l'Offre. Le cours des Actions pourrait être influencé significativement au cas où un marché liquide pour les Actions ne se développerait pas.

1.5.2. Faible liquidité du marché des Droits de Préférence

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de Préférence se développera. Il est possible que ce marché n'offre qu'une liquidité très limitée.

Après l'écoulement de la Période de souscription, les Droits de Préférence non exercés seront offerts en vente à des Investisseurs Institutionnels sous forme de Scripts (au moyen d'une procédure de bookbuilding accéléré), mais aucune certitude ne peut être donnée quant à un nombre suffisant d'acquéreurs (s'il y en a) pour de tels Scripts. Dans ce cas, la rémunération pour les Droits de Préférence non exercés peut même être nulle.

Les acquéreurs de Droits de Préférence courent le risque de voir l'Offre être révoquée. Au cas où l'Offre serait révoquée, ils ne pourront pas exercer ces Droits de Préférence acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

1.5.3. Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les céderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé au point 6.9 ci-après.

Les Actionnaires sont également invités à prendre note du fait que les Actionnaires importants de la Société, soit d'une part Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl (qui fait partie du groupe d'actionnaires autour d'Ackermans & van Haaren SA), et d'autre part AXA Belgium SA se sont engagés à souscrire à l'Offre. Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl ont l'intention d'exercer tous leurs Droits de Préférence et donc de souscrire aux Actions Nouvelles pour un montant de 18.200.354 EUR. AXA Belgium SA exercera un nombre de Droits de Préférence qui lui permet de souscrire aux Actions Nouvelles pour un montant de minimum 14.500.000 EUR. Pour un détail des modalités de ces conventions nous nous référons au point 6.2.2 de cette Note d'Opération.

1.5.4. Possibilité de dilution future pour les Actionnaires

La Société pourrait à nouveau décider à l'avenir d'augmenter son capital au moyen d'émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits permettant d'acquérir des Actions ou d'y souscrire.

En cas d'une nouvelle augmentation de capital en espèces, la Société pourrait procéder à une opération soit dans le respect du droit de préférence des Actionnaires Existants, soit décider de limiter ou de supprimer ce droit de préférence. Dans ce dernier cas, conformément à l'article 13 de l'AR du 7 décembre 2010 et de l'article 11.2 des statuts de la Société, un droit d'attribution irréductible serait accordé aux Actionnaires Existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Conformément aux articles 592 à 598 du Code des Sociétés et à l'AR du 7 décembre 2010, les Actionnaires Existants lors d'une opération d'augmentation de capital par apport en nature ne bénéficient pas de droit de préférence ou de d'attribution irréductible.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie de croissance, la Société peut effectuer des opérations de fusion, scission, scission partielle de sociétés et/ou apports de patrimoines immobiliers à l'occasion desquels des Actions nouvelles sont émises, ce qui peut également avoir un effet dilutif.

1.5.5. Retrait de l'Offre - Absence de montant minimal de l'Offre

S'il devait être décidé de retirer l'Offre, les Droits de Préférence deviendront sans valeur. En conséquence, les investisseurs qui auraient acquis de tels Droits de Préférence, subiront une perte puisque les opérations relatives à de tels Droits de Préférence ne seraient pas annulées suite au retrait de l'Offre.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum 60.655.489 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 viendra à disposer et l'utilisation du produit de l'Offre telle que décrite au point 4.4 ci-après soient inférieurs.

Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl (qui fait partie du groupe d'Actionnaires autour d'Ackermans & van Haaren SA), et d'autre part AXA Belgium SA, qui ont l'intention de souscrire à l'Offre comme décrit au point 6.2.2 de cette Note d'Opération, si et dans la mesure où suite aux résultats de la souscription à l'Offre et le placement des scripts moins que 30% des titres de la Société seraient répartis parmi le public, chercheront avec les Underwriters une solution qui vise à maintenir le pourcentage des titres de la Société repartis parmi le public après l'offre supérieur au seuil de 30%.

1.5.6. 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 effet significatif sur le cours des Actions pour des raisons non liées à la performance opérationnelle de la Société.

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

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

1.5.7. Baisse du cours de l'Action suite à l'interruption de certains rapports d'analystes

La Société fait l'objet de rapports d'analystes. Dans le cadre de l'Offre, les analystes travaillant dans le département d'analyse financière des Underwriters ou de leurs affiliés interrompent le suivi de l'Action Leasinvest Real Estate pendant une certaine période. Il existe un risque qu'une telle interruption puisse engendrer une baisse du cours de bourse des Actions.

1.5.8. Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits de Préférence en bourse, ou la perception que de telles ventes pourraient intervenir, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence. La Société ne peut en aucune façon prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence des ventes effectuées sur le marché par ses Actionnaires ou par des investisseurs. Sous ce rapport le cours des Actions pourrait fortement baisser si les Actionnaires de la Société vendaient en même temps un nombre substantiel d'Actions. Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl ainsi qu'AXA Belgium SA ont confirmé ne vendre aucune Action pendant une période qui court jusque 180 jours calendriers après la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital qui découlera de l'Offre, soit le 25 juin 2013 (voir à ce sujet le point 6.7). Sous ce rapport nous nous référons également au point 6.4 pour la convention « standstill » souscrite 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 cas de la baisse du cours des Actions, les Droits de Préférence verraient probablement également leur valeur diminuer. Les titulaires de Droits de Préférence qui ne souhaiteraient pas les exercer pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

2. Informations générales

2.1. Approbation par la FSMA

Le Prospectus est constitué du Document d'Enregistrement, de la Note d'Opération et du Résumé. La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version néerlandaise le 3 juin 2013 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Le rapport financier annuel de la Société pour l'exercice 2012 a été approuvé par la FSMA le 26 mars 2013 en tant que document d'enregistrement. L'approbation ne comporte aucune appréciation de la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'Offre ni de la situation de la Société. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé ont été établis en néerlandais. La Note d'Opération est traduite en français. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont traduits en français et en anglais. Les traductions de la Note d'Opération, du Résumé et du Document d'Enregistrement sont faites sous la responsabilité de la Société. En cas de divergence entre les différentes versions, la version en néerlandais 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 sur les conditions de l'Offre, ainsi que sur les opportunités et risques y afférant. Le résumé et la description de dispositions statutaires, légales ou autres, contenus dans le Prospectus sont donnés à titre purement informatif et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil d'investissement, fiscal ou juridique. Les investisseurs potentiels 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.

En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels sont invités à s'adresser à une personne compétente qui est spécialisée dans le conseil relatif à l'acquisition d'instruments financiers

Les Actions Nouvelles ne sont 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 des risques liés à la souscription des Actions Nouvelles.

2.3. Informations sur une base consolidée

Dans le Prospectus, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse, toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées et aux activités de la Société doit se comprendre sur une base consolidée incluant donc ceux de ses filiales Leasinvest Immo Lux SA SICAV-FIS de droit luxembourgeois, Leasinvest Services SA, RAB Invest SA et Canal Logistics Brussels SA.

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

2.4.1. Investisseurs potentiels

Puisque l'Offre se fait avec exécution du Droit de Préférence, l'émission d'Actions Nouvelles se fait en faveur de tous les Actionnaires Existants de la Société.

Peuvent souscrire des Actions Nouvelles :

- (i) les Actionnaires Existants détenteurs de Droits de Préférence ;
- (ii) les investisseurs en dehors des Etats-Unis qui ont acquis des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'NYSE Euronext Brussels ou via une transaction privée ; ou
- (iii) Les Investisseurs Institutionnels en dehors des Etats-Unis qui ont acquis des Scripts via le placement privé décrit ci-après.

Aux Etats-Unis les Droits de Préférence peuvent uniquement être exercés par des Actionnaires Existants qui sont des « QIB's » et qui établissent et transmettent une déclaration d'investissement acceptée par la Société et par le Sole Global Coordinator.

2.4.2. Pays dans lesquels l'Offre est ouverte

L'Offre consiste en

- (i) une offre publique d'Actions Nouvelles en Belgique (sachant que les Actionnaires des Etats-Unis ne peuvent exercer leurs Droits de Préférence qu'à condition qu'ils ont établi et transmis une déclaration d'investissement dans leur capacité de « QIB » acceptée par la Société et par le Sole Global Coordinator) et en
- (ii) un placement privé de Scripts auprès d'Investisseurs Institutionnels sous forme d'un « accelerated book building » (un placement privé accéléré avec composition d'un carnet de commandes) exécuté en Belgique et dans l'Espace Economique Européen en exécution de la « Regulation S » du US Securities Act de 1933.

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 de Préférence 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 hors de 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 enfreindrait 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 de Préférence 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 nommées) 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 acquérant des Actions Nouvelles ou des Droits de Préférence ou exerçant des Droits de Préférence hors de Belgique devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

2.4.4. Etats membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

Aucune offre relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scripts n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat membre de l'Espace Economique 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 de Préférence 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 une information sur les termes de l'Offre et sur les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence 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 de Préférence 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 de Préférence 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 de Préférence ou de Scripts sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts que :

- 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 de Préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens du US Securities Act de 1933 (tel que modifié de temps à autre) 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 Rule 903 ou à la Rule 904 de Regulation S du US Securities Act de 1933 ;
- la Société, les Underwriters 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 qui précèdent.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de l'Offre, une offre de vente, une vente ou une cession d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du Securities Act.

Sous réserve d'une indication 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 visés par 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 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, les Droits de Préférence ou les Scripts ne sont disponibles qu'à, et toute invitation, offre ou accord de souscription, achat ou autre acquisition de ces Actions Nouvelles, Droits de Préférence ou Scripts ne sera conclue 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 à la responsabilité pour le prospectus, à la limitation de cette responsabilité et observations générales

3.1. Responsable du Prospectus

La Société, représentée par son Gérant Statutaire, Leasinvest Real Estate Management Société Anonyme, avec siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42, est responsable pour le contenu du Prospectus.

3.2. Déclaration du responsable du Prospectus

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, la Société, représentée par son Gérant Statutaire, déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans le Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

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 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 de Préférence 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 été données ou de telles déclarations ont 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 connaissance du Gérant Statutaire de la Société, être considérées comme représentatives de la situation de la Société à la date à laquelle il a été arrêté par la Société (via le conseil d'administration du Gérant Statutaire), soit le 20 février 2013. Conformément au droit belge, les changements ou évolutions récents importants qui se sont produits 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 se produit entre la date à laquelle le Prospectus a été approuvé, soit le 3 juin 2013, et la clôture définitive de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur NYSE Euronext Brussels, 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 acceptation durant les deux jours ouvrables qui suivent cette publication.

3.4. Déclarations liées au futur

Le Prospectus contient des déclarations liées au futur, 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. 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. 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 au Chapitre 1 « Facteurs de risques ». De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus.

3.5. Information

Sauf mention contraire dans le Prospectus, les informations reprises dans le Prospectus sont basées sur des publications indépendantes par des 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, qui sont considérées par la Société comme étant acceptables et raisonnables. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

L'information fournie par des tiers a été correctement reprise et, à la connaissance de la Société ou, dans la mesure où elle avait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, 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 cette information de manière indépendante.

En outre, 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 limitée de l'information de base, à cause de la participation volontaire au rassemblement de données, et à cause d'autres limitations et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché.

Par conséquent, les investisseurs doivent être conscients du fait que les informations relatives au marché, aux classements de même que les estimations et hypothèses basées sur de telles informations, ne sont éventuellement 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 présente Note d'Opération, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, constituent ensemble le Prospectus. La Note d'Opération est disponible en néerlandais et en français. Le Résumé et le Document d'Enregistrement sont disponibles en néerlandais, en français et en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement, à partir du 4 juin 2013 (après bourse) à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Bld. de la Woluwe 2, 1150 Woluwe-Saint-Pierre), ainsi qu'au siège social du Gérant Statutaire (Schermerstraat 42, 2000 Anvers).

Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition auprès de BNP Paribas Fortis, en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL), ou le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR), ou le numéro +32 (0)2 433 40 34 (ENG), auprès d'ING, en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL), ou le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou le numéro +32 (0)2 464 60 04 (ENG) et auprès de Belfius Banque SA, en appelant le numéro 32 (0)2 222 12 02 (NL) ou le numéro +32 (0)2 222 12 01 (FR).

A partir du 4 juin 2013 (après bourse) le Prospectus peut également être consulté sur les sites internet de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer), ING (www.ing.be/nl/retail/investments/shares-and-bonds/Pages/shares.aspx) et Belfius (www.belfius.be), ainsi que sur le site internet de la Société (www.leasinvest.be).

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 la distribution.

Les autres informations sur le site internet de la Société ou sur d'autres sites internet ne font pas partie du Prospectus.

3.7.2. Disponibilité des documents de la Société

La Société doit déposer au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles ses statuts et toute modification à ses statuts et 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 internet 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 annuel du Gérant Statutaire 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 un rapport financier semestriel, ainsi que ses états financiers annuels contrôlés, le rapport du commissaire et le rapport annuel du Gérant Statutaire de la Société. Des copies de ces documents peuvent être consultées sur le site internet de la Société. La Société doit publier à l'intention du public les informations susceptibles d'avoir une influence sur le cours, l'information au sujet de sa structure d'actionnariat et certaines autres informations.

Conformément à l'AR du 14 novembre 2007, ces informations et documentations sont mises à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site internet de la Société, les canaux de communication de NYSE Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias. Le site internet de la Société se trouve à l'adresse www.leasinvest.be.

3.8. Responsabilité de l'audit des comptes

La nomination d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, dont le siège social est situé De Kleetlaan, 2 à 1831 Diegem, en tant que commissaire de la Société pour un mandat de 3 ans, soit les exercices 2012, 2013 et 2014, a été renouvelée par l'assemblée générale des Actionnaires du 21 mai 2011. Jusque l'exercice 2012 inclus, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises était représentée à cet effet par Christel Weymeersch, réviseur d'entreprises. A partir de l'exercice 2013 en cours, et ceci pour la durée résiduelle du mandat, le commissaire est représenté par Pierre Vanderbeek, réviseur d'entreprises.

Le contrôle des états financiers statutaires et consolidés de la Société et ses filiales pour les exercices clôturés le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 a été effectué par le commissaire conformément aux dispositions légales et aux normes d'audit internationales (ISA's). Les comptes annuels des trois derniers exercices ont été attestés sans réserve par le commissaire.

Les rapports du commissaire peuvent être consultés sur le site internet de la Société.

Le rapport du commissaire concernant les états financiers consolidés clôturés au 31 décembre 2012 est repris dans la partie « Etats financiers » du Document d'Enregistrement. Il est établi comme suit :

« Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Leasinvest Real Estate et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2012, l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés, le tableau consolidé de flux de trésorerie, l'état consolidé des variations du capital et des réserves et le résultat global pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2012, ainsi qu'un aperçu des principales règles d'évaluation et d'autres notes. Le total du bilan consolidé s'élève à EUR 667.026 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de EUR 20.508 (000).

Responsabilité du conseil d'administration dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en oeuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par le Groupe, ainsi que la présentation

des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2012 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur développement futur.

Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 28 mars 2013

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire

Représentée par
Christel Weymeersch
Associé »

4. Données clés

4.1. Fonds de roulement

A la date de cette Note d'Opération la Société estime, compte tenu de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie disponibles, disposer de moyens suffisants pour couvrir les besoins en fonds de roulement, y inclus les projets existants au cours des douze mois à venir à partir de la date de la Note d'Opération.

4.2. Capitalisation et endettement

4.2.1. Capitalisation

Au 31 décembre 2012 les capitaux propres consolidés de la Société s'élevaient à 256.010 milliers EUR ; au 31 mars 2013 il s'élèvent à 266.112 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1.000 EUR)	31/12/2012	31/03/2013
Capital	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622
Réserves	120.747	144.820
(a) Réserve légale	602	602
(b) Réserve du solde des variations de juste valeur de l'immobilier ⁽¹⁾	33.271	34.613
(c) Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.003	-6.893
(d) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie par IFRS	-23.727	-22.590
(e) Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie par IFRS ⁽²⁾	-1.570	-1.570
(f) Réserve pour actions propres	-11	-11
(g) Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.669	1.568
(h) Résultat reporté des exercices précédents	115.518	139.101
Résultat de l'exercice	20.508	6.542
Total des capitaux propres	256.005	266.112
Intérêts minoritaires	5	5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	256.010	226.117

(1) En 2012 € -2.101 milliers ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat, soit au 31 mars 2013. En 2012 € 1.342 milliers ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera également repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat, soit au 31 mars 2013.

(2) Fin mars 2013 327 milliers EUR ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat. En plus, 101 milliers EUR ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera également repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat.

4.2.2. Endettement

Au 31 décembre 2012 et au 31 mars 2013 l'endettement consolidé (qui se compose uniquement de dettes non garanties) de la Société s'élevait à respectivement 411.016 milliers EUR et 382.126 milliers EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1.000 EUR)	31/12/2012	31/03/2013
Dettes financières non courantes	228.674	229.753
(a) Etablissements de crédit	228.467	229.546
(b) Autres	207	207
Autres passifs financiers non courants	27.917	26.129
Total des passifs non courants	256.591	255.882
Dettes financières courantes	135.942	126.244
(a) Etablissements de crédit	63.000	30.000
(b) Autres	72.942	79.755
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.723	6.091
(a) Exit tax	0	0
(b) Autres	7.723	6.091
Autres passifs courants	2.180	2.308
Comptes de régularisation	8.580	8.091
Total des passifs courants	154.425	126.244
Total du passif	411.016	382.126

Au 31 décembre 2012 les passifs financiers consolidés de la Société s'élevaient à 411.016 milliers EUR.

Les dettes comprises dans le taux d'endettement (qui s'élevait à 47,29% au 31 décembre 2011 et à 56,19% au 31 décembre 2012) tel que défini par l'AR du 7 décembre 2010 ne comprennent pas les « autres passifs financiers non courants » (notamment la juste valeur négative des instruments de couverture) de 27.917 milliers EUR et les « comptes de régularisation » de 8.580 milliers EUR.

La Société n'a consenti aucune hypothèque sur aucun immeuble et n'a accordé aucun nantissement à ses créanciers. De l'information détaillée sur l'endettement est reproduite dans les Notes aux états financiers consolidés de la Société clôturés au 31 décembre 2012, et plus spécifiquement les Notes 34 - 37 du Document d'Enregistrement.

Au 31 mars 2013 les passifs financiers consolidés de la Société s'élevaient à 382.126 milliers EUR.

Les dettes comprises dans le taux d'endettement, qui s'élève à 53,69% fin mars 2013, tel que défini par l'AR du 7 décembre 2010, ne comprennent pas les « autres passifs financiers non courants » (notamment la juste valeur négative des

instruments de couverture) de 26.129 milliers EUR et les « comptes de régularisation » de 8.091 milliers EUR.

La Société n'a octroyé aucune sureté dans le cadre de son financement.

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

4.3.1. Intérêts des Underwriters

BNP Paribas Fortis SA, ING Belgique SA et Belfius Banque SA sont les Underwriters et concluront, à certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (à ce sujet, voir point 6.3.3 ci-dessous).

En outre :

- les Underwriters ont conclu avec la Société des conventions de crédit à long terme pour un montant total 325 millions EUR et
- les Underwriters ont conclu avec la Société des conventions pour des instruments de couverture pour un montant total de 372 millions EUR.

4.3.2. Conflits d'intérêt

Aucun des administrateurs du Gérant Statutaire n'a un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à une décision prise par le Gérant Statutaire dans le cadre de l'Offre (comme la décision d'augmenter le capital), de sorte que les dispositions de l'article 523 du C. Soc. ne doivent pas être appliquées. Conformément à l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 un avis préalable doit être donné à la FSMA quand lors d'une opération avec la Société (ou une société contrôlée par celle-ci) les personnes décrites à l'article 18 agissent comme partie adverse ou bénéficient d'un avantage patrimonial quelconque. En exécution de ce principe la Société a communiqué à la FSMA que ses actionnaires de contrôle (au sens de l'article 18 §1, 1° de l'AR du 7 décembre 2010), soit d'une part Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl (qui fait partie du groupe d'Actionnaires autour d'Ackermans & van Haaren SA), et d'autre part AXA Belgium SA, se sont engagées à accéder à l'Offre à certaines conditions (voir à cet effet le point 6.2.2 de la Note d'Opération).

4.4. Raisons de l'Offre et utilisation des produits

Les produits estimés de l'Offre seront utilisés à court et à moyen terme pour le financement d'investissements importants additionnels.

Les produits estimés de l'Offre, en combinaison avec le montant disponible sur les lignes de crédit existantes, permettront à la Société de financer et de concrétiser cet investissement. En outre, ceci permet également à la Société de renforcer son bilan ce qui mène à une plus grande flexibilité pour répondre à des opportunités d'investissement importantes futures et lui permet de soutenir sa future croissance. Les produits de l'Offre ne seront pas utilisés pour structurellement rembourser des financements bancaires.

5. Information sur les titres qui seront offerts et qui seront admises à la négociation sur NYSE Euronext Brussels

5.1. Nature et forme des Actions Nouvelles

5.1.1. Nature, catégorie et date de jouissance des titres offerts et admis 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 prendront part, pro rata temporis, aux résultats de la Société et donneront droit aux dividendes relatifs à l'exercice 2013 en cours à partir de la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 25 juin 2013.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec coupons n° 17 et suivants attachés ; coupon n° 15 représente les Droits de Préférence et le coupon n° 16 représente la partie pro rata temporis du dividende pour l'exercice en cours jusqu'à la date d'émission des Actions Nouvelles (voir à ce sujet les points 5.3.2 et 6.6 ci-dessous).

Le code ISIN **BE0003770840** sera attribué aux Actions Nouvelles, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence ont le code ISIN **BE0970128311**.

5.1.2. Forme

Les investisseurs sont invités à indiquer sur leurs bulletins de souscription s'ils souhaitent recevoir les Actions Nouvelles qu'ils souscriront

- (i) sous la forme dématérialisée, inscrite sur les comptes-titres de l'investisseur auprès de son intermédiaire financier et/ou
- (ii) sous la forme d'une inscription nominative dans le registre des Actionnaires de la Société.

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 Actionnaires peuvent à tout moment et à leurs frais, demander à la Société la conversion de leurs Actions au porteur en Actions nominatives ou Actions dématérialisées. Les investisseurs sont invités à se renseigner auprès de leur institution financière quant aux coûts relatifs à cette conversion (les coûts de conversion de titres dématérialisés en titres nominatifs s'élèvent à 40 EUR hors TVA chez BNP Paribas, 50 EUR hors TVA chez ING Belgique et 25 EUR hors TVA chez

Belfius Banque ; pour ces banques, la conversion de titres nominatifs ou au porteur en titres dématérialisés s'effectue gratuitement).

5.1.3. Devise d'émission

L'émission est réalisée en Euro.

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

Les Actions sont régies par le droit belge.

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

5.3. Droits attachés aux Actions

5.3.1. Droit de vote

Chaque Action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à plusieurs personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la Société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit, respectivement par ceux qui peuvent représenter la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition préalable par écrit du nu-proprétaire. L'exercice du droit de préférence en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

Les Actionnaires peuvent voter par procuration.

5.3.2. Dividendes

Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit à une partie des dividendes qui seraient attribués par la Société relatifs à l'exercice en cours

Les Actions Nouvelles seront émises sans le coupon n° 14 qui donne droit à un dividende pour l'exercice écoulé, clôturé

ré le 31 décembre 2012 sans le coupon n° 15 qui représente le Droit de Préférence.

Les Actions Nouvelles participent pro rata temporis au résultat de l'exercice en cours, à partir de la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 25 juin 2013. A cet effet le coupon n° 16 sera en principe détaché des Actions Existantes le 4 juin 2013 (après bourse). Ce coupon représente le droit de percevoir une partie des dividendes qui seraient attribués pour l'exercice 2013, calculé pro rata temporis pour la période entre le 1er janvier 2013 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 25 juin 2013. Le paiement des dividendes qui seraient attribués pour l'exercice 2013 se fait, en principe, le 26 mai 2014.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n° 17 et suivants attachés. Le coupon n° 17 ou le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de percevoir une partie du dividende éventuel pour l'exercice en cours, calculé pro rata temporis pour la période entre la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 25 juin 2013 et le 31 décembre 2013.

Dans l'hypothèse que tous les autres éléments restent inchangés, la Société vise à distribuer un dividende brut de 4,45 EUR pour l'exercice 2013. Sur cette base le Gérant Statutaire de la Société évalue à présent le dividende brut pro rata temporis à 2,140 EUR par action. Cette estimation est bien entendu faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en principe le 19 mai 2014 et qui décidera sur le dividende qui sera distribué relatif à l'exercice 2013.

En outre, conformément à l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010 et l'article 31 des 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 3 de l'annexe C de l'AR du 7 décembre 2010; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 27 de l'AR du 7 décembre 2010.

L'Assemblée Générale décide, sur proposition du Gérant Statutaire, de l'affectation du solde.

Bien qu'ayant le statut de Sicafi, 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 Gérant Statutaire est habilité à distribuer des dividendes intérimaires sur le résultat de l'exercice conformément Code des Sociétés et à l'article 32 des statuts.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre

2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés sur des actions ordinaires se prescrit par 5 ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.

5.3.3. Droits en cas de liquidation

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

5.3.4. Droit de Préférence

La Société peut, à l'occasion d'augmentations de capital par apport en espèces, exclure ou limiter le Droit de Préférence des Actionnaires prévu par le Code des Sociétés à condition d'attribuer aux Actionnaires Existants un droit d'attribution irréductible lors de l'attribution de nouveaux titres, conformément à l'article 13, §1 de l'AR du 7 décembre 2010 et à l'article 11.2 des statuts de la Société.

5.3.5. Acquisition et aliénation d'Actions propres

Conformément à l'article 10 de ses statuts, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres Actions en vertu d'une décision prise par l'assemblée générale prise conformément à l'article 620 C. Soc. Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces Actions. De telles opérations doivent être communiquées à la FSMA.

Le Gérant Statutaire est en outre habilité à procéder à l'acquisition d'Actions propres sans décision de l'assemblée générale lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Cette autorisation est valable pour trois (3) ans à dater de la publication de la modification des statuts du 16 mai 2011 et elle est renouvelable pour la même durée.

Les conditions d'aliénation d'Actions propres acquises par la Société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622, §2 du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le Gérant Statutaire. Le Gérant Statutaire est autorisé à aliéner des Actions propres comme prévu à l'article 622 §2, 1° du Code des Sociétés, ainsi que, pour une période de trois (3) ans à compter de la publication de la modification des statuts du 16 mai 2011, comme prévu à l'article 622 §2, 2° du Code des Sociétés.

Par l'assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2009 il a été accordé un nouveau mandat au Gérant Statutaire, à acheter en bourse, ou, dès que la réglementation l'autorise, de toute autre manière qui offre les garanties nécessaires pour le traitement égal des actionnaires qui se trouvent dans une même situation moyennant l'équivalence du prix offert, en respect des conditions imposées par la loi, avec les moyens disponibles au sens de l'article 617 Code Soc., pendant une période de 5 ans à partir du 18 mai 2009 (donc jusque le 18 mai 2014), un maximum de 20% du nombre d'Actions existantes de la Société, auquel cas toutes les

Actions déjà acquises (et toujours détenues) par la Société ou ses filiales directes doivent être cumulativement prises en compte.

Cet achat doit se faire contre un prix minimal par Action qui correspond au prix le plus bas des 20 derniers cours de clôture de l'Action de la Société sur NYSE Euronext Brussels avant la date d'acquisition, diminué de 15% et contre un prix maximal par action qui correspond au prix le plus élevé des 20 derniers cours de clôture de l'Action de la Société sur Euronext Brussels avant la date d'acquisition, augmenté de 15%.

Le Gérant Statutaire est également habilité à vendre en bourse ou de toute autre manière, en respect des conditions et délais imposés par la loi, les Actions acquises par la Société, à un prix minimal par Action qui correspond au prix le plus bas des 20 derniers cours de clôture de l'Action de la Société sur Euronext Brussels avant la date de vente, diminué de 15% et à un prix maximal par Action qui correspond au prix le plus élevé des 20 derniers cours de clôture de l'Action avant la date de vente, augmenté de 15%.

Les conseils d'administration des filiales directes de la Société sont également autorisés à acquérir et vendre des Actions de la Société dans les limites des autorisations précitées.

A la date de la Note d'Opération la Société ne détient pas d'Actions propres.

5.3.6. Clause de conversion

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

5.3.7. Capital autorisé

Conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 7 des statuts, le Gérant Statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois à concurrence de maximum 44.128.326,64 EUR dans les cas prévus dans le rapport concerné du Gérant Statutaire.

Cette autorisation est valable pour une durée de 5 ans à dater du 15 juin 2011, soit la date de publication aux Annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2011 (soit jusqu'au 15 juin 2016). Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par un apport en espèces, par un apport en nature ou par la conversion de réserves, y inclus les bénéfiques reportés et primes d'émission, ou par l'émission d'obligations convertibles et warrants conformément aux règles prescrites dans le Code des Sociétés, la législation sur les sicafi et les statuts. Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le Gérant Statutaire, après imputation éventuelle des frais, devront être placés par le Gérant Statutaire sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie au tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que

par une décision de l'assemblée générale statuant en respect des conditions prescrites par l'article 612 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Jusqu'à présent le Gérant Statutaire n'a pas utilisé le capital autorisé.

5.4. Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Sous réserve des restrictions générales exposées au point 2.4 (« Restrictions à l'offre et à la distribution du Prospectus ») et des restrictions spécifiques auxquels la Société s'est engagée exposées au point 6.4 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 prise le 3 juin 2013 par le Gérant Statutaire de la Société dans le cadre du capital autorisé.

Les Actions Nouvelles seront émises, en principe, le 25 juin 2013.

5.6. Réglementation applicable en matière d'offre publique d'achat obligatoire et d'offre publique de reprise

5.6.1. Dispositions générales

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 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des deux Arrêtés Royaux du 27 avril 2007, notamment l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition d'une part, et d'autre part l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques de reprise, dont les grands axes sont résumés ci-dessous.

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

5.6.2. Offre publique d'acquisition obligatoire

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

La loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition 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 avec des personnes agissant pour son compte ou pour le compte de ces autres personnes telles que décrites à l'article 50 de l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition, plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société ayant son siège statutaire 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 par l'offrant ou 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 sur le marché le plus liquide pour les titres concernés au cours des 30 derniers jours calendriers précédant la date à laquelle est née l'obligation de lancer l'offre.

En principe, l'offre peut consister en espèces ou en titres ou encore 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 à acquérir au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre, ou pendant la période d'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 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 les warrants, 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 en outre que les conventions de crédit auxquelles la Société est partie prévoient, comme c'est l'usage, une clause dite de changement de contrôle qui permet aux

banques de demander anticipativement le remboursement intégral des crédits en cas de changement de contrôle de la Société. Tous les contrats de financement conclus avec les banquiers de 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 1er 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 anonyme ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, peuvent acquérir, à la suite d'une offre publique de reprise, la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote.

Les titres non présentés volontairement en réponse à cette offre, n'importe si le propriétaire s'est présenté oui ou non, seront réputés transférés de plein droit à l'offrant à l'issue de l'offre publique de reprise, 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 qui représente la juste valeur de la Société de manière à sauvegarder les intérêts des détenteurs de titres.

Si à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire ou sa réouverture, l'offrant possède 95% du capital assorti de droit de vote et 95% des titres avec droit de vote, il peut en outre 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. Dans le cas d'une offre volontaire cette possibilité n'existe qu'à condition que l'offrant 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, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire ou sa réouverture, 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. Dans le cas d'une offre volontaire cette possibilité n'existe qu'à condition que l'offrant ait acquis, par l'acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital avec droit de vote visés par l'offre.

5.6.5. Application de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

L'article 22, §3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 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 sicafi publique soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi. 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 sicafi publique sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette d'inventaire 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 est réalisée sur les actions de la Société sur la base des réglementations décrites aux points 5.6.2 à 5.6.4 ci-dessus, avec la conséquence que moins de 30% de ses actions seraient réparties dans le public, la Société pourrait, en application d'article 22, §3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, 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 et l'article 13 des statuts de la Société, tout actionnaire ou toute autre personne qui excède les seuils de notification doit communiquer à la Société et à la FSMA une notification du nombre de titres donnant droit au vote, des droits de vote ou des instruments financiers équivalents de la Société qu'il détient.

Les seuils dont le dépassement donne lieu à une obligation de notification suite à la législation en matière de la communication de participations importantes et les statuts, sont fixés à trois pour-cent (3%), cinq pour-cent (5%) et des multiples de cinq pour-cent (5%) du total des droits de vote existants.

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 notification devra être effectuée lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord de concert entre elles, 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, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés.

Les notifications doivent être effectuées au plus tard dans un délai de quatre jours de cotation commençant le jour de cotation qui suit l'opération déclenchant le franchissement de seuil.

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).

Si la Société reçoit une notification relative à un franchissement de seuil, elle doit rendre cette information publique dans les trois jours de cotation suivant sa réception.

Sous réserve des exceptions prévues au Code des Sociétés, aucune personne ne peut participer au vote à l'assemblée générale de la Société avec un nombre de votes qui est supérieur au nombre de votes lié aux titres dont il a communiqué sa détention au moins 20 jours avant la date de l'assemblée générale.

5.8. Fiscalité

5.8.1. Avertissement préalable

Le présent résumé se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique telles qu'en vigueur à la date de la rédaction du présent Prospectus et est fourni sous réserve de modifications en droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif. Ce résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal de pays autres que la Belgique et ne prend pas en compte les circonstances particulières propres à chaque investisseur. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'Actions ainsi qu'à la perception des dividendes et produits des Actions.

5.8.2. Dividendes

(a) Précompte mobilier

Etant donné la législation fiscale actuelle, les dividendes distribués par la Société sont soumis au précompte mobilier au tarif de 25%.

(b) Personnes physiques résidentes belges

Pour les personnes physiques résidentes belges qui détiennent les Actions en dehors de leurs activités professionnelles, le précompte mobilier est libératoire. Le dividende perçu ne doit par conséquent pas être déclaré dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Si ces investisseurs optent quand-même pour la déclaration

du dividende dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, ces dividendes déclarés seront normalement taxés séparément à un tarif de 25% ou, si cela est plus avantageux, au tarifs progressifs en vigueur, compte tenu des autres revenus déclarés.

Le précompte mobilier retenu relatif aux dividendes sur Actions, déclarés dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques peut être compensé et pourrait être remboursé au cas où il excède le total de l'impôt des personnes physiques.

(c) Personnes morales belges

Pour les contribuables assujettis, en Belgique, à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier est l'impôt final.

(d) Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant investi les Actions dans leur établissement stable belge sont imposées sur les dividendes distribués par la Société au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des revenus définitivement taxés (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de base de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%). La société qui perçoit le dividende peut compenser le précompte mobilier avec l'impôt des sociétés dû et demander le remboursement du solde éventuel à condition que l'actionnaire de 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 ne mène pas à une dépréciation ou une moins-value sur ces Actions.

(e) Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les Actions dans un établissement stable belge

Le précompte mobilier doit, en principe, être retenu.

Les dividendes payés au fonds de retraite étrangers sont pourtant exempts de précompte mobilier, si les conditions suivantes sont remplies du chef de ces fonds de retraite : (i) il s'agit d'une personne morale ayant une résidence fiscale en dehors de la Belgique, (ii) dont l'objet social consiste exclusivement à gérer et investir des fonds collectés dans le but de payer des pensions légales ou supplémentaires, (iii) qui se concentre exclusivement sans but lucratif sur des opérations d'investissement de fonds collectés dans le cadre d'une mission statutaire, (iv) qui dans le pays où il est résident, est exempt de l'impôt sur le revenu et (v) qui n'est pas tenu, soit en vertu d'une obligation contractuelle de verser les produits des Actions qu'il gère à son propre nom au bénéficiaire final, soit de verser une compensation pour le coupon manquant relatif aux Actions qu'il détient en vertu d'un emprunt. L'exemption est uniquement valable si le fonds de retraite étranger fournit un certificat, qui confirme qu'il est le plein

propriétaire ou l'usufruitier des Actions et que les conditions susmentionnées sont remplies. Ce certificat doit être transmis à la Société ou à son agent de paiement.

En outre, certains non résidents peuvent bénéficier d'une réduction ou d'une exemption du précompte mobilier, sans préjudice à une éventuelle taxation dans leur résidence. Ainsi les résidents de certains pays avec lesquels la Belgique a conclu un traité de double imposition, peuvent bénéficier d'une réduction ou d'une exemption du précompte mobilier.

Les dividendes payés aux soi-disants « épargnants non résidents » sont également exempts de précompte mobilier sous certaines conditions. Sous « épargnants non résidents » sont compris, les non résidents assujettis à l'impôt (dont les personnes physiques étrangères, les sociétés et personnes morales étrangères et les associations et les fondations sans but lucratif étrangères) qui n'ont pas utilisé leurs valeurs mobilières pour l'exécution d'une activité professionnelle en Belgique. Cette exemption s'applique uniquement à la partie du dividende qui ne provient pas de dividendes que la Société a perçu elle-même d'une société belge. L'exemption est uniquement valable si le non résident fournit un certificat, qui confirme que le non résident est le plein propriétaire ou l'usufruitier des Actions et est un non résident qui n'utilise pas les Actions pour l'exécution d'une activité professionnelle en Belgique.

5.8.3. Plus-values et moins-values

(a) Personnes physiques résidentes belges

Actuellement, les plus-values réalisées par une personne physique résidant en Belgique (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'Actions ne sont en principe pas imposables. Les moins-values sur ces Actions ne sont pas déductibles fiscalement.

Exceptionnellement, une personne physique peut toutefois être assujettie à un impôt de 33%, majoré des centimes additionnels communaux, lorsque la plus-value a été réalisée en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques détenant des Actions dans le cadre de leur patrimoine professionnel sont imposées au taux progressif de l'impôt sur le revenu, soit entre 25% et 50% (majoré des centimes additionnels communaux). Les plus-values réalisées sur des Actions détenues depuis plus de cinq ans sont imposées au taux de 16,50% (majoré des centimes additionnels communaux). Les moins-values réalisées à l'occasion de la cession de ces actions sont en principe déductibles.

Les plus-values réalisées sur la cession directe ou indirecte d'Actions à une société non-résidente établie en dehors de l'Espace Economique Européen par une personne physique qui détient plus de 25% des Actions pendant les cinq années précédant la cession, sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 16,50% (majoré des centimes additionnels communaux). Ce taux s'applique aux transferts de participations

substantielles détenues en nom propre par des investisseurs privés résidents ou avec leur époux ou autres membres de leur famille.

(b) Personnes morales belges

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées sur les Actions 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.

(c) Sociétés belges et sociétés étrangères ayant investi les Actions dans un établissement stable belge

Les plus-values réalisées sur les Actions de la Société par une société belge ou une société étrangère ayant investi les actions dans son établissement stable belge sont en règle générale imposables au taux de 33,99% (correspondant au taux de base de 33% majoré de la contribution de crise de 3%). Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

(d) Non-résidents personnes physiques et sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

(I) Personnes physiques non résidentes

Les plus-values réalisées lors de la vente d'Actions de la Société non investies dans un établissement stable belge, ne sont en principe pas imposables en Belgique et les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

Si les Actions sont détenues dans le cadre d'une activité professionnelle du non résident et sont investies dans un établissement stable, elles sont en principe imposables au tarif progressif de l'impôt sur les revenus, soit entre 25% et 50% (majoré des centimes additionnels communaux de 6,7%). Les plus-values réalisées sur des Actions détenues depuis plus de cinq ans sont imposées au taux de 16,50% (majoré des centimes additionnels communaux de 6,7%). Les moins-values réalisées à l'occasion de la cession de ces actions sont en principe déductibles. Certains non résidents peuvent bénéficier d'une réduction ou d'une exemption de l'impôt belge, sans préjudice à une éventuelle taxation dans leur résidence. Ainsi les résidents de certains pays avec lesquels la Belgique a conclu un traité de double imposition, peuvent bénéficier d'une réduction ou d'une exemption.

(II) Sociétés étrangères n'ayant pas investi les actions dans un établissement stable belge

Les plus-values réalisées lors de la vente d'Actions de la Société ne sont en principe pas imposables en Belgique et les moins-values ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

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

(a) 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).

(b) 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 Existantes (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, § 1er 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 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 de Préférence non exécutés et vente des Droits de Préférence avant l'issue de la période de souscription

Si le Montant Exécutoire divisé par le nombre Droits de Préférence non exécutés s'élèverait à plus que 0,01 EUR, il sera distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exécutés (conformément aux dispositions du point 6.1.1 de cette Note d'Opération). Le paiement du Montant Exécutoire n'est en principe pas assujéti au précompte mobilier belge.

Le paiement du Montant Exécutoire (s'il est distribué) ne sera en principe pas imposable en Belgique pour les personnes physiques, excepté pour les résidents personnes physiques qui détiennent les Droits de Préférence (non exécutés) à des fins professionnelles ou pour les non résidents personnes physiques qui détiennent les Droits de Préférence (non exécutés) pour une activité professionnelle en Belgique via une base stable. Dans ces cas, le bénéfice réalisé sera imposé au tarif progressif de l'impôt sur les revenus, majoré des centimes additionnels communaux, lors de la réception du Montant Exécutoire (s'il est distribué).

Le bénéfice réalisé lors de la réception du Montant Exécentaire (s'il est distribué) est imposable pour les sociétés résidentes belges au tarif normal de l'impôt des sociétés. Les sociétés non résidentes qui détiennent les Droits de Préférence (non exécutés) via un établissement stable belge seront également imposées au tarif normal de l'impôt des sociétés pour les non résidents, sur le bénéfice réalisé lors de la réception du paiement du Montant Exécentaire (s'il est distribué).

Les personnes morales assujetties à l'impôt des personnes morales belge ne sont pas tenues à payer des impôts sur le paiement du Montant Exécentaire (s'il est distribué).

La même analyse fiscale belge est valable pour les bénéfices réalisés sur la vente des Droits de Préférence avant l'issue de la période de souscription. Pour les investisseurs professionnels les pertes sur les Droits de Préférence sont en principe déductibles.

Les règles pour la taxe sur les opérations de bourse décrits au point 5.8.4(b) sont également valables pour le paiement du Montant Exécentaire (s'il est distribué) et pour la vente des Droits de Préférence avant l'issue de la période de souscription, sachant que le tarif applicable est égal à 0,25% et que le montant total de la taxe sur les opérations de bourse est plafonné à 740 EUR par transaction et par partie. Sous la législation en vigueur le tarif et le plafond susmentionnés sont réduits à 0,22% respectivement 650 EUR pour les opérations à partir du 1er janvier 2015.

6. Conditions de l'offre

6.1. Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

6.1.1. Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Le conseil d'administration du Gérant Statutaire de la Société a décidé le 3 juin 2013 d'augmenter le capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 7 des statuts, par un apport en espèces à concurrence de maximum 60.655.489 EUR, éventuelle prime d'émission comprise, dans le respect du droit de préférence des Actionnaires Existants.

L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription aux Actions Nouvelles peut résulter de l'exercice de Droits de Préférence 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 6.3.3 ci-après) ;
- la confirmation de l'admission des Droits de Préférence et des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels 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 6.1.5 ci-après).

6.1.2. Montant maximum de l'Offre

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 60.655.489 EUR, éventuelle prime d'émission incluse. L'Offre n'est pas soumise à la souscription d'un montant minimum.

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. Prix d'émission et ratio

Le Prix d'émission s'élève à 65,5 EUR par Action Nouvelle.

Les Détenteurs de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles selon le ratio de 3 Actions Nouvelles pour 13 Droits de Préférence.

Le Prix d'émission représente une réduction de 14,04% par rapport au cours de clôture du 3 juin 2013.

Afin de maintenir au même niveau la valeur représentative du capital des Actions Nouvelles et des actions existantes, le Prix d'émission par Action Nouvelle, à concurrence du pair comptable des actions existantes (à savoir :

11 EUR) est comptabilisé dans le poste capital et le solde (à savoir : 54,5 EUR) comme une prime d'émission sur un compte séparé indisponible à la distribution intitulé « prime d'émission ».

Ceci signifie que le montant du capital autorisé (44.128.326,64 EUR) comme commenté au point 5.3.7 suffit de toute façon pour émettre les Actions Nouvelles au Prix d'Emission puisque dans les limites du capital autorisé un maximum de 4.012.832 nouvelles actions peuvent être émises et le nombre d'Actions Nouvelles s'élève à maximum 926.038.

6.1.4. Modalités de souscription

La souscription des Actions Nouvelles par exercice des Droits de Préférence sera ouverte pendant toute la Période de souscription, soit du 5 juin 2013 au 19 juin 2013 inclus, selon le Calendrier.

Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion suivante : 3 Actions Nouvelles pour 13 Actions Existantes.

Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 15 attaché aux Actions Existantes. Le Droit de Préférence sera détaché le 4 juin 2013 après la clôture de NYSE Euronext Brussels, et sera négociable pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficie d'un Droit de Préférence par Action détenue à l'issue de la séance de bourse du 4 juin 2013. Les Actionnaires détenant leurs Actions sous forme nominative recevront de la Société une communication les informant du nombre de Droits de Préférence dont ils sont titulaires. Les Actionnaires détenant leurs Actions en compte-titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits de Préférence.

Les Actionnaires détenant des Actions au porteur peuvent participer à l'Offre en apportant leurs Droits de Préférence représentés par le coupon n° 15, au guichet de l'institution financière de leur choix. Pour que les coupons soient acceptés, il est possible qu'il soit demandé aux Actionnaires qui ont apporté leurs coupons au guichet de l'institution financière de leur choix d'ouvrir un compte bancaire et/ou un compte-titres si un tel compte n'est pas déjà ouvert. Il est conseillé aux Actionnaires de se renseigner sur les coûts éventuels liés à une telle ouverture de compte.

Les Actionnaires Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles peuvent, durant la Période de souscription, soit acheter des Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Actions Nouvelles complé-

mentaires, soit vendre les Droits de Préférence représentant un pair comptable 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 de Préférence pendant toute la Période de souscription en déposant un ordre d'achat auprès de leur institution financière et un ordre de souscription.

Les Actionnaires qui n'ont pas fait usage de leur Droit de Préférence au terme de la Période de souscription, soit au plus tard le 19 juin 2013 avant 16:00 CET, ne pourront plus les exercer après cette date.

Les Droits de Préférence non exercés seront représentés par des Scripts, qui seront mis en vente par le Sole Global Coordinator auprès d'Investisseurs Institutionnels belges et internationaux par le biais d'un placement privé sous la forme d'un accelerated bookbuilding (placement privé accéléré avec constitution d'un carnet 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 20 juin 2013. La négociation de l'action Leasinvest Real Estate sera suspendue pendant le placement des Scripts.

Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par l'exercice du Droit de Préférence.

Le prix de vente des Scripts sera fixé en concertation entre la Société et le Sole Global Coordinator en fonction des résultats de la procédure « d'accelerated 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 distribué proportionnellement par la Société au profit des détenteurs du coupon n° 15 qui n'ont pas exercé le Droit de Préférence pendant la Période de souscription et leur sera payé contre remise du coupon n° 15, en principe à partir du 25 juin 2013. Aucune garantie ne peut être donnée qu'un seul ou tous les Scripts seront vendus pendant le placement privé des Scripts ou qu'il y aura oui ou non un Montant Excédentaire. La Société, ni le Sole Global Coordinator ou toute autre personne qui vend les Scripts, n'est responsable pour tout manque de Montant Excédentaire de la vente de Scripts via le placement privé des Scripts. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total des Droits de Préférence non exercés est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés mais sera transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera publié dans la presse financière belge le (ou à peu près) 21 juin 2013. Si la Société

annonce que le Montant Excédentaire est disponible à la distribution aux détenteurs du coupon n° 15 et ces détenteurs n'ont pas reçu le paiement endéans un délai raisonnable après la clôture de l'offre des Scripts, ces détenteurs sont invités à contacter leur intermédiaire financier, excepté les Actionnaires nominatifs, qui sont invités à contacter la Société.

6.1.5. Retrait et suspension de l'Offre

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre, pendant la Période de souscription, 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, selon l'avis raisonnable de la Société, ces événements soient susceptibles de compromettre de façon significative le succès de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés secondaires. L'Offre sera révoquée en cas de résiliation de l'Underwriting Agreement conclu avec les Underwriters. Les événements visés dans l'Underwriting Agreement sont résumés au point 6.3.3 ci-après.

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

6.1.6. Montant maximum de la souscription

L'Offre porte sur un montant total maximum de 60.655.489 EUR et par conséquent un nombre maximum de 926.038 Actions Nouvelles seront émises.

6.1.7. Réduction de la souscription

Les demandes de souscription par exercice de Droits de Préférence seront intégralement servies.

Les Scripts seront alloués et répartis par les Underwriters, en concertation avec la Société 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.

6.1.8. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions prévues par l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoit que les souscriptions pourraient être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication.

6.1.9. Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence ou de Scripts se fera par débit du compte des souscripteurs sous valeur au 25 juin 2013.

Les Actions Nouvelles seront disponibles au choix du souscripteur, soit sous la forme de titres dématérialisés, soit sous la forme nominative.

6.1.10. Publication des résultats

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence sera communiqué le 20 juin 2013.

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire revenant aux titulaires de Droits de Préférence non exercés seront publiés dans la presse financière belge le (ou à peu près) 21 juin 2013.

6.1.11. Calendrier indicatif de l'Offre

Assemblée générale ordinaire des actionnaires	21 mai 2013
Communiqué de presse sur le site internet de la Société, relatif à la publication de l'avis tel que prescrit par l'art. 593 Du C. Soc.	24 mai 2013
Publication dans la presse financière (Tijid/ l'Echo) de l'avis tel que prescrit par l'art. 593 Du C. Soc.	25 mai 2013
Publication dans le Moniteur Belge de l'avis tel que prescrit par l'art. 593 Du C. Soc.	27 mai 2013
Paiement du coupon n° 14 représentant le dividende de l'exercice 2012	27 mai 2013
Décision et approbation par le (conseil d'administration du) Gérant Statutaire des conditions et des modalités de l'Opération y inclus la définition du prix d'émission, du ratio de souscription et du montant de l'Offre	3 juin 2013
Décision du Gérant Statutaire de la Société pour augmenter le capital (sous réserve) dans le cadre du capital autorisé (devant le notaire)	3 juin 2013
Annonce de l'Offre dans un communiqué de presse sur le site internet de la Société (après bourse)	3 juin 2013
Publication dans la presse financière (Tijid et l'Echo) du nombre d'Actions Nouvelles, du prix d'émission et du ratio de souscription	4 juin 2013
Détachement du coupon n° 15 pour l'exercice du Droit de Préférence (après bourse)	4 juin 2013
Détachement du coupon n° 16 représentant le droit au prorata du dividende de l'exercice 2013 (qui ne sera pas attribué aux Actions Nouvelles) (après bourse)	4 juin 2013
Mise à la disposition du public du Prospectus sur le site internet de la Société www.leasinvest.be (après bourse)	4 juin 2013
Date d'ouverture de l'Offre avec Droits de Préférence	5 juin 2013
Date de clôture de l'Offre avec Droits de Préférence	19 juin 2013
Communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits de Préférence (communiqué sur le site internet de la Société)	20 juin 2013
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	20 juin 2013
Attribution des Scripts et souscription sur cette base	20 juin 2013
Communiqué de presse sur le site internet de la Société	21 juin 2013
Publication dans la presse financière (Tijid et l'Echo) des résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	
Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec Droits de Préférence et Scripts	25 juin 2013
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	25 juin 2013
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	25 juin 2013
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels	25 juin 2013
Paiement des Droits de Préférence non exercés	25 juin 2013

La Société peut adapter les dates et les moments de l'augmentation du capital social et les périodes reprises dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Si la Société décide d'adapter ces dates, moments ou périodes, elle en informera NYSE Euronext Brussels et les investisseurs via une publication dans la presse financière belge.

Conformément à l'article 34 de la Loi sur le Prospectus un éventuel changement requiert cependant un complément du prospectus.

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

(a) Catégorie d'investisseurs potentiels

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, les Droits de Préférence sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants.

Peuvent souscrire des Actions Nouvelles :

- (i) les Actionnaires Existants détenteurs de Droits de Préférence ;
- (ii) les investisseurs en dehors des Etats-Unis qui ont acquis des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'NYSE Euronext Brussels ou via une transaction privée ;
ou
- (iii) Les Investisseurs Institutionnels en dehors des Etats-Unis qui ont acquis des Scripts via le placement privé décrit ci-après.

Aux Etats-Unis les Droits de Préférence peuvent uniquement être exercés par des Actionnaires Existants qui sont des « QIB's » et qui établissent et transmettent une déclaration d'investissement acceptée par la Société et par le Sole Global Coordinator.

(b) Pays dans lesquels l'Offre est ouverte

L'Offre consiste en

- (i) une offre publique d'Actions Nouvelles en Belgique (sachant que les Actionnaires des Etats-Unis ne peuvent exercer leurs Droits de Préférence qu'à condition qu'ils ont établi et transmis une déclaration d'investissement dans leur capacité de « QIB » acceptée par la Société et par le Sole Global Coordinator) et en
- (ii) un placement privé de Scripts auprès d'Investisseurs Institutionnels sous forme d'un « accelerated book building » (un placement privé accéléré avec composition d'un carnet de commandes) exécuté en Belgique et dans l'Espace Economique Européen en exécution de la « Regulation S » du US Securities Act de 1933.

6.2.2. Intentions des Actionnaires importants de la Société

Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl (qui fait partie du groupe d'Actionnaires autour d'Ackermans & van Haaren SA) qui détiennent ensemble 30,01%¹ des Actions Existantes, se sont engagés d'exercer tous leurs Droits de Préférence et par conséquent de souscrire aux Actions Nouvelles pour un montant de 18.200.354 EUR.

AXA Belgium SA qui détient 29,0%² des Actions Existantes, s'est engagée à exercer un nombre de Droits de Préférence qui lui permet de souscrire aux Actions Nouvelles pour un montant de minimum 14.500.000 EUR.

Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sàrl ainsi qu'AXA Belgium SA se sont en outre réservées le droit de ne pas souscrire aux Actions Nouvelles (et donc de terminer leurs accords de souscription) si le cours de clôture de l'indice Bel-20 aurait diminué le 17 juin 2013 de plus de 10% par rapport au cours de clôture de cet indice à la date de la signature des accords de souscription, soit le 3 juin 2013.

Si et dans la mesure où suite aux résultats de la souscription à l'Offre et le placement des scripts moins que 30% des titres de la Société seraient répartis parmi le public, les actionnaires susmentionnés chercheront avec les Underwriters une solution qui vise à maintenir le pourcentage des titres de la Société repartis parmi le public après l'offre supérieur au seuil de 30%. Cette restriction est inspirée par la demande de l'article 22, §3, de l'AR du 7 décembre 2010 qui prévoit un free float de 30%.

6.2.3. Notification aux souscripteurs

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, seuls les titulaires de Droits de Préférence ayant exercé leurs droits au plus tard le 19 juin 2013, sont assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles souscrites. Les résultats de l'Offre seront publiés dans la presse financière le (ou à peu près) 21 juin 2013.

6.3. Placement et « soft underwriting »

6.3.1. Banques-guichets

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais directement auprès des guichets de BNP Paribas Fortis, ING Belgique, Belfius Banque et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels demandés par ces autres intermédiaires financiers.

6.3.2. Service financier

Le service financier relatif aux Actions est assuré par la Banque Delen SA, agent principal de paiement.

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

6.3.3. Underwriting Agreement

La Société et les Underwriters prévoient (mais ne sont pas obligés) de conclure un Underwriting Agreement, ce qui aura lieu selon les prévisions le ou autour du 20 juin 2013.

Sous les dispositions et les conditions qui doivent être reprises dans cette convention, chacun des Underwriters s'engagera, individuellement et non solidairement, à souscrire à l'offre en garantissant le paiement de toutes les Actions Nouvelles qui seront souscrites dans l'Offre à l'exclusion des Actions Nouvelles auxquelles certains Actionnaires importants se sont engagés à souscrire suite à leur engagement décrit au point 6.2.2. Dans ce cas, les Actions Nouvelles seront souscrites par les Underwriters en vue

¹ Sur base de l'information dont la Société dispose.

² Sur base de l'information dont la Société dispose.

de leur attribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement du Prix d'émission des Actions Nouvelles qui ont été souscrites par les investisseurs ayant exercé leurs Droits de Préférence au cours de la Période de souscription et par les Investisseurs Institutionnels ayant exercé leurs Scripts, mais qui n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital (« Soft underwriting »). Sous les dispositions et les conditions qui doivent être reprises dans le Underwriting Agreement, 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 :

BNP Paribas Fortis	65%
ING Belgique	17,5%
Belfius Banque	17,5%
Total:	100%

Les Underwriters ne sont en aucune manière obligés à acheter des Actions Nouvelles avant la signature du « Underwriting Agreement » (et par après uniquement sous les dispositions et conditions qui y sont reprises).

Dans le Underwriting Agreement la Société devra faire certaines déclarations, communiquer certaines informations et sauvegarder les Underwriters contre certaines responsabilités.

Le Underwriting Agreement définira également que les Underwriters auront le droit de, dans certaines circonstances, terminer le Underwriting Agreement à ou avant la Date de livraison de l'Offre par le biais d'une résiliation de la part du Sole Global Coordinator (actant au nom de tous les Underwriters) notifié à la Société, si un des événements suivants se réalise :

- il n'est pas ou plus répondu à une des conditions suspensives reprises dans le Underwriting Agreement à ou avant la Date de livraison (y inclus, afin d'éviter des doutes, s'il y a un changement défavorable substantiel de, ou qui influence le marché, ou qui influence la valeur, des Actions, de la situation (financière, opérationnelle, juridique ou autre), la position financière, les prévisions, le résultat d'exploitation, les activités de la Société et de ses filiales ou la capacité de la Société et de ses filiales pour répondre à leurs obligations dans le cadre du Underwriting Agreement ou de conclure l'Offre telle que décrite dans le Prospectus) ;
- la Société ne respecte pas une des obligations qui découlent du Underwriting Agreement et qui devait être satisfaite avant la Date de livraison ;
- un ou plusieurs Underwriters ne satisfait/satisfont pas ses/leurs obligations dans le cadre du Underwriting Agreement pour souscrire à un total d'Actions Nouvelles qui excède 10% du total des Actions Nouvelles, moins le nombre d'Actions Nouvelles auxquelles les Actionnaires Importants souscriront sur base de leurs conventions de

souscription (voir le point 6.2.2 de cette Note d'Opération) ;

- le cours de clôture de l'indice BEL 20 belge a diminué de plus de 10% le 17 juin 2013 par rapport au cours de clôture du 3 juin 2013.
 - il y a une violation ou une violation raisonnablement supposée d'une des garanties accordées par la Société dans le cadre du Underwriting Agreement ou un événement se produit qui mène au fait que, si ces garanties seraient répétées immédiatement après l'événement, une de ces garanties serait fautive, incorrecte ou trompeuse (y inclus, pour éviter tout doute, si une déclaration dans le Prospectus est devenue ou s'est révélée fautive, imprécise ou trompeuse) sauf s'il est remédié au fait ou à l'événement qui est à la base de la violation ou la violation raisonnablement supposée avant la Date de livraison ;
 - si la négociation des titres de la Société est suspendue ou limitée par NYSE Euronext Brussels ou si la négociation générale sur le New York Stock Exchange, le London Stock Exchange ou NYSE Euronext Brussels est suspendue ou limitée, ou si des prix minimum ou maximum sont fixés pour la négociation, ou si une portée maximale pour les prix est requise par une des bourses susmentionnées ou sur l'ordre d'un organisme public, ou s'il y a une interruption substantielle dans le système bancaire commercial ou dans le règlement de titres ou dans les « clearing services » aux Etats-Unis, au Royaume-Uni ou en Belgique, dont l'effet est de toute façon que selon le Sole Global Coordinator (agissant au nom des Underwriters) la mise sur le marché des Droits de Préférence ou des Actions Nouvelles, ou l'exécution de contrats pour la vente des Droits de Préférence ou des Actions Nouvelles devient irréalisable ou déconseillé, ou que la négociation des Actions Nouvelles peut être substantiellement et défavorablement influencée après la Date de livraison ;
 - un moratoire bancaire est proclamé par les autorités à New York, aux Etats-Unis, au Royaume-Uni ou en Belgique ou par la Banque centrale européenne ; ou
 - un des événements suivants se produit : le déclenchement ou l'escalade d'hostilités ou d'actes de terrorisme impliquant les Etats-Unis, la Belgique ou un Etat membre de l'EEE ainsi qu'une déclaration de guerre par les Etats-Unis ou un gouvernement d'un Etat membre de l'EEE.
- 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.

6.4. Engagement de Standstill

En vertu de l'Underwriting Agreement la Société n'est pas autorisée, à partir de la date de l'Underwriting Agreement jusqu'à 180 jours après la Date de livraison de l'Offre, sauf moyennant l'accord écrit préalable du Sole Global Coordinator (agissant au nom des Underwriters), (i) à émettre, vendre ou essayer d'aliéner des Actions, warrants ou autres titres, ou de solliciter toute offre pour les acheter, ou d'octroyer toute option, titre convertible ou autre droit pour souscrire aux Actions ou pour acquérir des Actions, ou de conclure tout contrat (y inclus des opérations en produits dérivés) ou d'entrer dans une convention avec un effet comparable, ou (ii) d'acquérir un de ses titres ou de réduire son capital d'actions d'une autre manière avec remboursement des Actionnaires.

6.5. Admission à la négociation et modalités de négociation

6.5.1. Admission à la négociation

Les Droits de Préférence (coupon n° 15) seront détachés le 4 juin 2013 après la clôture de la bourse et seront négociables sur NYSE Euronext Brussels au cours de la Période de souscription, soit du 5 juin 2013 au 19 juin 2013 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon n° 15 et n° 16 (qui donne droit à un dividende pro rata) à partir du 5 juin 2013.

Toute vente d'Actions avant la clôture du marché réglementé de NYSE Euronext Brussels le 4 juin 2013 et devant être réglé après le 4 juin 2013, sera traitée « droits compris » (cum rights). Toute vente d'Actions après la clôture du marché réglementé de NYSE Euronext Brussels le 4 juin 2013 zullen sera réalisée et traitée « sans droits » (ex rights).

Une demande a été introduite pour l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur NYSE Euronext Brussels à partir de la constatation de l'augmentation de capital dans le cadre de l'Offre et de l'émission des Actions Nouvelles, prévus le 25 juin 2013.

Les Actions Nouvelles se verront attribuer le code ISIN **BE0003770840**, soit le même code que celui des Actions Existantes. Les Droits de Préférence auront le code ISIN **BE0970128311**.

6.5.2. Place de cotation

Les Actions seront négociables sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

6.5.3. Contrat de liquidité

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Banque De-roof, dans le cadre duquel cette dernière veille au fluctuations du marché et, si nécessaire, intervient 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 peut être maintenue.

6.5.4. Stabilisation – Interventions sur le marché

Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Underwriters.

6.6. 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.

6.7. Engagements d'abstention « Lock-up » des Actionnaires importants

Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II Sarl d'une part, et AXA Belgium SA d'autre part, se sont engagées à, au cours d'une période qui commence à la date à laquelle ils ont conclu leur conventions de souscription comme défini au point 6.2.2 de la Note d'Opération et prend fin 180 jours après la Date de livraison, ne pas vendre ou céder d'une autre manière ou de prêter, toutes les Actions qu'elles détiennent dans la Société (y inclus les Actionnaires Nouvelles acquises suite à l'Offre) ou qu'elles pourraient acquérir par après, ni de solliciter une offre sur ces actions, ni d'octroyer des options, des titres convertibles ou d'autres droits pour acquérir des actions, ni d'entrer dans une convention qui vise à de tels effets.

Ces engagements d'abstention « lock-up » n'empêchent pourtant pas les Actionnaires :

- (i) d'accepter une offre publique sur les Actions de la Société ;
- (ii) de céder toutes ou une partie des Actions de la Société à une société liée (au sens de l'article 11 C. Soc.) moyennant l'engagement du repreneur à respecter l'engagement d'abstention susmentionné pour la durée résiduelle ; ou
- (iii) de céder des actions de la Société dans la mesure où ceci est nécessaire afin de maintenir le pourcentage de titres de la Société répandus parmi le public après la fin de l'Offre supérieur au seuil de 30% comme stipulé dans le dernier paragraphe du point 6.2.2.

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 au maximum à 60.655.489 EUR.

Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 942.000 EUR et se composent des rémunérations dues à la FSMA et à NYSE Euronext Brussels, 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.

Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à environ 59,7 millions EUR.

6.9. Dilution

6.9.1. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Sur la base de l'hypothèse selon laquelle 926.038 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 66,32 EUR au 31 mars 2013 à 60,66 EUR à la date de la fin de l'Offre, compte tenu du dividende distribué de 4,40 EUR par action pour l'exercice 2012 et le dividende pro rata prévu (pour la période entre le 1er janvier 2013 et la date d'émission des Actions Nouvelles, soit en principe le 25 juin 2013) de 2,140 EUR (après détachement du coupon n° 16).

Le Prix d'émission est supérieur à la valeur intrinsèque de l'Action après la fin de l'Offre.

6.9.2. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence

Les Actionnaires Existants qui exerceront la totalité de leurs Droits de Préférence ne subiront aucune dilution en matière de droit de vote et de droit aux dividendes.

6.9.3. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant ne souscrivant pas à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence

Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer

(en tout ou en partie) des Droits de Préférence qui leur sont alloués :

- subiront une dilution en termes de droit de vote et de droit aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous ;
- sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est effectuée à un Prix d'émission inférieur au cours de bourse actuel. Théoriquement, la valeur des Droits de Préférence offerts aux Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de valeur financière provenant de la dilution par rapport au cours de bourse actuel. Les Actionnaires Existants subiront donc une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à céder leurs Droits de Préférence à la valeur théorique de ceux-ci (ou si le prix de vente des Scripts n'induisait aucun paiement relatif aux Droits de Préférence 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 présentée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre d'Actions Nouvelles maximal de 926.038, en tenant compte du montant maximum de l'Offre de 60.655.489 EUR et du Prix d'émission de 65,5 EUR, sur base de la formule suivante :

$$\frac{(S - s)}{S}$$

où

S = total du nombre d'Actions après l'augmentation de capital, soit 4.938.870 ; et

s = total du nombre d'Actions avant l'augmentation de capital, soit 4.012.832.

Participation dans l'actionariat

Avant émission des Actions Nouvelles	1%
Après émission des Actions Nouvelles	0,81%

6.9.4. Actionariat après l'Offre³

	Avant l'augmentation de capital	Après l'augmentation de capital
Ackermans & van Haaren SA	30,01%	30,01%
AXA Belgium SA	29,0%	28,04%
Free Float	40,99%	41,95%
Total	100%	100%

³ Ce tableau est basé sur l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite et a été établi sur base du Document d'Enregistrement et de l'information dont la Société dispose.

7. Développements et tendances récents de la société

7.1. Développements récents après la clôture de l'exercice 2012

7.1.1. Événements importants du 1^{er} trimestre 2013

(a) Vente Vierwinden

Début janvier 2013 la partie avant du site Vierwinden (situé à Nossegem) a été vendue à l'Immobilière ASCO SA pour un montant net de 3 millions EUR. Sur cette vente une plus-value limitée a été réalisée.

(b) Vente immeuble de bureaux Pasteur au Grand-duché de Luxembourg

Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de la Société a vendu le 11 mars 2013 un immeuble de bureaux de 4.928 m² situé Avenue Pasteur dans le quartier Limpertsberg dans la ville de Luxembourg à un des fonds immobiliers de la société d'investissement allemande aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH pour un montant d'environ 19,5 millions EUR, ce qui correspond à la juste valeur de l'immeuble. Le revenu de cette vente est réinvesti dans le développement de l'Hotel Rix récemment acquis, situé Boulevard Royal dans la Ville de Luxembourg.

7.1.2. Événements importants après la clôture du 1^{er} trimestre de 2013 :

(a) Vente des deux étages restants dans l'immeuble Mercure au Grand-duché de Luxembourg

Fin avril et début mai Leasinvest Immo Lux SA a vendu les deux étages restants de l'immeuble de bureaux « Mercure » (situé avenue de la Gare dans la ville de Luxembourg) détenu en copropriété pour un montant net de 1,9 million EUR. Sur cette vente une plus-value de 600 mille EUR a été réalisée.

(b) Souscription de l'augmentation de capital de Retail Estates

En tant qu'actionnaire de Retail Estates SA, la Société s'est engagée, sous certaines conditions, d'exercer des droits de préférences liés à des actions dans Retail Estates SA et donc de souscrire à des actions nouvelles qui seraient émises dans le cadre d'une augmentation de capital avec droit de préférence par Retail Estates SA.

Ainsi, la Société a l'intention de souscrire à des actions nouvelles Retail Estates SA pour un montant maximal de 7,7 millions EUR.

7.1.3. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2013

Pour un résumé des activités depuis le 1er janvier 2013 nous nous référons au communiqué de presse avec la déclaration intermédiaire du Gérant Statutaire sur le premier trimestre de l'exercice 2013 tel que joint à cette Note d'opération.

7.2. Tendances et prévisions

Les prévisions mentionnées ci-après ont été établies par le (conseil d'administration du) Gérant Statutaire afin d'actualiser le budget pour l'exercice 2013, compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées jusqu'à présent.

7.2.1. Hypothèses

- (a) Pourcentage d'indexation a été défini à 1,8% en moyenne.
- (b) Immeubles de placement : évalués individuellement à la juste valeur, sur base d'un taux de croissance de zéro par an.
- (c) Taux d'intérêt moyen sur base d'une évolution prévue de l'euribor compte tenu des marges bancaires et couvertures en cours.
- (d) Loyers : les loyers sont premièrement basés sur les loyers actuellement perçus et tiennent compte de l'indexation et d'une estimation des relocations et de la perte de loyer potentielle suite à la vacance locative temporaire ou aux remises sur les loyers. Dans les charges immobilières il a également été tenu compte de l'évolution des commissions des agents immobiliers.
- (e) Les charges immobilières se composent principalement :
 - des frais techniques afin d'entretenir les immeubles, de les améliorer ou de les rénover ;
 - des frais commerciaux dans le cadre de relocations ou de campagnes publicitaires ;
 - des impôts, du précompte immobilier et des frais d'assurance des unités qui seraient vacantes ;
 - des frais de la gestion immobilière.
- (f) Les frais généraux de la Société principalement liés au statut de la Société, à la cotation des actions et aux honoraires.
- (g) Les prévisions tiennent compte d'investissements nets d'environ 64 millions EUR (en espèces) dont l'investissement principal pourrait être attendu en septembre 2013.
- (h) En outre il a été tenu compte d'une part d'une estimation des variations de la juste valeur des instruments de couverture inefficaces et d'autre part d'une estimation de l'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier sur une base individuelle.
- (i) Il a été tenu compte d'un succès à 100% de l'Offre ré-

sultant en un produit brut d'environ 60 millions EUR fin juin 2013.

Compte tenu de ce qui précède le (conseil d'administration du) Gérant Statutaire prévoit pour l'exercice 2013, (i) un meilleur résultat net, sur base du portefeuille immobilier qui comprend un investissement net hypothétique d'environ 64

millions EUR et compte tenu du timing de la réalisation avec succès des négociations en cours pour l'acquisition d'un nombre de nouveaux projets et (ii) un meilleur résultat net courant sauf circonstances exceptionnelles et moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier existant et les couvertures des taux d'intérêt.

7.2.2. Prévisions pour le bilan

Bilan consolidé résumé ('000 €)	2013 Budget	2012 Réel
Portefeuille immobilier en juste valeur	682.168	617.763
Autres actifs	56.785	49.263
Total de l'actif	738.953	667.026
Capitaux propres	317.492	256.010
Dettes financières	372.588	364.409
Autres passifs	48.873	46.607
Total des capitaux propres et des passifs	738.953	667.026
Taux d'endettement	52,4%	56,19%
Dividende (brut)	4,45	4,40
Rendement en dividende brut sur base du TERP* pour 2013 et sur base du cours de clôture pour 2012		6,56%
Dividende		17.656

* prix théorique ex-droit de souscription

7.2.3. Prévisions pour le compte de résultats

Compte de résultats consolidé résumé ('000 €)	2013 Budget	2012 Réel
Résultat locatif net	42.954	38.006
Charges opérationnelles	-11.623	-9.005
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille	31.331	29.001
Résultat sur vente immeubles de placement et variations de la juste valeur des immeubles de placement	959	1.495
Résultat d'exploitation	32.290	30.496
Résultat financier	-10.352	-9.761
Résultat avant impôt	21.938	20.736
Impôts	-231	-228
Résultat net	21.707	20.508
Résultat net courant	21.248	21.113

7.2.4. Observation relative aux prévisions

Le (conseil d'administration du) Gérant Statutaire continue à suivre l'évolution du contexte économique et financier avec une attention particulière, ainsi que ses influences éventuelles sur les activités de la Société, et plus particulièrement sur la juste valeur des immeubles de placement.

La Société estime que ses atouts principaux sont les suivants :

- Son positionnement unique au Grand-duché de Luxembourg et en Belgique où la Société détient fin mars 2013 respectivement 51% et 49% de ses actifs.
- La diversification des actifs, soit des bureaux, du retail (y inclus la participation dans Retail Estates) et la logistique et semi-industriel évoluera avec les investissements prévus en 2013 vers un ratio respectif d'environ 40/40/20. Cette diversification en combinaison avec la gestion active du portefeuille, devraient permettre à la Société de s'adapter aux opportunités du marché et à l'évolution de la conjoncture économique.
- Le financement externe du portefeuille immobilier est assuré par 418 millions EUR de lignes de crédit dont il n'y a plus aucune échéance en 2013.
- Le taux d'endettement s'élève à 53,69% au 31 mars 2013, ainsi la Société dispose d'une bonne solvabilité.

7.3. Rapport du commissaire sur les prévisions financières

Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Leasinvest Real Estate Comm VA

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 de la Note d'Opération approuvée le 21 mai 2013 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le paragraphe 7.2 amènent à la prévision de résultat net courant suivante pour l'exercice 2013 :

Date : 31 décembre 2013

Résultat net courant : 21,2 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 du gérant statutaire de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées une opinion dans les termes requis par l'annexe

I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas 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, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et l'International Standard on Assurance Engagements 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 permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Leasinvest Real Estate Comm. VA. 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 :

- les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et
- la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Leasinvest Real Estate SCA pour les comptes annuels consolidés de 2012.

Bruxelles, le 3 juin 2013

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch
Associée

Pierre Vanderbeek
Associé

8. Définitions des principaux termes

Actions	Les actions représentatives du capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par la Société.
Actions Existantes	Les 4.012.832 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par la Société.
Actionnaires Existants	Les titulaires des Actions Existantes.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
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 7 décembre 2010	L'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.
BNP Paribas Fortis	BNP Paribas Fortis NV/SA, une société anonyme avec siège social Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.199.702 (RPM Bruxelles).
Belfius Bank	Belfius Banque NV/SA, une société anonyme avec siège social Bld. Pacheco 44, 1000 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.201.185 (RPM Bruxelles)
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit au point 6.1.11, pouvant être aménagé en cas de circonstances imprévues.
C. Soc.	Code des Sociétés
Date de clôture de l'Offre	Dernier jour auquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire des ordres de souscription pour les Actions Nouvelles, soit le 19 juin 2013 selon le Calendrier.
Date d'ouverture de l'Offre	Le premier jour à partir duquel les titulaires de Droits de Préférence peuvent introduire leurs ordres de souscription pour des Actions Nouvelles, soit le 5 juin 2013 selon le Calendrier.
Date de livraison	Date du paiement des Actions Nouvelles et de la création des Actions Nouvelles, soit le 25 juin 2013 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 et du Conseil du 24 novembre 2010.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2012 de la Société, approuvé par la FSMA le 26 mars 2013 comme 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 de Préférence	Les droits de souscription préférentiels attachés aux Actions Existantes en cas d'augmentation de capital en espèces proportionnellement à la partie du capital que représentent lesdites Actions : 13 Actions Existantes donnant le droit de souscrire 3 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers.
Gérant Statutaire	Leasinvest Real Estate Management SA, avec Siège social Schermersstraat 42, 2000 Anvers, inscrite au registre des personnes morales à Anvers sous le numéro 0466.164.776.
ING Belgique	ING Belgium NV/SA, une société anonyme avec siège social avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.200.393 (RPM Bruxelles)
Investisseurs Institutionnels	Les investisseurs qualifiés et/ou institutionnels aux termes des lois applicables à la juridiction pertinente.
Leasinvest Real Estate	La Société

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 les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi du 3 août 2012	La loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui remplace la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société, visé au point 6.1.4.
Note d'Opération	Le présent 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 de Préférence sur NYSE Euronext Brussels, approuvé par la FSMA le 3 juin 2013.
Offre	La présente offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence soit du 5 juin 2013 au 19 juin 2013 inclus selon le Calendrier.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte qui est applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels, étant de 65,5 EUR.
Prospectus	Le prospectus établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
QIB	« Qualified Institutional Buyer » tel que défini à « Rule 144A » (Rule 144A) du « United States Securities Act » de 1933, comme modifié.
Résumé	Le résumé du Prospectus approuvé par la FSMA le 3 juin 2013.
Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente par les Underwriters auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 3 août 2012, l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté royal du 14 novembre 2007.
Société	La société en commandite par actions de droit belge Leasinvest Real Estate, société d'investissement immobilière publique à capital fixe, ayant son siège social Bld. de la Woluwe à 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique), inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0436.323.915.
Sole Global Coordinator (et Sole Bookrunner)	BNP Paribas Fortis
	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emitenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.
Underwriters	BNP Paribas Fortis, ING Belgique SA et Belfius Banque SA.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre la Société et les Underwriters, décrit au point 6.3.3.

Annexe : Communiqué de presse avec la déclaration intermédiaire du gérant sur le premier trimestre de l'exercice 2013.

Leasinvest Real Estate – Déclaration intermédiaire du gérant sur le premier trimestre de l'exercice 2013 (01/01/13-31/03/13)

1. Rapport d'activités période 01/01/13- 31/03/13

Vente de l'immeuble de bureaux Pasteur au Grand-duché de Luxembourg

Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate SCA a vendu le 11/03/2013 un immeuble de bureaux de 4.928 m² situé Avenue Pasteur dans le quartier Limpertsberg dans la ville de Luxembourg à un des fonds immobiliers

de la société d'investissement allemande aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH pour un montant d'environ 19,5 millions d'euros, ce qui correspond à la juste valeur de l'immeuble. Les produits de cette vente seront réinvestis dans le développement de l'Hotel Rix récemment acquis, situé Boulevard Royal dans la ville de Luxembourg.

Vente d'un immeuble logistique à Nossegem

Début janvier 2013 la partie avant du site Vierwinden (situé à Nossegem) a été vendue à l'Immobilière ASCO SA pour un montant net de 3 millions d'euros. Sur cette vente une plus-value limitée a été réalisée.

2. Chiffres clés

Chiffres clés du portefeuille immobilier ⁽⁴⁾	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Juste valeur portefeuille immobilier (€ 1.000) ⁽²⁾	596.938	505.510	617.763
Juste valeur immeubles de placement participation Retail Estates incluse (€ 1.000) ⁽²⁾	630.749	528.751	649.254
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) ⁽³⁾	610.200	518.650	633.301
Rendement locatif sur base de la juste valeur ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	7,34%	7,21%	7,30%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	7,18%	7,04%	7,14%
Taux d'occupation ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	95,45%	92,26%	94,90%
Durée moyenne des baux (ans)	4,5	3,9	4,9

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés.

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Valeur de l'actif net part du groupe (€ 1.000)	266.112	263.930	256.005
Valeur de l'actif net part du groupe, par action	66,3	66,0	63,8
Valeur de l'actif net part du groupe, par action (valeur d'investissement)	69,6	69,3	67,7
Valeur de l'actif net part du groupe, par action, EPRA	72,8	69,8	70,6
Total de l'actif (€ 1.000)	648.244	539.636	667.026
Dette financière	339.301	245.992	364.409
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 7/12/2010)	53,69%	46,71%	56,19%
Durée moyenne lignes de crédit (ans)	3,13	3,35	2,64
Coût de financement moyen (hormis ajustements des variations de la juste valeur des instruments financiers)	3,01%	3,24%	3,04%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,66	5,58	5,43

	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Revenus locatifs (€ 1.000)	10.500	8.636	37.959
Résultat locatif net par action	2,62	2,16	9,46
Résultat net courant (€ 1.000)	5.503	4.058	21.113
Résultat net courant par action	1,37	1,00	5,26
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	6.542	3.964	20.508
Résultat net part du groupe, par action	1,63	1,00	5,11
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	10.108	1.883	9.744
Résultat global part du groupe, par action	2,52	0,47	2,43

(1) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures non efficaces.

3. Résultats consolidés période 01/01/13- 31/03/13

Le premier trimestre 2013 est pour Leasinvest Real Estate en ligne avec les prévisions et les investissements réalisés en 2012 ont contribué de manière positive aux résultats au 31/03/2013.

Au cours du premier trimestre de 2013 les revenus locatifs de Leasinvest Real Estate ont augmenté de 21,6% (+ 1.865 mille euros) et s'élèvent à 10.500 mille euros comparé aux 8.636 mille euros pour le premier trimestre de 2012. Cette évolution est principalement la suite de la contribution de 3 mois de revenus locatifs du centre commercial Knauf à Schmiede et de la location des Archives de l'Etat à Bruges. A portefeuille constant, les revenus locatifs augmentent de 9% ou 776 mille euros comparé à la même période de l'année précédente.

La durée moyenne des baux a légèrement diminué à 4,45 ans en comparaison avec 4,9 ans fin 2012.

Les rendements locatifs bruts ont augmenté en comparaison avec fin 2012 et s'élèvent à 7,34% (fin 2012 : 7,30%) sur base de la juste valeur et à 7,18% (fin 2012 : 7,14%) sur base de la valeur d'investissement.

Les locations supplémentaires dans le business center The Crescent à Anderlecht contribuent à un taux d'occupation en légère hausse¹ (95,45%) en comparaison avec fin 2012 (94,9%).

La juste valeur² du portefeuille immobilier direct s'élève à 597 millions d'euros fin mars 2013 par rapport aux 617,8 millions d'euros fin décembre 2012.

¹ Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate sont pris en compte, y inclus ceux pour lesquels une garantie locative est perçue, mais hormis les projets de développement.

² Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

La diminution s'explique par la vente de l'immeuble Pasteur et de l'immeuble logistique à Nossegem au cours du premier trimestre de 2013 (-21,7 millions d'euros) ; ces deux immeubles étaient déjà présentés comme actifs détenus en vue de la vente fin 2012.

Le résultat net courant³ du premier trimestre s'élève à 5,5 millions d'euros (soit 1,37 euro par action⁴), en comparaison avec un résultat net courant de 4 millions d'euros (soit 1 euro par action) pour la période comparable de l'année précédente.

Les résultats financiers sur le premier trimestre ont été influencés par, des variations positives, probablement non récurrentes, de la juste valeur des couvertures (327 mille euros) par rapport aux variations négatives au cours du premier trimestre de l'année précédente (-750 mille euros).

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2013 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à 266,1 millions d'euros (31/12/12 : 256,01 millions d'euros).

Fin mars 2013 la valeur de l'actif net par action se monte à 66,32 euros (31/12/12 : 63,80 euros). Fin mars 2013 le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à 72,4 euros, soit 9% supérieur à la valeur de l'actif net. La valeur de l'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) augmente également et s'élève à 72,78 euros fin mars 2013 en comparaison avec 70,62 euros fin 2012.

Suite aux désinvestissements le taux d'endettement a diminué et s'élève à 53,69% (56,19% fin 2012).

Le conseil d'administration du gérant statutaire a proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra le mardi 21 mai 2013, de distribuer un dividende brut de 4,40 euros et net, libre de précompte mobilier de 25%, de 3,30 euros sur l'exercice 2012.

4. Prévisions

LRE prévoit en 2013 de poursuivre la concrétisation de sa réorientation stratégique. Hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et sur les couvertures de taux, la société prévoit de réaliser un meilleur résultat net et, compte tenu de la réalisation avec succès des négociations en cours pour l'acquisition d'un nombre de nouveaux projets, un meilleur résultat net courant qu'en 2012.

5. Événements survenus après la date de clôture de la période

Vente des deux étages restants dans l'immeuble Mercure au Grand-duché de Luxembourg

Fin avril et début mai Leasinvest Immo Lux SA (filiale à 100% de LRE) a vendu les deux étages restants de l'immeuble de bureaux « Mercure » (situé avenue de la Gare dans la ville de Luxembourg) détenu en copropriété pour un montant net de 1,9 million d'euros.

Sur cette vente une plus-value de 600 mille euros a été réalisée.

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate SCA

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles retail et logistiques en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg. A présent le portefeuille immobilier de Leasinvest comprend 53 immeubles, dont 37 en Belgique et 16 au Grand-duché de Luxembourg, avec une valeur totale de l'immobilier d'environ 600 millions d'euros.

La sicafi est cotée à Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ 327 millions d'euros (valeur au 3 mai 2013).

³ Le résultat net courant est calculé comme étant le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille d'une part et des variations de la juste valeur des couvertures non efficaces d'autre part.

⁴ Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (3.999.794), i.e. le nombre d'actions émises (4.012.832) moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée (13.038) (pour : 31/03/10, 31/12/10, 31/03/11 et 31/12/12 : 3.996.294).



La Société

LEASINVEST REAL ESTATE SCA

Sicafi publique de droit belge
Bld. de la Woluwe 2
B-1150 Woluwe-Saint-Pierre

Commissaire de la Société

Ernst & Young Réviseurs d'entreprise SCCRL

De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Conseillers juridiques de la Société

Linklaters LLP

Graanmarkt 2
B-2000 Anvers

STIBBE

rue Loxum 25
B-1000 Bruxelles

Sole Global Coordinator et Sole Bookrunner

BNP Paribas Fortis

Montagne du Parc 3
B-1000 Bruxelles

Co-Lead Managers

ING Belgique

Avenue Marnixlaan 24
B-1000 Bruxelles

Belfius Banque

Boulevard Pacheco 44
B-1000 Bruxelles

Conseil juridiques des Underwriters

Allen & Overy LLP

Avenue de Tervueren 268A,
B-1150 Bruxelles