



Commanditaire vennootschap op aandelen, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1070 Anderlecht, Lenniksebaan 451 (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0436.323.915 (de “**Emittent**”)

Openbaar aanbod in België van obligaties voor een minimum bedrag van EUR 50.000.000 en voor een totaal bedrag van maximum EUR 75.000.000

3,75% vastrentende obligaties met vervaldatum 9 oktober 2019
Bruto actuarieel rendement op uitgifteprijs: 3,399% Uitgifteprijs: 101,875%
ISIN Code: BE0002207737 Common Code 097525315 (de “**Obligaties**”)

Uitgiftedatum: 9 oktober 2013

Inschrijvingsperiode: van 27 september 2013 tot 4 oktober 2013 inbegrepen (onder voorbehoud van vervroegde afsluiting)

Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussels

Samenvatting van het Prospectus betreffende de Obligaties van 24 september 2013

Coördinator



Joint Lead Managers



Investeerders worden verzocht kennis te nemen van de risicofactoren die worden beschreven in secties D.2 en D.3 van deze samenvatting. Elke beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus opgenomen informatie.

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

- A.1 Inleiding** Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering door de belegger van het volledige Prospectus. Wanneer er een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de Lidstaten, eventueel voordat de rechtsvordering wordt ingesteld, de kosten van de vertaling van het Prospectus ten laste moeten nemen. De Emittent heeft deze samenvatting opgesteld en kan niet burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van deze samenvatting tenzij de inhoud ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen bij de overweging om in de Obligaties te beleggen.
- A.2 Uitdrukkelijke toestemming van de Emittent voor het gebruik van het Prospectus mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of de definitieve plaatsing van de Obligaties door Financiële Tussenpersonen** De Emittent stemt in met het gebruik van het Prospectus voor doeleinden van een openbaar bod in België van 3,75% vastrentende obligaties, met vervaldatum 9 oktober 2019 voor een minimaal nominaal bedrag van EUR 50.000.000 en een maximum nominaal bedrag van EUR 75.000.000, door iedere financiële tussenpersoon (andere dan de Managers) die gemachtigd is om zulke aanbiedingen te doen onder de Richtlijn betreffende Markten voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG) (elk een “**Financiële Tussenpersoon**”).
- Vermelding van de periode waarvoor toestemming tot het gebruik van het Prospectus is verleend** Er wordt toestemming gegeven om dit Prospectus te gebruiken voor een aanbiedingsperiode die begint op 27 september 2013 en eindigt op 4 oktober 2013 (ongeacht een mogelijke vervroegde beëindiging).
- Alle andere duidelijke en objectieve aan de toestemming verbonden voorwaarden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus** De toestemming om dit Prospectus te gebruiken wordt gegeven voor een openbaar aanbod in België.
- Duidelijk bericht aan de beleggers dat, ingeval een** Elk aanbod en elke verkoop van de Obligaties door een Financiële Tussenpersoon (andere dan de Managers) moet gedaan worden overeenkomstig de voorwaarden en afspraken overeengekomen

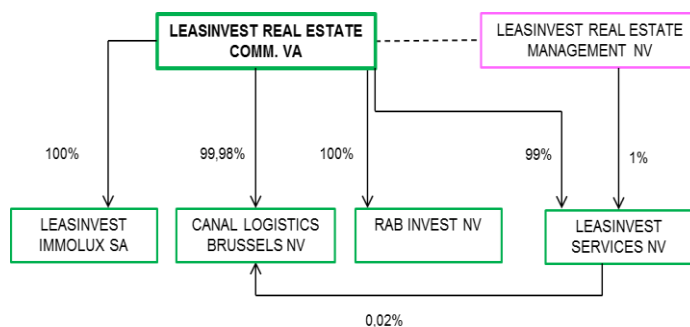
aanbieding door een Financiële Tussenpersoon plaatsvindt, deze Financiële Tussenpersoon op het moment dat de aanbieding plaatsvindt aan de beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding zal verstrekken

tussen de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Managers) en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten en/of belastingen gedragen door de belegger. De Emittent is geen partij bij de afspraken met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen dergelijke Financiële Tussenpersoon en een belegger. Dit Prospectus bevat geen voorwaarden van enige Financiële Tussenpersoon (andere dan de Managers). De voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties zullen beschikbaar gesteld worden door de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Managers) op het relevante tijdstip tijdens de aanbiedingsperiode die een aanvang neemt op 27 september 2013 en een einde neemt op 4 oktober 2013. De Emittent, noch enige Manager zijn verantwoordelijk of aansprakelijk voor die informatie.

Afdeling B – Emittent

- B.1 **Officiële en handelsnaam van de Emittent** Leasinvest Real Estate Comm. VA
- B.2 **Vestigingsplaats / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting** / De Emittent is een commanditaire vennootschap op aandelen, aanvankelijk opgericht naar Zwitsers recht onder de naam Zanos Estate Company A.G. en sinds 7 juni 1999 door de FSMA erkend als openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Lenniksebaan 451, 1070 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0436.323.915.
- B.4b **Trends die de Emittent en de sectoren waarin zij opereert beïnvloeden** Bij de vooruitzichten op korte termijn houdt de Emittent onder meer rekening met het feit dat bedrijven en instellingen in België uiterst voorzichtig blijven als gevolg van de onzekere economische toekomst in gans Europa. Het ondernemersvertrouwen en andere conjunctuurindicatoren blijven erg middelmatig evolueren; vele beslissingen over bedrijfshuisvesting worden uitgesteld of opgeborgen. De Belgische vastgoedmarkten worden gekenmerkt door stabiliteit en ook dit jaar presteren de professionele vastgoedmarkten nog behoorlijk in vergelijking met vele andere Europese landen.

- B.5 **Beschrijving van de Groep en de plaats van de Emittent in de Groep**



De Emittent is eigenaar van het vastgoed gelegen in België, met uitzondering van (i) “Canal Logistics”, een logistiek centrum met kantoren gelegen in Neder-over-Heembeek dat eigendom is van Canal

Logistics Brussels NV, een 100% dochtervennootschap van de Emittent, en van (ii) het rijksarchief te Brugge, dat door de Federale overheid vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen wordt gehuurd en dat eigendom is van Rab Invest NV, een 100% dochtervennootschap van de Emittent. Het vastgoed gelegen in Luxemburg is eigendom van Leasinvest Immo Lux, een 100% dochtervennootschap van de Emittent. Leasinvest Real Estate Management is de statutaire zaakvoerder van de Emittent.

B.9 Winstprognose of raming Niet van toepassing; het Prospectus bevat geen winstprognose of –raming, aangezien de Emittent geen winstprognose of –raming heeft opgesteld.

B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring Niet van toepassing; er zijn geen voorbehouden geformuleerd in de verklaring van de commissaris betreffende de historische financiële informatie die inbegrepen is in het Prospectus.

B.12 Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/06/2013	30/06/2012	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	598 082	505 717	617 763	504 443	494 203
Reële waarde vastgoedportefeuille, incl. participatie Retail Estates (€ 1.000) (2) (7)	637 170	531 874	649 254	526 750	501 320
Investeringswaarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (3)	611 271	518 820	633 301	517 488	506 550
Huurrendement obv reële waarde (4)	7,36%	7,32%	7,30%	7,23%	7,41%
Huurrendement obv investeringswaarde (4)	7,20%	7,14%	7,14%	7,05%	7,22%
Bezettingsgraad (5) (6)	95,92%	93,36%	94,9%	92,57%	97,45%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,36	3,86	4,86	4,03	3,82
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,36	3,15	2,64	3,40	4,10
Gemiddelde financieringskost (excl. variaties reële waarde aanpassingen financiële instrumenten)	3,16%	3,20%	3,04%	3,83%	3,43%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,74	5,34	5,43	5,84	4,50
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	318 327	249 467	256 005	261 815	275 408
Balans Vastgoedportefeuille					
Totaal activa (€ 1.000)	655 529	546 411	667 026	538 417	513 975
Financiële schuld (zonder liq. middelen en marktwaarde fin. der.) (€ 1.000)	298 836	259 418	364 409	247 946	219 836
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/10)	47,12%	48,88%	56,19%	47,29%	44,13%
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4 938 870	4 012 832	4 012 832	4 012 832	4 012 832
Netto actief aandeel groep	64,45	62,17	63,80	65,51	68,92
Netto actief aandeel groep investeringswaarde	67,12	65,43	67,67	68,78	72,08
Netto actief aandeel groep EPRA	68,46	67,13	70,62	68,62	69,36
Resultaat Vastgoedportefeuille					
Huurinkomsten (€ 1.000)	20 828	17 795	37.959	36.647	38.438
Netto courant resultaat (€ 1.000) (8)	10 291	9 832	21.113	19.070	21.965
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	12 970	8 738	20.508	12.587	14.266

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de

gebouwen die onder IFRS worden voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.

(2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten en Stadim.

(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

(7) De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers van 30 juni 2013.

(8) Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente indekkingen.

(9) Voor de toepassing van deze gegevens betekent "Netto actief aandeel groep investeringswaarde": eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap gedeeld door het aantal aandelen waarbij de investeringswaarde zijnde de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken in rekening wordt gebracht.

(10) Voor de toepassing van deze gegevens betekent "Netto actief aandeel groep EPRA": eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau), met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn (hoofdzakelijk de reële waarde van toegelaten financiële instrumenten).

Sinds de datum van bekendmaking van de laatst bij de balanscentrale van de Nationale Bank neergelegde geconsolideerde jaarrekening en jaarverslag heeft er zich, naast de gebeurtenissen elders vermeld in dit Prospectus, op basis van de huidige beschikbare informatie geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten en in de financiële of handelspositie van de Emittent.

Met uitzondering van de verwerving van de economische eigendom van Knauf Pommerloch, via de uitgifte van vastgoedcertificaten, door de 100% dochterverenootschap van de Emittent Leasinvest Immo Lux S.A., voor een waarde van EUR 96,5 miljoen hebben er zich geen belangrijke wijzigingen voorgedaan in de financiële of handelspositie sinds 30 juni 2013.

B.13 Recente Gebeurtenissen specifiek aan de Emittent die van

Niet van toepassing; er hebben zich geen gebeurtenissen specifiek aan de Emittent voorgedaan die van bijzonder belang zijn voor de solvabiliteit van de Emittent.

bijzonder belang zijn voor de evaluatie van de solvabiliteit van de Emittent

- B.14 **Afhankelijkheid van andere entiteiten binnen de Groep** Als houdstermaatschappij van de Groep is de Emittent ten dele afhankelijk van de activiteiten van haar Dochterondernemingen en van de mogelijkheid van die Dochterondernemingen om inkomstenstromen te genereren en dividenden uit te keren.
- B.15 **Voornaamste activiteiten van de Emittent** De Groep investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen retailgebouwen, kantoren- en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en België.
- B.16 **Rechtstreekse of onrechtstreekse controle over de Emittent** De belangrijkste aandeelhouders van de Emittent zijn enerzijds Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II S.à.r.l. (die behoort tot de groep Ackermans & van Haaren NV) (de referentieaandeelhouder, die de exclusieve controle heeft over de Emittent via de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV) en die een participatie in de Emittent bezit van 30,0% en anderzijds AXA Belgium NV, met een participatie van 29,0%. De overige aandelen in de Emittent zijn verdeeld onder het publiek.
Tussen Ackermans & van Haaren Groep en AXA Belgium NV werd in 2004 een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten die een wederzijds voorkeepsrecht omvat inzake de aandelen uitgegeven door de Emittent, alsook een voorkeepsrecht en, onder beperkte omstandigheden, aan- en verkoopbeloften inzake de aandelen van Leasinvest Real Estate Management NV.
- B.17 **Rating toegewezen aan de Emittent of de Obligaties** Niet van toepassing; de Emittent en de Obligaties hebben geen rating en de Emittent heeft geen plannen om een rating aan te vragen.

Afdeling C – Effecten

- C.1 **Beschrijving van type en categorie van de Obligaties en security identification number** 3,75% vastrentende obligaties die vervallen op 9 oktober 2019 uitgedrukt in euro (ISIN 0002207737; Common Code: 097525315) (de **Obligaties**)
- C.2 **Munteenheid van de Obligaties** EUR
- C.5 **Beschrijving van de beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties** De Obligaties zijn vrij overdraagbaar overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen.
- C.8 **Beschrijving van** De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-

de rechten gehecht aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen achtergestelde en (zonder afbreuk te doen aan de Negatieve Zekerheid hierna) niet door Zekerheden of Persoonlijke Zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent en zullen onderling in gelijke rang (*pari passu*) komen en nemen een gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door Zekerheden of Persoonlijke Zekerheden gedekte verbintenissen, onder voorbehoud van bevoorrechte verbintenissen (op grond van dwingende wetsbepalingen van algemene toepassing) en van de toepassing van enige rechten van schuldvergelijking ten aanzien van de Emittent.

C.9 Zie C.8 hierboven voor een beschrijving van de rechten verbonden aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen.

Rente Elke Obligatie brengt interest op vanaf de Uitgiftedatum aan het tarief van 3,75% per jaar.

Actuarieel rendement Het bruto actuarieel rendement bedraagt 3,399% (op jaarbasis).
Het bruto actuarieel rendement is berekend op basis van de uitgifte van de Obligaties op de uitgiftedatum, de Uitgifteprijs, de rente van 3,75% op jaarbasis en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen aangehouden worden tot de Vervaldatum waarop zij dienen te worden terugbetaald aan 100% van de Nominale Waarde in overeenstemming met de Voorwaarden. Het is geen aanduiding van toekomstig rendement indien de Obligaties niet worden aangehouden tot de Vervaldatum.

Interest Betalingsdatum 9 oktober van elk jaar tot de Vervaldatum

Vervaldatum 9 oktober 2019

Terugbetaalbedrag op Vervaldatum De Obligaties zullen worden terugbetaald aan hun Nominale Waarde op de Vervaldag.

Vervroegde Terugbetaling

- De Obligaties kunnen naar aanleiding van een Wanprestatie (zie hieronder) naar keuze van de Obligatiehouders vervroegd worden terugbetaald tegen de Nominale Waarde samen met vervallen interesten (indien die er zijn) tot de datum van betaling.
- De Obligaties kunnen naar keuze van de Emittent vervroegd worden terugbetaald indien de Emittent verplicht is of verplicht zal worden om bijkomende belastingen te betalen met betrekking tot de Obligaties, ten gevolge van een wijziging van de toepasselijke wetgeving.
- De Obligaties kunnen naar keuze van de Obligatiehouders voor de Vervaldatum worden terugbetaald in geval zich een Controlewijziging (*i.e.*, een Gebeurtenis van Vervroegde Terugbetaling) voordoet. Indien Obligatiehouders Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put indienen voor minstens 85% van de totale Nominale Waarde

van de Obligaties, kunnen alle (maar niet sommige) Obligaties worden terugbetaald (tegen het Put Terugbetalingsbedrag) naar keuze van de Emittent.

Wanprestaties Indien er zich “Wanprestaties” voordoen, dan kan een Obligatie door een Obligatiehouder onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de Nominale Waarde (samen met de vervallen interesten) overeenkomstig de bepalingen van de Voorwaarden. Wanprestaties ten aanzien van de Obligaties omvatten de volgende omstandigheden, zoals nader omschreven in de Voorwaarden: (a) niet-betaling van de hoofdsom, interest of enige ander bedrag met betrekking tot de Obligaties, (b) inbreuk van andere bepalingen, afspraken, overeenkomsten of verplichtingen zoals beschreven in de Voorwaarden van de Obligaties, de toepasselijke wetgeving met betrekking tot de Obligaties, de Agentovereenkomst of de Clearingovereenkomst, (c) bepaalde wanprestaties met betrekking tot andere Relevante Schulden, (d) tenuitvoerleggingsprocedures jegens de Emittent of een Dochtervennootschap; (e) uitwinning van een Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid, (f) insolventie, (g) reorganisatie, wijziging van of overdracht van activiteiten of overdracht van activa, (h) vereffening, (i) onwettigheid, (j) verlies van status en (k) stopzetting van notering van de Obligaties.

Cross Acceleration Mits naleving van de bepalingen van de Voorwaarden kunnen de Obligatiehouders de Obligaties onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar verklaren tegen hun Nominale Waarde samen met de vervallen interesten (indien die er zijn) tot de datum van de betaling indien de Emittent of een Dochtervennootschap bepaalde financiële schulden of kredietschulden niet betaalt op de relevante betaaldatum (of, desgevallend na enige toepasselijke of toegestane termijn van respijt) of indien de kredietverleners zulke schulden vervroegd betaalbaar stellen (of zulke schulden van rechtswege vervroegd betaalbaar worden gesteld als gevolg van een wanprestatie). De financiële schulden waarnaar wordt verwezen moeten in totaal hoger zijn dan EUR 12.500.000 (of haar equivalent in andere munteenheden).

Negatieve Zekerheid De Voorwaarden bepalen de draagwijdte van de negatieve zekerheid die wordt verstrekt door de Emittent. De Negatieve Zekerheid legt beperkingen op aan de mogelijkheden van de Emittent en haar Dochtervennootschappen om zakelijke zekerheden te vestigen voor bepaalde kapitaalmarktinstrumenten, tenzij de Obligatiehouders ook het voordeel van dergelijke zekerheden genieten.

Vertegenwoordiger van de obligatiehouders / Vergadering van obligatiehouders De voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van obligatiehouders voor het beraadslagen over aangelegenheden die hen in het algemeen aanbelangen. Op grond van deze bepalingen is de stem van een vastgestelde meerderheid bindend voor alle Obligatiehouders, met inbegrip van Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht.

C.10 **Derivatencompone** Niet van toepassing; de Obligaties hebben geen derivatencompone

nt in de interestbetalingen.
interestbetalingen

C.11 **Notering en toelating tot verhandeling** de Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

Afdeling D – Risico's

- D.2 **Voornaamste risico's verbonden aan de Emittent**
- **Marktrisico:** De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep kan negatief beïnvloed worden door evoluties op de markt, zoals een verslechtering van de algemene economische conjunctuur, een opsplitsing van de monetaire unie of politieke instabiliteit in de Europese Unie, en stijgingen van de financieringskost en kapitalisatievoeten.
 - **Vastgoedinvesteringen en projectontwikkeling:** De resultaten van de Emittent en van de Groep kunnen aangetast worden door vastgoedinvesteringen die niet het verwachte rendement genereren of onverwachte passiva inhouden, alsook door een projectontwikkeling die niet (op tijd) gerealiseerd wordt of niet aan de beoogde kwaliteit voldoet.
 - **Operationele risico's:** Wanbetaling door huurders, leegstand en de slechte staat van vastgoed die verminderde inkomsten of bijkomende kosten met zich meebrengt, kan de inkomsten van de Groep negatief beïnvloeden.
 - **Schuldstructuur:** Eind 2012 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Emittent meer dan 50%, namelijk 56,19% geconsolideerd (en 57,87% statutair), waardoor de Emittent, in overeenstemming met artikel 54 van het KB van 7 december 2010, een financieel plan met een uitvoeringsschema moest opstellen met maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat de ratio meer dan 65% zou gaan bedragen. Eind juni 2013 bedroeg de schuldratio 47,12% op geconsolideerd niveau en 49,57% op statutair niveau, waardoor de schuldratio zich tijdelijk onder de door de raad van bestuur van de Statutair Zaakvoerder van de Emittent vooropgestelde vork bevindt, zijnde 50%-55%.
 - **Renterisico:** De financiële schulden van de Emittent worden afgesloten tegen variabele rentevoeten, die een risico van stijging meebrengen. Dit risico wordt gedeeltelijk afgedekt door *interest rate swaps* en *interest rate caps*, maar deze financiële instrumenten kunnen bij dalende interestvoeten ook een negatief effect hebben op de resultaten van de Emittent.
 - **Regelgeving:** De Emittent is een erkende vastgoedbevak en geniet dankzij dit statuut van een gunstig fiscaal regime. Haar dochtervennootschap Leasinvest Immo Lux S.A. heeft het statuut van SICAV-FIS onder Luxemburgs recht. Niet-naleving van de bijzondere wetgeving m.b.t. tot deze statuten, of wijziging van deze bijzondere wetgeving, fiscale wetgeving

of andere wetgeving, zoals het geval zou kunnen zijn naar aanleiding van de *Alternative Investment Fund Management Richtlijn* en de *European Market Infrastructure Verordening*, kunnen het rendement en de waarde van het vastgoedpatrimonium van de Groep beïnvloeden.

D.3 **Voornaamste risico's verbonden aan de Obligaties**

- **Advies en geschiktheid van de belegging:** De Obligaties zijn niet noodzakelijk een geschikte belegging voor alle beleggers; beleggers moeten zelf professioneel advies inwinnen (ook op fiscaal gebied).
- **Markt voor de Obligaties en prijs:** Het is niet zeker dat er een actieve markt voor de Obligaties zal zijn. Elke verkoop van Obligaties vóór haar vervaldag gebeurt tegen de prijs op de secundaire markt, die beneden de nominale waarde van de Obligaties kan liggen en wordt beïnvloed door een reeks factoren, zoals de kredietwaardigheid van de Emittent. Bij een rentestijging op de markt of toenemende inflatie kan de waarde van de Obligaties op de secundaire markt dalen.
- **Terugbetalingscapaciteit:** Het is niet zeker dat de Emittent de Obligaties zal kunnen terugbetalen. De Obligaties zijn niet-gewaARBorgde verbintenissen van de Emittent, en zijn structureel achtergesteld aan de verbintenissen van de Dochtervennootschappen. Bovendien kan de Emittent beslissen haar schuldenlast te verhogen of bepaalde schulden van andere vennootschappen te waarborgen. Bovendien kan een herstructurering van de Groep en de Emittent niet geheel worden uitgesloten. Dit kan de positie van de Obligatiehouders benadelen. De Emittent en de Obligaties hebben geen rating van hun kredietwaardigheid noch plannen om een rating aan te vragen (dit kan het ook moeilijker maken om de prijs van de Obligaties te bepalen). De Belgische insolventiewetgeving kan de bedragen die de Obligatiehouders kunnen recupereren bij een faillissement aanzienlijk beperken.
- **Vervroegde terugbetaling:** De Obligaties kunnen onder bepaalde omstandigheden ook vervroegd worden terugbetaald (op initiatief van de Emittent in geval van bijkomende belastingen en daarnaast in geval van een Wanprestatie en ingeval van een Controlewijziging). Obligatiehouders zullen dan mogelijk geen vervangende investering vinden.
- **Wijzigingen van de Voorwaarden:** Mits het behalen van bepaalde meerderheden en volgens bepaalde procedures kan een vergadering van Obligatiehouders de Voorwaarden wijzigen, zonder het akkoord van elke individuele Obligatiehouder. Bovendien zou een wijziging in de wetgeving een impact kunnen hebben op de inhoud van de Voorwaarden.
- **Clausule inzake Controlewijziging:** Bij een wijziging van controle (zoals omschreven in de Voorwaarden) kunnen de

Obligatiehouders (onder bepaalde voorwaarden) een vervroegde terugbetaling van de Obligaties bekomen. Zolang de clause - controlewijziging niet is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent is deze niet van kracht. Het is niet zeker dat de aandeelhouders deze clause effectief zullen goedkeuren.

- **Betalingen via de Agent en het Clearingsysteem:** De Agent is niet verplicht om de bedragen die door hem zijn ontvangen in verband met de via het Clearingsysteem vereffende Obligaties af te zonderen. De overdracht van de Obligaties, betalingen in verband met de Obligaties en alle communicatie met de Emittent zal verlopen via het Clearingsysteem. De Emittent kan de goede werking van het Clearingsysteem niet garanderen.
- **Positie van de Agent en de Joint Lead Managers:** De Emittent, de Agent en de Joint Lead Managers mogen deelnemen aan transacties die een negatieve impact kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Zij hebben reeds bepaalde kredietovereenkomsten gesloten met de Emittent. De Agent heeft geen fiduciaire of gelijkaardige verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders.
- **Schuldfinanciering door de Obligatiehouder:** Bij schuldfinanciering zal de Obligatiehouder mogelijk niet enkel worden geconfronteerd met een verlies van zijn belegging, maar zal hij ook het krediet en de interest hierop moeten terugbetalen.

Afdeling E – Aanbieding

E.2b **Reden voor het aanbod en de toepassing van de opbrengsten** De netto-opbrengst van de Obligaties zal aangewend worden door de Emittent voor de concretisering van haar strategie en meer specifiek om de groei en verdere diversificatie verder te financieren en om tevens de financieringsbronnen te diversifiëren. Hieronder wordt onder andere begrepen: financierings- en operationele activiteiten, investeringen en acquisities, alsook de tijdelijke terugbetaling van doorlopende kredietfaciliteiten. De specifieke toepassingen van het saldo van de opbrengsten kan niet met zekerheid voorspeld worden aangezien ze afhankelijk zijn van onzekere factoren. Het management van de Emittent zal over een substantiële flexibiliteit beschikken voor de toepassing van het saldo van de netto-opbrengst.

E.3 **Algemene Voorwaarden van het aanbod**

Uitgiftedatum 9 oktober 2013 (de “**Uitgiftedatum**”)

Uitgifteprijs 101,875% (de “**Uitgifteprijs**”)

Nominale Waarde EUR 1.000 per Obligatie (het “**Nominaal Bedrag**”).

Aanbiedingsperiode Van 27 september 2013 tot 4 oktober 2013 (onder voorbehoud van

vervroegde afsluiting).

Rechtsgebieden België
voor het openbaar
aanbod

Voorwaarden die De beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties via de loketten, of
het openbaar via de phone banking of online banking diensten van de Managers,
aanbod beheersen door middel van het inschrijvingsformulier verstrekt door de
Managers: BNP Paribas Fortis, ING (met inbegrip van ING Belgium
NV/SA (met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel),
en Belfius Bank.

De aanvragen kunnen ook ingediend worden via agenten of andere financiële tussenpersonen in België. In dit geval moeten de beleggers informatie inwinnen over de commissievergoedingen die dergelijke financiële tussenpersonen eventueel aanrekenen. Deze commissievergoedingen zijn dan ten laste van de beleggers.

Het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst en gebruikelijk zijn voor dit soort verrichtingen. In geval van annulering van de uitgifte, zal er een mededeling worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.leasinvest.be) en op de websites van de Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be (onder “sparen en beleggen”)), ING (www.ing.be (Beleggen – Obligaties)), en Belfius Bank (www.belfius.be/leasinvestRE). Het inschrijvingsbedrag dat de beleggers zouden hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de annulering van de uitgifte zal aan hen worden terugbetaald, maar in dit geval zullen de beleggers niet de mogelijkheid hebben interesten te ontvangen op de betaalde bedragen, die zij anders hadden kunnen verdienen indien zij dergelijk inschrijvingsbedrag voor de Obligatie niet hadden betaald.

Toewijzing Alle inschrijvingen die door de particuliere beleggers geldig werden ingediend bij de Managers voor wat betreft de Retail Obligaties, voor het einde van de Minimale Verkoopsperiode moeten worden aanvaard wanneer de Obligaties worden toegewezen, met dien verstande dat in geval van overinschrijving, een vermindering van toepassing kan zijn, d.i. dat de inschrijvingen proportioneel zullen worden herleid, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000 en, in de mate van het mogelijke, een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, hetgeen overeenstemt met het Nominaal Bedrag van de Obligaties.

E.4 **Belangen van materieel belang met betrekking tot Openbaar Aanbod** In het kader van een normale handelsrelatie met haar banken heeft de Emittent of hebben haar Dochtervennootschappen in het verleden leningen en andere faciliteiten afgesloten, of kunnen zij dit doen, met de Agent of de Joint Lead Managers (via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen samen met andere banken). De Joint Lead Managers hebben namelijk met de Emittent een langlopende kredietovereenkomst gesloten ten belope van een totaal bedrag van 325 miljoen EUR. De Joint Lead Managers hebben met de Emittent eveneens contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een

totaal bedrag van 372 miljoen EUR. De voorwaarden van deze en of toekomstige transacties kunnen verschillen van de voorwaarden van de Obligaties, en bepaalde voorwaarden van deze en/of toekomstige transacties zouden strikter of uitgebreider kunnen zijn dan de voorwaarden van de Obligaties. Daarenboven is het mogelijk dat de kredietverstrekkers als deel van deze en/of toekomstige transacties genieten van bepaalde garanties, terwijl de Obligatiehouders niet van dergelijke garanties genieten.

- E.7 **Geschatte kosten aangerekend aan de belegger door de Emittent** De Particuliere Beleggers zullen een verkoops- en distributievergoeding van 1,875 % van het nominale bedrag van de Obligaties dragen, die in de Uitgifteprijs inbegrepen is.