



Société en commandite par actions, SICAF immobilière publique de droit belge, ayant son siège social à 1070 Anderlecht, Route de Lennik 451 (Belgique), inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles avec numéro d'entreprise 0436.323.915 (l'« **Emetteur** »)

Offre Publique en Belgique d'obligations pour un montant minimum de EUR 50.000.000 et pour un montant total de maximum EUR 75.000.000

Obligations à taux fixe de 3,75% avec date d'échéance 9 octobre 2019  
Rendement actuariel brut sur le prix d'émission : 3,399% Prix d'émission : 101,875%  
Code ISIN : BE0002207737 Common Code 097525315 (les « **Obligations** »)

Date d'émission : 9 octobre 2013

Période de souscription : du 27 septembre au 4 octobre inclus (sous réserve de clôture anticipée)

Une demande a été introduite pour l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels

Résumé du Prospectus relatif aux Obligations du 24 septembre 2013

**Coordinateur**



**Joint Lead Managers**



*Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des facteurs de risque décrits dans les sections D.2 et D.3 de ce résumé. Toute décision pour investir dans les Obligations doit être basée sur toutes les informations reprises dans le Prospectus.*

Ce document est une traduction du résumé en néerlandais. La version en néerlandais de ce résumé a été approuvée par la FSMA le 24 septembre 2013, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006.

La version en néerlandais de ce résumé a force de preuve. La version en français a été établie sous la responsabilité de l'Emetteur. La version en néerlandais du résumé peut être obtenue de la même façon et aux mêmes endroits que ce document.

## Section A – Introduction et avertissements

- A.1 **Introduction** Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus et toute décision d'investir dans les Obligations doit être basée sur une étude de l'entièreté du Prospectus par l'investisseur. Si une action relative à l'information dans le Prospectus est intentée auprès d'une instance judiciaire, l'investisseur actant comme demandeur devra selon la législation nationale des Etats membres éventuellement prendre à sa charge les frais pour la traduction du Prospectus avant l'introduction de l'action. L'Emetteur a établi ce résumé et ne peut être tenu civilement responsable sur base de ce résumé sauf si son contenu, si lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, incorrect ou inconsistant, ou s'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, ne contient pas les données clés pour aider les investisseurs quand ils considèrent investir dans les Obligations.
- A.2 **Consentement formel de l'Emetteur pour l'utilisation du Prospectus également par rapport à la revente ou au placement définitif des Obligations par les Intermédiaires Financiers** L'Emetteur marque son accord pour l'utilisation du Prospectus pour des fins d'une offre publique en Belgique d'obligations à taux fixe de 3,75%, avec date d'échéance le 9 octobre 2019 pour un montant nominal minimal de EUR 50.000.000 et un montant nominal maximal de EUR 75.000.000, par chaque intermédiaire financier (autre que les Managers) autorisé à faire de telles offres conformément à la Directive concernant les Marchés d'Instruments Financiers (Directive 2004/39/EG) (chacun un « **Intermédiaire Financier** »).
- Indication de la période pour laquelle l'autorisation à l'utilisation du Prospectus est accordée** Une autorisation pour utiliser ce Prospectus est accordée pour la période de souscription qui commence le 27 septembre 2013 et prend fin le 4 octobre 2013 (malgré une clôture anticipée potentielle).
- Toutes autres conditions claires** L'autorisation pour utiliser ce Prospectus est accordée pour une offre publique en Belgique.

et objectives liées  
à l'autorisation  
qui sont  
pertinentes pour  
l'utilisation du  
Prospectus

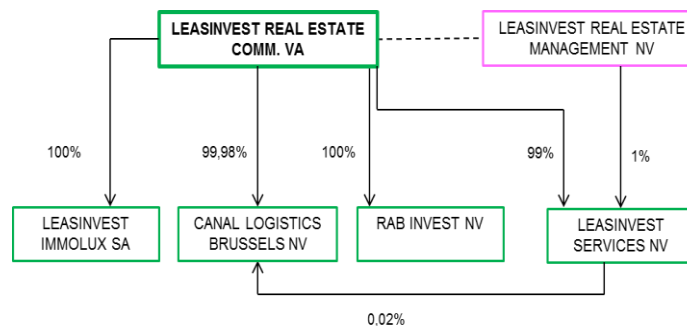
**Avis explicite aux investisseurs que si l'offre est faite par un Intermédiaire Financier, cet Intermédiaire Financier fournira de l'information sur les conditions de l'offre aux investisseurs au moment de l'offre**

**Toute offre et chaque vente d'Obligations par un Intermédiaire Financier (autre que les Managers) doit être faite conformément aux conditions et à ce qui a été convenu entre l'Intermédiaire Financier (autre que les Managers) et l'investisseur, y compris le prix, l'allocation et les frais et/ou taxes assumés par l'investisseur. L'Emetteur n'est pas partie aux accords relatifs à l'offre et la vente d'Obligations entre de tels Intermédiaires Financiers et un investisseur. Ce Prospectus ne contient aucune condition d'un Intermédiaire Financier (autre que les Managers). Les conditions relatives à l'offre et la vente d'Obligations seront mises à disposition par l'Intermédiaire Financier (autre que les Managers) à la date pertinente au cours de la période de souscription qui commence le 27 septembre 2013 et qui prend fin le 4 octobre 2013. L'Emetteur, ni aucun Manager, ne sont responsables, ni civilement responsables pour cette information.**

## Section B – Emetteur

- |      |  |   |
|------|--|---|
| B 1  | <b>Nom officiel et dénomination commerciale de l'Emetteur</b>                          | Leasinvest Real Estate SCA  |
| B.2  | <b>Siège social /<br/>Forme juridique /<br/>Législation / Pays<br/>de constitution</b> | L'Emetteur est une société en commandite par actions, initialement fondée en droit Suisse sous le nom de Zanos Estate Company A.G. et respecte depuis le 7 juin 1999 le statut de sicafl publique de droit belge octroyé par la FSMA, avec son siège social Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles (Belgique), inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles avec le numéro d'entreprise 0436.323.915.  |
| B.4b | <b>Tendances qui influencent l'Emetteur et les secteurs dans lesquels il opère</b>     | Pour les prévisions à court terme l'Emetteur tient entre autres compte du fait que les sociétés et les institutions en Belgique restent extrêmement prudentes suite à la situation économique incertaine dans toute l'Europe. L'indice de confiance des entrepreneurs et d'autres indices conjoncturels continuent à évoluer très moyennement ; beaucoup de décisions en matière de logement des entreprises sont reportées ou simplement annulées. Le marché de l'immobilier belge est caractérisé par une certaine stabilité mais également, et ce depuis cette année, une bonne performance du marché immobilier professionnel (en comparaison avec le marché européen). |

**B.5 Description du Groupe et de la place de l'Emetteur dans le Groupe**



L'Emetteur est propriétaire de l'immobilier situé en Belgique, à l'exception de (i) « Canal Logistics », un centre logistique avec ses bureaux situé à Neder-over-Heembeek qui est la propriété de Canal Logistics Brussels SA, une filiale à 100% de L'Emetteur, et (ii) des Archives de l'Etat à Bruges, louées par le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments et qui est la propriété de Rab Invest NV, une filiale à 100% de L'Emetteur. L'immobilier situé au Luxembourg est la propriété de Leasinvest Immo Lux, une filiale à 100% de L'Emetteur. Leasinvest Real Estate Management est le gérant statutaire de L'Emetteur.

**B.9 Prévision ou estimation de bénéfice**

Pas d'application ; Le Prospectus ne contient aucune prévision ou estimation de bénéfice puisque l'Emetteur n'a pas établi une prévision ou estimation de bénéfice.

**B.10 Réserve quant à la remise de la déclaration**

Pas d'application ; aucune réserve n'a été formulée dans la déclaration du commissaire relative à l'information financière historique comprise dans le Prospectus.

**B.12 Chiffres clés**

Chiffres clés portefeuille immobilier (1)	30/06/2013	30/06/2012	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	598 082	505 717	617 763	504 443	494 203
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2) (7)	637 170	531 874	649 254	526 750	501 320
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) (3)	611 271	518 820	633 301	517 488	506 550
Rendement locatif < juste valeur (4)	7,36%	7,32%	7,30%	7,23%	7,41%
Rendement locatif < valeur d'investissement (4)	7,20%	7,14%	7,14%	7,05%	7,22%
Taux d'occupation (5) (6)	95,92%	93,36%	94,9%	92,57%	97,45%
Durée moyenne des baux (années)	4,36	3,86	4,86	4,03	3,82
Durée moyenne des lignes de crédit (années)	3,36	3,15	2,64	3,40	4,10
Coût de financement moyen (exclus les variations de la juste valeur des instruments financiers)	3,16%	3,20%	3,04%	3,83%	3,43%
Durée moyenne des couvertures (années)	5,74	5,34	5,43	5,84	4,50
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	318 327	249 467	256 005	261 815	275 408
<b>Bilan du portefeuille immobilier</b>					

Total de l'actif (€ 1.000)	655 529	546 411	667 026	538 417	513 975
Dette financière (excl. trésorerie et valeur de marché des instruments financiers dérivés) (€ 1.000)	298 836	259 418	364 409	247 946	219 836
Taux d'endettement financier (conforme à l'AR 7/12/2010)	47,12%	48,88%	56,19%	47,29%	44,13%
Nombre d'actions émises (#)	4 938 870	4 012 832	4 012 832	4 012 832	4 012 832
Valeur de l'actif net, part du groupe	64,45	62,17	63,80	65,51	68,92
Valeur de l'actif net, part du groupe < valeur d'investissement	67,12	65,43	67,67	68,78	72,08
Valeur de l'actif net, part du groupe EPRA	68,46	67,13	70,62	68,62	69,36
<b>Résultat sur portefeuille immobilier</b>					
Revenus locatifs (€ 1 000)	20 828	17 795	37 959	36 647	38 438
Résultat net courant (€ 1.000) (8)	10 291	9 832	21 113	19 070	21 965
Résultat net, part du groupe (€ 1.000)	12 970	8 738	20 508	12 587	14 266

(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 / Stadim.

(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.

(7) La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30 juin 2013.

(8) 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.

(9) Pour l'application de ces données « Valeur de l'actif net part du groupe < valeur d'investissement » signifie : les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisés par le nombre d'actions pour lequel la valeur d'investissement, soit la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits, est prise en compte.

(10) Pour l'application de ces données « Valeur de l'actif net part du groupe EPRA »: les capitaux propres attribuables aux

actionnaires de la société-mère divisés par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres au niveau consolidé), à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme (principalement la juste valeur des instruments financiers autorisés).

Depuis la date de publication des derniers états financiers consolidés et du rapport financier annuel déposés auprès de la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique, basé sur l'information actuellement disponible, aucun changement négatif significatif, outre les événements mentionnés ailleurs dans ce Prospectus, ne s'est produit dans les prévisions et dans la position financière ou commerciale de l'Emetteur.

Outre l'acquisition de la propriété économique de Knauf Pommerloch, via l'émission de certificats immobiliers, par la filiale à 100% de l'Emetteur, Leasinvest Immo Lux S.A., pour une valeur de EUR 96,5 millions, aucun changement significatif de la position financière ou commerciale ne s'est produit depuis le 30 juin 2013.

- |      |  |   |
|------|--|---|
| B.13 | <b>Evénements récents spécifiques pour l'Emetteur qui sont d'intérêt capital pour l'évaluation de la solvabilité de l'Emetteur</b> | Pas d'application ; aucun événement d'intérêt capital pour la solvabilité de l'Emetteur, spécifique pour l'Emetteur, ne s'est produit.  |
| B.14 | <b>Dépendance d'autres entités dans le Groupe</b>  | Comme société-mère du Groupe, l'Emetteur dépend partiellement des activités de ses Filiales et de la possibilité de ces Filiales de générer des flux de revenus et de distribuer des dividendes.  |
| B.15 | <b>Activités principales de l'Emetteur</b>   | Le Groupe investit dans des immeubles de qualité bien situés : magasins, bureaux et immeubles logistiques en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg.  |
| B.16 | <b>Contrôle direct ou indirect de l'Emetteur</b>   | Les actionnaires principaux de l'Emetteur sont d'une part Ackermans & van Haaren SA et Extensa Participations II S.à.r.l. (qui fait partie du groupe Ackermans & van Haaren SA) (l'actionnaire de référence, qui a le contrôle exclusif de l'Emetteur via le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA) et qui détient une participation dans l'Emetteur de 30,0%, et d'autre part, AXA Belgium SA, avec une participation de 29,0%. Les autres actions de l'Emetteur sont dans les mains du public. Entre Ackermans & van Haaren Groupe et AXA Belgium SA un pacte d'actionnaires a été conclu en 2004 qui comprend un droit de préemption mutuel relatif aux actions émises par l'Emetteur, ainsi qu'un droit de préemption et, en circonstances limitées, des promesses d'achat et de vente relatives aux actions de Leasinvest |

Real Estate Management SA.

- B.17 **Rating attribué à l’Emetteur ou aux Obligations** Pas d’application ; l’Emetteur et les Obligations n’ont pas de rating et l’Emetteur n’a pas l’intention de demander un rating.

**Section C – Titres**

- C.1 **Description du type et de la catégorie des Obligations et « security identification number » (code ISIN)** Obligations à taux fixe de 3,75% qui viennent à échéance le 9 octobre 2019 exprimées en euros (ISIN 0002207737; Common Code : 097525315) (les **Obligations**)
- C.2 **Unité monétaire des Obligations** EUR
- C.5 **Description des restrictions à la négociabilité libre des Obligations** Les Obligations sont librement négociables conformément au Code belge des Sociétés.
- C.8 **Description des droits attachés aux Obligations, y inclus l’ordre de leur rang, et des restrictions qui s’appliquent à ces droits** Les Obligations sont des engagements directs, inconditionnels, non-subordonnés et (sans porter préjudice à la Sûreté Négative ci-après) non couverts par des Sûretés ou des Sûretés Personnelles, de l’Emetteur et viendront à rang égal (*pari passu*) entre eux et à rang égal avec tous les autres engagements existants et futurs, non couverts par des Sûretés ou des Sûretés Personnelles sous réserve d’engagements privilégiés (en vertu de dispositions légales impératives d’application générale) et de l’application de tout droit de compensation exercé vis-à-vis de l’Emetteur.
- C.9 Voir C.8 ci-dessus pour une description des droits liés aux Obligations, y inclus l’ordre de leur rang et les restrictions qui s’appliquent à ces droits.
- Intérêt** Chaque Obligation produit des intérêts à partir de la date d’Emission au tarif de 3,75% par an.
- Rendement actuariel** Le rendement actuariel brut s’élève à 3,399% (sur base annuelle).  
Le rendement actuariel brut est calculé sur base de l’émission des Obligations à la date d’émission, du Prix d’émission, de l’intérêt de 3,75% sur base annuelle, et est basé sur l’hypothèse que les Obligations seront détenues jusqu’à la Date d’échéance à laquelle elles doivent être remboursées à 100% de la Valeur Nominale conformément aux Conditions. Ceci n’est pas une indication du futur rendement si les Obligations ne sont pas détenues jusqu’à la

Date d'échéance.

<b>Date de paiement des intérêts</b>	9 octobre de chaque année jusqu'à la date d'Echéance
<b>Date d'Echéance</b>	9 octobre 2019
<b>Montant dû à la date d'Echéance</b>	Les Obligations seront remboursées à leur Valeur Nominale à la date d'Echéance.
<b>Remboursement Anticipé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Suite à un cas de non-exécution d'une obligation (voir ci-dessous) les Obligations peuvent être remboursées anticipativement, au choix des Obligataires, au total de la Valeur Nominale et des intérêts échus (les cas échéant) jusqu'à la date de paiement.</li><li>• les Obligations peuvent être remboursées anticipativement, au choix de l'Emetteur si l'Emetteur est obligé ou le deviendra à payer des taxes supplémentaires relatives aux Obligations, suite à une modification de la législation applicable.</li><li>• les Obligations peuvent être remboursées avant la date d'échéance, au choix des Obligataires, en cas d'un changement du contrôle (<i>i.e.</i>, un Evénement de Remboursement Anticipé). Si les Obligataires introduisent des Notifications de l'Exercice de l'option de vente (« put ») relative à un Changement de contrôle pour au moins 85% de la Valeur Nominale totale des Obligations, toutes (et non certaines) Obligations peuvent être remboursées (au Montant dû Option de vente « Put ») au choix de l'Emetteur.</li></ul>
<b>Non-exécution d'une obligation</b>	Si des situations de « non-exécution d'une obligation » se produisent, une Obligation peut être déclarée immédiatement exigible et remboursable, par un Obligataire, à la Valeur Nominale (avec les intérêts échus) conformément aux dispositions des Conditions. Des situations de « non-exécution d'une obligation » par rapport aux Obligations comprennent les circonstances suivantes, telles que spécifiées dans les Conditions : (a) le non-paiement du principal, de l'intérêt ou tout autre montant relatif aux Obligations, (b) une infraction à d'autres dispositions, accords, conventions ou obligations tels que décrits dans les Conditions des Obligations, à la législation en vigueur relative aux Obligations, au Contrat d'agent ou à la Convention de clearing, (c) certaines situations de « non-exécution d'une obligation » relatives à d'autres Dettes Importantes, (d) des procédures d'exécution envers l'Emetteur ou une Filiale ; (e) la réalisation d'une Sûreté ou d'une Sûreté Personnelle, (f) l'insolvabilité, (g) la réorganisation, la modification ou le transfert des activités ou le transfert d'actifs, (h)



la liquidation, (i) l'illégalité, (j) la perte du statut et (k) l'arrêt de la cotation des Obligations.

**Cross  
Acceleration**

Moyennant le respect des dispositions des Conditions, les Obligataires peuvent déclarer les Obligations immédiatement exigibles et remboursables à leur Valeur Nominale conjointement avec les intérêts échus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement si l'Emetteur ou une Filiale ne paie pas certaines dettes financières ou crédits à la date de paiement prévue (ou, le cas échéant après un répit applicable ou accordé) ou si les créanciers accélèrent le paiement de telles dettes (ou si le paiement de telles dettes est accéléré de plein droit suite à la non-exécution d'une obligation). Les dettes financières auxquelles il est fait référence doivent dépasser EUR 12.500.000 (ou son équivalent dans d'autres unités monétaires) au total.

**Sûreté négative**

Les Conditions précisent l'importance de la sûreté négative accordée par l'Emetteur. La Sûreté Négative impose des restrictions aux possibilités pour l'Emetteur et ses Filiales de grever leurs actifs de sûretés réelles pour certains instruments sur les marchés des capitaux, sauf si les Obligataires bénéficient également de telles sûretés.

**Représentant des  
obligataires /  
Assemblée  
générale des  
obligataires**

Les conditions des Obligations comprennent des dispositions pour la convocation des assemblées générales des obligataires pour délibérer des matières qui les concernent en général. Sur base de ces dispositions, le vote d'une majorité définie est contraignant pour tous les Obligataires, y compris les Obligataires qui n'ont pas assisté à cette assemblée et les Obligataires qui ont exprimé un vote qui diffère de celui de la majorité.

C.10 **Instrument dérivé  
- paiement des  
intérêts**

Pas d'application ; Les Obligations n'ont pas de composant « instrument dérivé » dans le paiement des intérêts.

C.11 **Cotation et  
admission à la  
négociation**

Une demande a été introduite pour l'admission des Obligations à la négociation sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

**Section D – Risques**

D.2 **Principaux  
risques relatifs à  
l'Emetteur**

- **Risques liés au marché** : La juste valeur du portefeuille immobilier du Groupe peut être influencée négativement par des évolutions sur le marché, telles qu'une détérioration de la conjoncture économique générale, une division de l'union monétaire ou l'instabilité politique dans l'Union européenne, et des augmentations du coût de financement et des taux de capitalisation.
- **Investissements immobiliers et projets de développement** : Les résultats de l'Emetteur et du Groupe

peuvent être érodés par des investissements immobiliers qui ne génèrent pas le rendement attendu ou comprennent des passifs imprévus, ainsi que par un développement de projets non réalisés (dans les délais) ou qui ne répond pas au niveau de qualité prévu.

- **Risques opérationnels** : Le défaut de paiement de locataires, la vacance locative et l'état détérioré de l'immobilier qui entraîne des revenus réduits ou des frais supplémentaires, peuvent influencer négativement les revenus du Groupe.
- **Structure de la dette** : Fin 2012 le taux d'endettement consolidé de l'Emetteur s'élevait à plus de 50%, soit 56,19% au niveau consolidé (et 57,87% statutaire), imposant à l'Emetteur, conformément à l'article 54 de l'AR du 7 décembre 2010, d'établir un plan financier avec un calendrier d'exécution comprenant les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux ne dépasse 65%. Fin juin 2013 le taux d'endettement s'élevait à 47,12% au niveau consolidé et à 49,57% au niveau statutaire, ce qui fait que le taux d'endettement se retrouve temporairement en-dessous de la fourchette fixée par le conseil d'administration du Gérant Statutaire de l'Emetteur, soit 50%-55%.
- **Risque lié au taux d'intérêt** : Les dettes financières de l'Emetteur sont conclues à des taux d'intérêt variables, ce qui entraîne un risque d'augmentation du coût. Ce risque est partiellement couvert par des « *interest rate swaps* » et des « *interest rate caps* », mais en cas de taux d'intérêt à la baisse, ces instruments financiers peuvent également avoir un effet négatif sur les résultats de l'Emetteur.
- **Réglementation** : L'Emetteur est une sicafi agréée et bénéficie grâce à ce statut d'un régime fiscal favorable. Sa filiale Leasinvest Immo Lux S.A. a le statut de SICAV-FIS de droit Luxembourgeois. Le non-respect de la législation spécifique à ces statuts, ou des modifications à cette législation spécifique, à la législation fiscale ou tout autre législation, comme cela pourrait être le cas suite à la Directive « *Alternative Investment Fund Management* » et à l'Ordonnance « *European Market Infrastructure* », peuvent influencer le rendement et la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.
- **Conseil et appropriation de l'investissement** : Les Obligations ne sont pas nécessairement un investissement adéquat pour tous les investisseurs ; les investisseurs doivent se procurer un conseil professionnel eux-mêmes

D.3 **Principaux  
risques relatifs  
aux Obligations**

(également en matière de fiscalité).

- **Marché pour les Obligations et prix** : Il n'est pas sûr qu'un marché actif pour les Obligations se développe. Chaque vente d'Obligations avant la date d'échéance se réalise au prix sur le marché secondaire, qui peut être inférieur à la valeur nominale des Obligations et est influencé par un nombre de facteurs, tels que la solvabilité de l'Emetteur. Lors d'une augmentation des taux d'intérêt sur le marché ou d'une inflation croissante, la valeur des Obligations sur le marché secondaire peut diminuer.
- **Capacité de remboursement** : Il n'est pas sûr que l'Emetteur puisse rembourser les Obligations. Les Obligations sont des engagements non garantis de l'Emetteur, et sont structurellement subordonnées aux engagements des Filiales. En outre, l'Emetteur peut décider d'augmenter ses dettes ou de garantir certaines dettes d'autres sociétés. De plus, une restructuration du Groupe et de l'Emetteur ne peut être totalement exclue. Ceci peut porter préjudice à la position des Obligataires. L'Emetteur et les Obligations n'ont pas de rating de leur solvabilité, ni l'intention de demander un rating (ceci peut rendre plus difficile la définition du prix des Obligations). La législation belge en matière d'insolvabilité peut substantiellement limiter les montants que les Obligataires peuvent récupérer lors d'une faillite.
- **Remboursement anticipé** : Dans certaines circonstances les Obligations peuvent également être remboursées anticipativement (à l'initiative de l'Emetteur dans le cas de taxes supplémentaires et en plus, dans un cas de Non-exécution d'une obligation et d'un changement du Contrôle). Les Obligataires peuvent alors potentiellement ne pas trouver un investissement qui les remplace.
- **Modifications aux Conditions** : Moyennant l'obtention de certaines majorités et conformément à certaines procédures une assemblée générale d'Obligataires peut modifier les Conditions, sans l'accord de chaque Obligataire individuel. En outre, une modification à la législation pourrait impacter le contenu des Conditions.
- **Clause en matière de Changement de contrôle** : Lors d'un changement de contrôle (tel que décrit dans les Conditions) Les Obligataires peuvent (sous certaines conditions) obtenir un remboursement anticipé des Obligations. Tant que la clause – changement de contrôle n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Emetteur, elle n'est pas entrée en force. Il

n'est pas sûr que les actionnaires approuvent effectivement cette clause.

- **Paiements via l'Agent et le Système de clearing :**  
L'Agent n'est pas obligé à isoler les montants perçus relatifs aux Obligations traitées via le Système de clearing. Le transfert des Obligations, les paiements relatifs aux Obligations et toute communication avec l'Emetteur passeront via le Système de clearing. L'Emetteur ne peut pas garantir le bon fonctionnement du Système de clearing.
- **Position de l'Agent et des Joint Lead Managers:**  
L'Emetteur, l'Agent et les Joint Lead Managers peuvent participer à des transactions qui peuvent avoir un impact négatif sur les intérêts des Obligataires. Ils ont déjà conclu certaines conventions de crédit avec l'Emetteur. L'Agent n'a pas d'obligations fiduciaires ou similaires vis-à-vis des Obligataires.  
**Financement de dettes par l'Obligataire :** Lors d'un financement de dettes l'Obligataire ne sera potentiellement pas uniquement confronté à la perte de son investissement, mais il sera également tenu à rembourser le crédit et les intérêts dus.

## Section E – Offre

E.2b	<b>Raison pour l'offre et affectation des revenus</b>	Les produits nets des Obligations seront utilisés par l'Emetteur pour la concrétisation de sa stratégie et plus spécifiquement pour financer sa croissance et sa diversification, et également pour diversifier ses sources de financement. Ceci comprend, entre autres : les activités de financement et opérationnelles, les investissements et les acquisitions, ainsi que le remboursement temporaire des facilités de crédit revolving. Les utilisations spécifiques du solde des revenus ne peuvent être annoncées avec certitude puisqu'elles dépendent de facteurs incertains. Le management de l'Emetteur disposera d'une flexibilité substantielle pour l'utilisation du solde des produits nets.
E.3	<b>Conditions générales de l'Offre</b>	
	<i>Date d'émission</i>	9 octobre 2013 (la « <b>Date d'émission</b> »)
	<i>Prix d'émission</i>	101,875% (le « <b>Prix d'émission</b> »)
	<i>Valeur nominale</i>	EUR 1.000 par Obligation (le « <b>Montant Nominal</b> »).
	<i>Période de souscription</i>	Du 27 septembre 2013 au 4 octobre 2013 (sous réserve d'une clôture anticipée).

*Juridictions pour l'offre publique* Belgique

*Conditions de l'offre*

Les investisseurs peuvent souscrire aux Obligations via les guichets, ou via le phone banking ou les services online banking des Managers, utilisant le formulaire de souscription mis à disposition par les Managers : BNP Paribas Fortis, ING (y inclus ING Belgium NV/SA (avec siège social Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles), et Belfius Banque SA/NV.

Les demandes peuvent également être introduites par des agents ou autres intermédiaires financiers en Belgique. Dans ce cas, les investisseurs sont tenus à se renseigner sur les commissions potentiellement chargées par de tels intermédiaires financiers. Ces commissions sont dès lors à charge des investisseurs.

L'Offre Publique et l'émission des Obligations sont soumises à un nombre limité de conditions exposées dans le Contrat de Placement, et qui sont habituelles pour ce type d'opérations.

Dans le cas de l'annulation de l'émission, un avis sera publié sur le site internet de l'Emetteur ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)) et sur les sites internet des Managers : BNP Paribas Fortis ([www.bnpparibasfortis.be/emissions](http://www.bnpparibasfortis.be/emissions)), ING ([www.ing.be](http://www.ing.be) (Investir – Obligations)), et Belfius Banque ([www.belfius.be/leasinvestRE](http://www.belfius.be/leasinvestRE)). Le montant de souscription que les investisseurs auraient payé pour les Obligations préalablement à l'annulation de l'émission leur sera remboursé, mais dans ce cas, les investisseurs n'auront pas la possibilité de percevoir des intérêts sur les montants payés, intérêts qu'ils auraient pu générer s'ils n'avaient pas payé ce montant de souscription pour l'Obligation.

*Allocation*

Toutes les souscriptions valablement introduites par des Investisseurs Particuliers auprès Managers, en ce qui concerne les Obligations « Retail », avant la fin de la Période de vente Minimale doivent être prises en compte pour l'allocation des Obligations, sous réserve d'une éventuelle réduction en cas de sursouscription, c-à-d. que les souscriptions seront proportionnellement réduites, par l'allocation d'un multiple de EUR 1.000 et, dans la mesure du possible, d'un montant nominal minimal de EUR 1.000, ce qui correspond au Montant Nominal des Obligations.

E.4 **Intérêts matériels relatifs à l'Offre Publique**

Dans le cadre d'une activité commerciale normale avec ses banques, l'Emetteur ou ses filiales ont conclu des crédits et d'autres facilités dans le passé, ou elles peuvent le faire, avec l'Agent ou les Joint Lead Managers (via des transactions bilatérales et/ou des emprunts syndiqués, conjointement avec d'autres banques). Les Joint Lead Managers ont notamment conclu avec l'Emetteur une convention de crédit à long terme à concurrence d'un montant total

de 325 millions EUR. Les Joint Lead Managers ont également conclu des contrats pour des instruments de couverture avec l'Emetteur pour un montant total de 372 millions EUR. Les conditions de ces (et/ou futures) transactions peuvent différer des conditions des Obligations, et certaines conditions de ces (et/ou futures) transactions pourraient être plus strictes ou plus étendues que les conditions des Obligations. En outre, il est possible que les créanciers bénéficient de certaines garanties faisant partie de ces (et/ou futures) transactions, tandis que les Obligataires ne bénéficient pas de telles garanties.

- E.7 **Frais estimés  
chargés à  
l'investisseur par  
l'Emetteur** Les Investisseurs Privés paieront une rémunération de 1,875% du montant nominal des Obligations pour la vente et la distribution, qui est incluse dans le Prix d'émission.