



Commanditaire vennootschap op aandelen, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Woluwelaan 2, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0436.323.915

**SAMENVATTING MET BETREKKING TOT DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD MET VOORKEURRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN 60.655.489 EUR (HET "AANBOD")**

**AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP NYSE EURONEXT BRUSSELS**

De bestaande aandeelhouders die Voorkeurrechten bezitten en de andere houders van Voorkeurrechten kunnen van 5 juni 2013 tot en met 19 juni 2013 inschrijven op de nieuwe aandelen onder de voorwaarden bepaald in het prospectus tegen een uitgifteprijs van 65,5 EUR en in de verhouding van 3 nieuwe aandelen voor 13 bestaande aandelen. De Voorkeurrechten zijn tijdens de volledige inschrijvingsperiode verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels.

**WAARSCHUWING**

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om 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 nieuwe aandelen, de Voorkeurrechten of de scrips in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het prospectus opgenomen informatie.



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

SOLE GLOBAL COORDINATOR EN SOLE BOOKRUNNER



CO-LEAD MANAGERS

Samenvatting van 3 juni 2013

Deze samenvatting werd voorbereid overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn, zoals recent gewijzigd. Samenvattingen zijn opgesteld op basis van openbaarmakingsverplichtingen die gekend zijn als "Elementen". Deze Elementen zijn genummerd in Afdelingen A – E (A.1 – E.7). Deze samenvatting bevat alle Elementen die dienen te worden inbegrepen in een samenvatting voor de uitgifte van aandelen. Omdat sommige Elementen niet dienen te worden besproken, kunnen er lacunes zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen. Ook wanneer een Element moet worden opgenomen in de samenvatting omwille van het type van effecten, is het mogelijk dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot het Element. In dat geval zal een korte beschrijving van het Element worden inbegrepen in de samenvatting met de vermelding 'niet van toepassing'.

De Nederlandstalige versie van de verrichtingsnota en van de samenvatting werd op 3 juni 2013 goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap met betrekking tot het boekjaar 2012 werd op 26 maart 2013 door de FSMA goedgekeurd als registratiedocument. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

Deze samenvatting, het registratiedocument en de verrichtingsnota vormen samen het prospectus voor de openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen. De samenvatting mag afzonderlijk van het registratiedocument en de verrichtingsnota worden verspreid.

# Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

## A.1 Inleiding

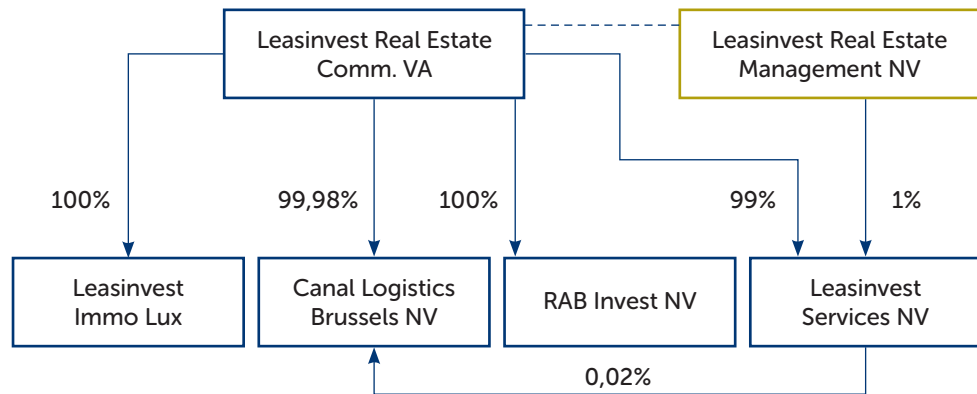
- Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus.
- Iedere beslissing om in de nieuwe aandelen of de Voorkeurrechten te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus door de belegger.
- Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus eventueel moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De voorliggende Nederlandstalige versie van deze samenvatting heeft bewijskracht. De Franstalige en Engelstalige versies zijn vertalingen van de Nederlandstalige versie van de samenvatting en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Franstalige en Engelstalige versies van de samenvatting kunnen op dezelfde wijze en plaatsen verkregen worden als dit document.
- De Vennootschap 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 wanneer zij overwegen in de nieuwe aandelen te investeren.

# Afdeling B - de Vennootschap

B.1 **Officiële en handelsnaam van de Vennootschap** Leasinvest Real Estate Comm. VA

B.2 **Vestigingsplaats / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting** De Vennootschap 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 Woluwelaan 2, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0436.323.915

### B.5 Beschrijving van de groep



De Vennootschap houdt het vastgoed gelegen in België in eigendom, met uitzondering van "Canal Logistics", een logistiek centrum met kantoren gelegen in Neder-over-Heembeek welke eigendom is van Canal Logistics Brussels NV, een 100% dochtervennootschap van de Vennootschap. Het vastgoed gelegen in Luxemburg is eigendom van Leasinvest Immo Lux, een 100% dochtervennootschap van de Vennootschap. Leasinvest Real Estate Management is de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap

### B.6 Belang in het kapitaal of de stemrechten van de Vennootschap

De grote aandeelhouders van de Vennootschap zijn de groep rond Ackermans & van Haaren (zijnde de aandeelhouder die exclusieve controle heeft over de Vennootschap) met een participatie van 30,01%, AXA Belgium met een participatie van 29,0% en AG Insurance met een participatie van 7,36%.

		31/03/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
B.7 & B.12	<b>Belangrijke historische financiële informatie</b>				
	Reële waarde vastgoedbeleggingen (incl. Fin leasing) (€ 1.000)	596.938	617.763	504.443	494.203
	Reële waarde vastgoedbeleggingen (inclusief participatie Retail Estates) (€ 1.000)	630.749	649.254	526.750	501.320
	Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) *	610.200	633.301	517.488	506.550
	Huurrendement obv reële waarde	7,34%	7,30%	7,23%	7,41%
	Huurrendement obv investeringswaarde	7,18%	7,14%	7,05%	7,22%
	Bezettingsgraad	95,45%	94,9%	92,57%	97,45%
	Gemiddelde looptijd huurcontracten	4,45 y	4,86y	4,03y	3,82y
	Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	266.112	256.005	261.815	275.408
	Netto actief aandeel groep per aandeel	66,32	63,80	65,51	68,92
	Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	69,60	67,67	68,78	72,08
	Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	72,78	70,62	68,62	69,36
	Totaal activa (€ 1.000)	648.244	667.026	538.417	513.975
	Financiële schuld (zonder liq. middelen en marktwaarde fin. der.) (€ 1.000)	339.301	364.409	247.946	219.836
	Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	53,69%	56,19%	47,29%	44,13%
	Gemiddelde looptijd kredietlijnen	3,13 y	2,64y	3,4y	4,1y
	Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties in reële waarde ingevolge aanpassingen op financiële instrumenten)	3,01%	3,04%	3,83%	3,43%

\* De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

Sinds de datum van bekendmaking van de laatst bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België neergelegde geconsolideerde jaarrekening en het jaarlijks financieel verslag heeft er zich op basis van de huidige beschikbare informatie geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten en in de financiële of handelspositie van de Vennootschap. De laatst neergelegde geconsolideerde jaarrekening is de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 31 december 2012.

B.8	<b>Belangrijke pro forma financiële informatie</b>	Niet van toepassing. Er wordt geen pro forma financiële informatie opgenomen in deze prospectus.
B.9	<b>Winstprognose of -raming</b>	Op basis van de gebruikte hypothesen voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2013 op basis van de vastgoedportefeuille die een hypothetische netto investering van ongeveer 64 miljoen EUR inhoudt een beter netto resultaat dan in boekjaar 2012 en, rekening houdend met de timing van de succesvolle realisatie van de lopende onderhandelingen voor de verwerving van een aantal nieuwe projecten, een beter netto courant resultaat behoudens uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen. In de veronderstelling dat alle andere elementen ongewijzigd blijven, streeft de Vennootschap ernaar om voor het boekjaar 2013 een brutodividend van 4,45 EUR uit te keren. Op deze basis raamt de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap thans het pro rata temporis brutodividend op 2,140 EUR per aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 19 mei 2014 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2013. Voor de pro rata dividendgerechtigdheid van de nieuwe aandelen wordt verwezen naar sectie C.4 van deze samenvatting.

- B.10 Voorbehoud in de afgifte van verklaring** Niet van toepassing. Er zijn geen voorbehouden in de afgifte van verklaring van de commissaris betreffende de historische financiële informatie inbegrepen in deze prospectus.
- B.11 Verklaring inzake werkkapitaal** Niet van toepassing. De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken, met inbegrip van de bestaande projecten in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de datum van de verrichtingsnota.
- B.34 Beleggingsbeleid** Zoals bepaald door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hierna: "het KB van 7 december 2010") beleggen de Vennootschap en haar dochtervennootschappen hun activa in vastgoed, zowel in België als in het buitenland. De Vennootschap investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke en retail gebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.
- De Vennootschap diversifieert sinds 2006, zowel naar type gebouwen als geografisch. De portefeuille van de Vennootschap is op 31 december 2012 immers als volgt samengesteld: 47% kantoren, 29% retail, 24% logistiek (inclusief het Rijksarchief Brugge) en is voor 53% gelegen in het Groothertogdom Luxemburg en voor 47% in België. De investeringsstrategie voorziet de komende jaren in de verdere afbouw van kantoren en de toename van investeringen in retailvastgoed.
- De Vennootschap kiest voor retail vastgoed omwille van de interessante yields, de lage renovatie- en onderhoudsinvesteringen (in tegenstelling tot bv. de investeringen voor het groener maken en moderniseren van kantoorgebouwen) als verhuurder en de standvastigheid van retailhuurders naar hun goede locaties toe. Qua subsegmenten focust de Vennootschap op retailparken en shopping centers van gemiddelde omvang. Naast de directe investeringen in nieuw verworven vastgoed, zijn ook de herontwikkelingen de laatste jaren heel succesvol gebleken.
- De geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg is ingegeven door de vrij stabiele marktsituatie, de lagere impact van de financiële en economische crisis op het land, de lagere leegstandcijfers en de nog steeds aantrekkelijke huurdersmarkt voor kantoren.
- De beleggingen in vastgoed die de Vennootschap mag doen zijn onderworpen aan een aantal beperkingen die opgenomen zijn in het KB van 7 december 2010. Deze beperkingen vloeien voort uit de definitie van het begrip vastgoed in dit KB alsmede uit een aantal specifieke bepalingen die onder meer volgende beperkingen voorschrijven:
- in principe moet een vastgoedbevak de exclusieve of gezamenlijke controle uitoefenen over vennootschappen waarin zij een deelneming bezit (waarbij desgevallend ook nog bijkomende beperkingen gelden);
  - een vastgoedbevak moet een spreiding van het beleggingsrisico hanteren en mag, bijgevolg, maximaal 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één vastgoedgeheel vormt;
  - een vastgoedbevak mag slechts onder bepaalde voorwaarden overeenkomsten van onroerende leasing sluiten; en
  - een vastgoedbevak mag niet optreden als bouwpromotor.

- B.35 **Grenswaarden voor leningen / vreemd vermogen** De geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de Vennootschap mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten (artikel 53 van het KB van 7 december 2010). Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt moet er een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 54 van het KB van 7 december 2010). Eind maart 2013 bedraagt de schuldratio 53,69% op geconsolideerd niveau. De Vennootschap heeft een financieel plan opgemaakt overeenkomstig het KB van 7 december 2010.
- B.36 **Toezichthouder** De Vennootschap is als instelling voor collectieve belegging onderworpen aan het toezicht van de FSMA.
- B.37 **Beleggersprofiel** Het beleggersprofiel waarop Leasinvest Real Estate zich richt bestaat uit privébeleggers, voornamelijk in België, en institutionele beleggers in binnen- & buitenland, die op zoek zijn naar aanvaardbare dividendvooruitzichten, gecombineerd met een op middellange termijn beperkt risico.
- B.38 **20% concentratie beleggingen** Overeenkomstig het KB van 7 december 2010 dient de Vennootschap haar beleggingen te spreiden zodat de beleggingsrisico's op een passende wijze gespreid worden. Derhalve mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap in vastgoed belegd worden dat één vastgoedgeheel vormt. Het maximale aandeel van één vastgoedgeheel in de geconsolideerde activa van de Vennootschap bedroeg op 31 december 2012 12,7%.
- B.39 **40% concentratie beleggingen** Niet van toepassing. Het is de Vennootschap wettelijk niet toegestaan om 40% van haar bruto-activa in andere instellingen voor collectieve belegging te beleggen.
- B.40 **Dienstverleners / vergoedingen** De Vennootschap wordt bestuurd door haar statutaire zaakvoerder die hiervoor een statutair vastgelegde vergoeding ontvangt van 0,415% van de activa van de Vennootschap.
- B.41 **Identiteit van bewaarders** Niet van toepassing. De Vennootschap heeft geen vermogensbeheerder, investeringsadviseur, bewaarder, trustee of andere vertrouwenspersoon.
- B.42 **Frequentie bepaling intrinsieke waarde** De waarderingen van de vastgoedportefeuille gebeurt door drie onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan het einde van ieder boekjaar, ieder kwartaal en op ad hoc basis bij uitgifte van aandelen, acquisities of overdrachten van vastgoed. De resultaten worden weergegeven in het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap.
- B.43 **Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve belegging** Niet van toepassing. De Vennootschap is geen instelling voor collectieve belegging in andere instellingen voor collectieve belegging.
- B.44 **B.7 en melding van eventueel gebrek aan werkzaamheden en financiële overzichten** Niet van toepassing. De Vennootschap heeft wel werkzaamheden en er zijn op de datum van het registratiedocument wel financiële overzichten opgesteld.

B.45 **Beschrijving van de portefeuille** Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met aanduiding van het type vastgoed en de locatie.

	<b>Totale oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Contractuele huur (Mio EUR/j)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contr. Huur + gesch. Huur op leegstand (Mio EUR/j)<sup>(1)</sup></b>	<b>Geschatte huur (Mio EUR/j)</b>
<b>DEEL I: KANTOREN</b>					
Montimmo	1.760	0,94	100%	0,94	0,84
EBBC	4.473	1,49	93%	1,59	1,44
CFM kantoren	5.559	1,34	100%	1,34	1,56
ESCH	1.839	0,62	99%	0,63	0,56
Kennedy	2.270	0,95	100%	0,95	0,86
Kiem	1.834	0,56	100%	0,56	0,53
Monnet	3.866	1,54	100%	1,54	1,46
Monterey	1.555	0,75	100%	0,75	0,57
<b>Totaal Kantoren Luxemburg</b>	<b>23.156</b>	<b>8,19</b>	<b>99%</b>	<b>8,30</b>	<b>7,92</b>
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,36	100%	1,36	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100%	1,52	1,17
Avenue Louise 66	3.398	0,58	94%	0,62	0,57
Riverside BP - Phase I, III and IV	21.645	2,39	81%	2,96	2,91
Lenniksebaan, Anderlecht	15.132	1,35	66%	2,01	1,93
<b>Totaal Kantoren Brussel (België)</b>	<b>52.885</b>	<b>7,21</b>	<b>84%</b>	<b>8,47</b>	<b>7,70</b>
WKB offices, Motstraat	14.174	2,29	100%	2,29	1,89
<b>Totaal Kantoren Mechelen (België)</b>	<b>14.174</b>	<b>2,29</b>	<b>100%</b>	<b>2,29</b>	<b>1,89</b>
Satenrozen 1 - Kontich	1.792	0,23	99%	0,23	0,20
<b>Total Kantoren Antwerpen (België)</b>	<b>1.792</b>	<b>0,23</b>	<b>99%</b>	<b>0,23</b>	<b>0,20</b>
<b>Totaal Kantoren LRE</b>	<b>92.007</b>	<b>17,91</b>	<b>92%</b>	<b>19,28</b>	<b>17,72</b>
<b>DEEL II: LOGISTIEK</b>					
CFM Warehouse	14.428	1,48	100%	1,48	1,17
<b>Totaal Logistiek Luxemburg</b>	<b>14.428</b>	<b>1,48</b>	<b>100%</b>	<b>1,48</b>	<b>1,17</b>
SKF, Tongeren	25.872	1,10	100%	1,10	1,07
Meer - Dobla	5.015	0,15	100%	0,15	0,16
Meer - Helios	8.071	0,00	0%	0,22	0,22
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,37	100%	1,37	1,23
Canal Logistics	50.857	2,18	94%	2,31	2,24
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,32	100%	1,32	1,15
Archief, Predikherenrei 3 - Brugge	6.097	1,15	100%	1,15	1,15
<b>Totaal Logistiek België</b>	<b>150.091</b>	<b>7,27</b>	<b>95%</b>	<b>7,63</b>	<b>7,22</b>
<b>Totaal Logistiek LRE</b>	<b>164.519</b>	<b>8,75</b>	<b>96%</b>	<b>9,11</b>	<b>8,39</b>
<b>DEEL III: INDUSTRIEEL</b>					
Riverside BP - Phase II	5.181	0,40	90%	0,44	0,42
Brixton BP	21.668	1,31	94%	1,39	1,25
Vierwinden BP	7.145	0,25	100%	0,25	0,30
Alcan	3.191	0,36	100%	0,36	0,18
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,40	100%	0,40	0,33
<b>Totaal Industrieel Brussel (België)</b>	<b>44.547</b>	<b>2,71</b>	<b>95%</b>	<b>2,83</b>	<b>2,49</b>
<b>Totaal Industrieel LRE</b>	<b>44.547</b>	<b>2,71</b>	<b>95%</b>	<b>2,83</b>	<b>2,49</b>

(1) Voor het bepalen van de geschatte huur baseren de schatters zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door: ligging, geschiktheid van de site, kwaliteiten van het gebouw en marktomstandigheden. De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.



	Totale oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huur (Mio EUR/j)	Bezettingsgraad (%)	Contr. Huur + gesch. Huur op leegstand (Mio EUR/j) <sup>(1)</sup>	Geschatte huur (Mio EUR/j)
<b>DEEL IV: Retail</b>					
Diekirch	3.100	0,65	100%	0,65	0,42
Dudelange	3.759	0,36	100%	0,36	0,36
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,90	100%	0,90	0,91
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100%	0,23	0,23
Strassen	22.721	2,45	100%	2,45	2,48
Schmiede	35.684	5,63	99%	5,67	5,65
<b>Totaal Retail Luxemburg</b>	<b>79.682</b>	<b>10,78</b>	<b>100%</b>	<b>10,81</b>	<b>10,61</b>
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,14	100%	2,14	2,11
<b>Totaal Retail België</b>	<b>14.454</b>	<b>2,14</b>	<b>100%</b>	<b>2,14</b>	<b>2,11</b>
<b>Totaal Retail LRE</b>	<b>94.136</b>	<b>12,92</b>	<b>100%</b>	<b>12,95</b>	<b>12,73</b>
<b>Totaal LRE zonder projecten</b>	<b>395.209</b>	<b>42,30</b>	<b>95%</b>	<b>44,18</b>	<b>41,33</b>
<b>DEEL V: PROJECTEN</b>					
RIX - Boulevard royal	949	0,00	0%	2,31	2,31
<b>Totaal Projecten LRE</b>	<b>949</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>2,31</b>	<b>2,31</b>
<b>DEEL VI: ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP</b>					
Mercure	516	0,14	98%	0,14	0,11
<b>Totaal activa voor verkoop LRE</b>	<b>516</b>	<b>0,14</b>	<b>98%</b>	<b>0,14</b>	<b>0,11</b>
<b>Totaal LRE met projecten &amp; activa beschikbaar voor verkoop</b>	<b>396.674</b>	<b>42,43</b>	<b>90%</b>	<b>46,62</b>	<b>43,74</b>

(1) Voor het bepalen van de geschatte huur baseren de schatters zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door: ligging, geschiktheid van de site, kwaliteiten van het gebouw en marktomstandigheden. De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

B.46 **Indicatie van de meest recente intrinsieke waarde per effect** Per 31 maart 2013 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel 66,32 EUR.

# Afdeling C - de nieuwe aandelen

- C.1 Type en de categorie van de nieuwe aandelen / ISIN**
- Alle nieuwe aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde categorie als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde.
- Aan de nieuwe aandelen zal de ISIN-code BE0003770840 worden toegekend, dezelfde code als voor de bestaande aandelen. De Voorkeurrechten hebben de ISIN-code BE0970128311.
- C.2 Munteenheden**
- De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.
- C.3 Aantal Aandelen / Nominale waarde**
- Het aantal bestaande aandelen bedraagt 4.012.832, zonder vermelding van nominale waarde. Alle bestaande aandelen zijn volledig volgestort.
- C.4 Rechten verbonden aan de nieuwe aandelen**
- Stemrecht**
- Elk aandeel geeft recht op één stem. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts worden uitgeoefend door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe. De aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.
- Dividenden**
- Alle aandelen delen op dezelfde wijze in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend met betrekking tot het lopende boekjaar. De nieuwe aandelen zullen derhalve uitgegeven worden zonder coupon nr. 14 die recht geeft op een dividend voor het afgelopen boekjaar, afgesloten op 31 december 2012 en zonder coupon nr. 15 die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt. De Nieuwe Aandelen nemen pro rata temporis deel in het resultaat van het lopende boekjaar, vanaf de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde in principe op 25 juni 2013. Hiertoe zal coupon nr. 16 in principe op 4 juni 2013 (na beursluiting) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om een deel van de dividenden te ontvangen die voor het boekjaar 2013 zouden worden toegekend, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde in principe 25 juni 2013. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2013 gebeurt, in principe, op 26 mei 2014. De nieuwe aandelen zullen derhalve worden uitgegeven met coupons nr. 17 en volgende aangehecht.
- Rechten in geval van vereffening**
- De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle aandeelhouders naar rato van hun participatie.
- Voorkeurrecht**
- De Vennootschap kan, naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 13, §1 van het KB van 7 december 2010 en artikel 11.2 van de statuten van de Vennootschap.

- C.5 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de nieuwe aandelen**
- Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II Sàrl enerzijds en AXA Belgium NV anderzijds hebben er zich toe verbonden om, gedurende een periode die begint op de datum waarop zij hun inschrijvingsverbintenissen zijn aangegaan, zijnde 3 juni 2013 en eindigt 180 dagen daarna, alle aandelen die zij bezitten in de Vennootschap of naderhand zouden verwerven niet te verkopen of anderszins over te dragen of uit te lenen, noch om een bod op deze aandelen uit lokken, noch om opties, converteerbare effecten of andere rechten om aandelen te verkrijgen toe te staan, noch om in een overeenkomst te treden die gelijkaardige effecten beoogt.
- Deze lock-up verbintenissen verhinderen deze aandeelhouders evenwel niet om (i) een openbaar bod op de aandelen van de Vennootschap te aanvaarden, (ii) om alle of een deel van de aandelen in de Vennootschap over te dragen aan een verbonden vennootschap (in de zin van artikel 11 W. Venn.) mits de overnemer er zich toe verbindt de hierboven vermelde lock-up verbintenis na te leven voor de resterende duur of (iii) om aandelen van de Vennootschap over te dragen in de mate dat dit nodig is om het percentage effecten van de Vennootschap verspreid onder het publiek nadat het Aanbod is afgerond boven de 30% drempel te houden zoals hierna bepaald onder E.3.
- De aandeelhoudersovereenkomst tussen Ackermans & van Haaren Groep en AXA Belgium NV van 16 juli 2004 voorziet in een wederzijds voorkeepsrecht op de aandelen uitgegeven door de Vennootschap.
- Voorts bestaan er geen andere beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.
- C.6 Aanvraag tot toelating tot de handel**
- Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels met ingang van de datum waarop de nieuwe aandelen worden uitgegeven zijnde 25 juni in het huidige tijdsschema.
- C.7 Beschrijving van het dividendbeleid**
- De Vennootschap moet overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 en artikel 31 van haar statuten, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C bij het KB van 7 december 2010; en
  - de netto vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 27 van het KB van 7 december 2010.
- De algemene vergadering beslist, op voorstel van de statutaire zaakvoerder, over de aanwending van het saldo. Hoewel de Vennootschap het statuut van vastgoedbevak geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 W. Venn. waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het laatste boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

# Afdeling D - Risico's

## D.1 & Voornaamste D.2 risico's met betrekking tot de Vennootschap of de sector

### Marktrisico

Een verslechtering van de algemene economische conjunctuur heeft een invloed op de vraag en aanbod in de vastgoedsector en kan een negatieve impact hebben op de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Vennootschap aangezien: (i) de beschikbare inkomsten van de huurders dalen; (ii) financieringsbronnen voor investeringen minder eenvoudig beschikbaar worden; (iii) een mindere vraag naar huurpanden leidt tot grotere leegstand en het moeilijker wordt om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen te handhaven; en (iv) bijgevolg daalt de reële waarde van de vastgoedportefeuille. De stijging van de financieringskost en de kapitalisatievoeten heeft een negatieve impact op de Vennootschap aangezien hogere kosten een negatieve impact hebben op de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Dit kan het gevolg zijn van de opsplitsing van de monetaire unie of politieke instabiliteit in de Europese Unie maar ook door de algemene stijging van het prijspeil of van de volatiliteit van het aandeel. Grote volatiliteit en onzekerheid op de financiële markten vermindert de mogelijkheid om een beroep te doen op de kapitaalmarkten en geeft aanleiding tot een grotere volatiliteit van de koers van het aandeel. Een aantal van deze factoren hebben een negatieve impact op de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap wat een negatieve impact heeft op het eigen vermogen, het nettoresultaat en de intrinsieke waarde van het aandeel (en dus op de uitkeerbare dividenden) en leidt tot een stijging van de schuldgraad.

### Operationele risico's

De investeringsstrategie van de Vennootschap bestaat in het uitbouwen van een gediversifieerd vastgoedpatrimonium gecombineerd met een beperkte ontwikkelingsactiviteit. Het vastgoed wordt technisch deels intern (hoofdzakelijk België) en deels extern (hoofdzakelijk Luxemburg) beheerd. De diversificatie naar activa toe met een beperkte correlatie strookt met een spreiding van de marktrisico's.

De voornaamste risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille en de hieraan gelinkte operationele activiteiten zijn:

#### • Risico's verbonden aan investeringen

Ondanks een strategische analyse, risicoanalyse en due diligence kan het dat een vastgoedinvestering niet voldoet aan de verwachtingen van de Vennootschap met als gevolg dat de vooropgestelde rendementen niet worden behaald of dat er verborgen passiva aan het licht komen. Indien een investering in vastgoed of de samenstelling van de vastgoedportefeuille niet voldoet aan de vraag in de markt, kan dit leiden tot een grotere huurleegstand.

Specifieke risico's verbonden aan projectontwikkeling: (i) onzekerheid over het welslagen van het project en een niet gerealiseerd project leidt tot verloren kosten; (ii) het niet halen van de timing of overschrijding van het budget alsook het niet behalen van de beoogde kwaliteit van het vastgoed heeft een negatieve impact op het rendement van de investering; (iii) groter risico op langdurige leegstand in geval van nieuw ontwikkeld of herontwikkeld vastgoed dan voor een investering in bestaand vastgoed

#### • Risico's op huurders, huurprijzen en leegstand

De Vennootschap is blootgesteld aan het in gebreke blijven van haar huurders aangezien zij niet verzekerd is voor wanbetaling, behoudens de huurwaarborgen waarover zij beschikt. Bovendien genereert zij geen inkomsten indien en in de mate dat er huurleegstand is in haar vastgoedportefeuille.

Het risico op leegstand bestaat erin dat (i) de Vennootschap geen huurinkomsten genereert maar wel de kosten van het gebouw draagt; (ii) zelfs indien er nieuwe huurders worden gevonden, de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurcontracten terwijl de kosten meestal niet evenredig kunnen verminderd worden; (iii) er mogelijk hoge commerciële kosten gemaakt moeten worden om nieuwe klanten aan te trekken, alsook bijkomende herinrichtingskosten.

Het overwicht en de afhankelijkheid van bepaalde huurders kan leiden tot een aanzienlijk verlies indien een belangrijke huurder zijn huurovereenkomst niet voortzet of voortijdig beëindigt. Een gelijkaardig risico bestaat erin dat een belangrijk deel van de huurders gelijkaardige activiteiten heeft of actief is in dezelfde economische sector. Wanneer een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval en de huurders die actief zijn in die sector hun huurovereenkomst voortijdig beëindigen of in gebreke blijven om aan hun financiële verplichtingen te voldoen, heeft dit een grote negatieve impact op de Vennootschap welke nog wordt versterkt indien dergelijke huurder(s) een single tenant gebouw huren en hun vertrek leidt tot gehele leegstand van het gebouw.

#### • Staat van het vastgoed en beheer

Hoge onderhoudskosten, slijtage of de verslechterde staat van de gebouwen kunnen een impact hebben op de resultaten aangezien zij: (i) een negatieve impact hebben op de huurprijzen; (ii) leiden tot een verminderde commerciële aantrekkingskracht, wat ook een negatieve impact heeft op de mogelijkheid tot wederverhuring en de waardering van het vastgoed; en (iii) leiden tot een lagere bezettingsgraad en hogere kosten.

Een wijziging in de stedenbouw- of milieuwetgeving kan leiden tot hogere kosten om de gebouwen in goede exploitatiestaat te behouden.

#### Risico's in verband met financieel beheer

##### • Schuldstructuur

Eind 2012 bedroeg de schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) van de Vennootschap 56,19% (geconsolideerd) en 57,87% (statutair). Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt moet er een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 54 van het KB van 7 december 2010). De Vennootschap heeft een dergelijk financieel plan opgemaakt. Eind maart 2013 bedroeg de schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) 53,69% op geconsolideerd niveau en 57,29% op statutair niveau. Bijgevolg bevond de geconsolideerde schuldratio zich terug binnen de door de Raad van Bestuur van de Vennootschap vooropgestelde vork zijnde 50%-55%. Deze daling van de schuldratio in het eerste kwartaal van 2013 is toe te schrijven aan de gerealiseerde verkopen en het resultaat van het eerste kwartaal.

##### • Liquiditeitsrisico en onbeschikbaarheid van financiering

Er bestaat steeds een risico dat bankfinanciering niet meer beschikbaar zou zijn of dat er voor een gewenste looptijd geen markt bestaat, wat kan leiden tot de onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel tegen hogere kosten met een lagere rendabiliteit van de acquisitie tot gevolg. Niet verlenging van een kredietlijn zou ook kunnen leiden tot een verplichte verkoop van activa aan een waarde lager dan de reële waarde om het krediet, waarvan de hoofdsom gebruikelijk integraal terugbetaalbaar is op de vervaldag (leningen van het type 'bullet'), terug te kunnen betalen. De Vennootschap doet een beroep op de commercial paper markt. Het verdwijnen van deze commercial paper markt zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financieringskost en bijgevolg op het netto resultaat. Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico ingeval van opzegging van haar kredietlijnen indien de Vennootschap de overeengekomen convenanten, o.m. het behalen van een aantal financiële ratio's, niet kan nakomen.

- **Tegenpartijrisico**

De insolventie van een financiële of bancaire tegenpartij zou kunnen leiden tot de opzegging van bestaande kredietlijnen, zowel voor kredieten als voor afdekkingen ('hedging'), en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Vennootschap.

- **Risico op afwijking van vooropgestelde budgettering en financiële planning**

Eventuele foute hypothesen en materiële vergissingen in budgetten of vooruitzichten kunnen, indien onopgemerkt, leiden tot een inbreuk op de verplichtingen opgelegd door diverse regelgeving.

- **Renterisico**

De Vennootschap sluit het grootste gedeelte van haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, dekt de Vennootschap het renterisico doorgaans voor ongeveer 75% van de financiële schulden af voor een periode van 5 jaar en 50% voor een periode van de daaropvolgende 5 jaar om zo optimale financieringskost te bereiken. Het veiligstellen van het risico van de stijging van de rentevoeten bij variabele rente kredieten gebeurt door het aangaan van afgeleide financiële instrumenten zoals interest rate swaps (een product waarbij de Vennootschap de variabele rente inruilt tegen een vaste rente) of interest rate caps. De reële waarde schommelingen van deze instrumenten geven aanleiding tot een hogere variabiliteit van het netto resultaat en het eigen vermogen, alsook de intrinsieke waarde en kunnen dus bij dalende rentevoeten hierop een negatief effect hebben.

- **Regelgeving en andere risico's**

De Vennootschap is een vastgoedbevak en dient haar erkenning als vastgoedbevak te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Leasinvest Immo Lux SA heeft het statuut van SICAV-FIS in Luxemburg. Het is eveneens belangrijk dit statuut te behouden en te voldoen aan de verplichtingen die door de lokale toezichhoudende overheid, de CSSF, worden opgelegd aan de SICAV-FIS in Luxemburg.

Er bestaat steeds een risico op niet-naleving van reglementaire en wettelijke verplichtingen, o.m. inzake de vennootschapswetgeving, stedenbouw, milieu en bodemverontreiniging.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar vastgoedpatrimonium beïnvloeden. In dit verband dient o.m. de impact van de Richtlijn AIFM ("Alternative Investment Fund Management") en de Verordening EMIR ("European Market Infrastructure Regulation") nog concreet verder ingeschat te worden. Ook eventuele wijzigingen aan de IFRS boekhoudnormen kunnen een effect hebben op de Vennootschap.

Als vastgoedbevak geniet de Vennootschap een gunstig fiscaal regime waarbij de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen, verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de vastgoedbevak. Een wijziging in de fiscale wetgeving kan ertoe leiden dat activa duurder dienen te worden aangekocht en verkocht. Een hogere fiscale kost op de aan- en verkoopprijzen kan ook een negatieve impact hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en derhalve op haar eigen vermogen. Bovendien is het nettorendement voor de belegger op een aandeel in de Vennootschap gedaald als gevolg van de verhoging van de roerende voorheffing van 21% naar 25%. Dit kan een noodzaak doen ontstaan om een hoger dividend te betalen om het nettorendement voor beleggers te handhaven.

- D.3 Voornaamste risico's met betrekking tot de Aandelen**
- Het aandeel biedt een relatief beperkte liquiditeit en de koers van de aandelen kan aanzienlijk worden beïnvloed indien er geen voldoende liquiditeit in de markt voor de aandelen zou zijn. Er is geen garantie dat er zich een markt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen en het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt erg beperkt is. Er is geen garantie dat er voor de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten die worden aangeboden aan Institutionele Beleggers (de scrips) voldoende kopers (als er zijn) zullen zijn. De vergoeding voor de scrips kan zelfs nihil bedragen. De kopers van Voorkeurrechten lopen ook het risico dat het Aanbod wordt ingetrokken in welk geval zij de verworven Voorkeurrechten niet kunnen uitoefenen zonder recht op schadevergoeding.
- De procentuele participatie in de Vennootschap van de bestaande aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen (m.u.v. de groep aandeelhouders rond Ackermans & van Haaren NV en AXA Belgium die er zich toe verbonden hebben onder bepaalde voorwaarden in te gaan op het Aanbod) zal een verwatering ondergaan.
- De Vennootschap zou in de toekomst opnieuw haar kapitaal kunnen verhogen / nieuwe aandelen kunnen uitgeven wat kan leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet uitoefenen.
- Indien wordt beslist om het Aanbod in te trekken, hebben de Voorkeurrechten geen waarde meer. Bijgevolg zouden de beleggers die deze Voorkeurrechten hebben verworven verlies lijden aangezien de verrichtingen m.b.t. de Voorkeurrechten niet ongedaan zullen worden gemaakt. Er is ook geen minimumbedrag vastgesteld voor het Aanbod. Als er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan de Vennootschap de kapitaalverhoging realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van 60.655.489 EUR.
- De financiële markten kennen aanzienlijke schommelingen die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van beursgenoteerde ondernemingen. De uitgifteprijs mag niet worden beschouwd als indicatief voor de marktprijs van de aandelen na het Aanbod.

## Afdeling E - het Aanbod

- E.1 Totale netto-opbrengsten / Geraamde totale kosten**
- Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van het Aanbod (uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen) maximaal 60.655.489 EUR. Na aftrek van de honoraria en kosten (voor een totaal bedrag van circa 942.000 EUR) in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen, kan de netto-opbrengst van het Aanbod worden geschat op circa 59,7 miljoen EUR.
- E.2a Redenen voor de aanbidding / Bestemming van de opbrengsten**
- De geraamde opbrengst van het Aanbod zal op korte en middellange termijn worden aangewend voor de financiering van bijkomende belangrijke investeringen.
- De geraamde opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met het beschikbare bedrag op de bestaande kredietlijnen, zal de Vennootschap toelaten om deze investering te financieren en te concretiseren. Tevens kan de Vennootschap eveneens hierdoor haar balansstructuur versterken wat tot een grotere flexibiliteit leidt om in te spelen op toekomstige interessante investeringskansen en de Vennootschap moet toelaten om haar verdere groei te ondersteunen. De opbrengst van het Aanbod zal niet worden aangewend om bankfinanciering structureel terug te betalen.

### E.3 Voorwaarden van het Aanbod

Het maximumbedrag van het Aanbod is 60.655.489 EUR, inclusief een eventuele uitgiftepremie. Het Aanbod is niet onderworpen aan de inschrijving op een minimumbedrag.

De uitgifteprijs bedraagt 65,5 EUR per nieuw aandeel. Het bedrag van het toegestaan kapitaal (44.128.326,64 EUR) volstaat in alle omstandigheden om de nieuwe aandelen uit te geven aan de uitgifteprijs aangezien binnen het toegestaan kapitaal maximaal 4.012.832 nieuwe aandelen kunnen uitgegeven worden en het aantal nieuwe aandelen maximaal 926.038 bedraagt. De houders van preferentiële inschrijvingsrechten gekoppeld aan de bestaande aandelen in geval van een kapitaalverhoging in geld evenredig met het deel van het kapitaal dat die aandelen vertegenwoordigen (hierna "Voorkeurrechten") kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen in de ratio van 3 nieuwe aandelen voor 13 Voorkeurrechten. Het Aanbod heeft enkel in België een publiek karakter. Niet-Belgische aandeelhouders en beleggers dienen zich te vergewissen in het Prospectus of bij hun financiële instelling op welke wijze zij kunnen deelnemen aan het Aanbod.

Kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen:

- (i) de bestaande aandeelhouders die houder zijn van Voorkeurrechten;
- (ii) de beleggers buiten de Verenigde Staten die Voorkeurrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels of in een private transactie; of
- (iii) institutionele beleggers buiten de Verenigde Staten die scrips hebben verworven via de hierna beschreven private plaatsing.

In de Verenigde Staten kunnen Voorkeurrechten enkel worden uitgeoefend door bestaande aandeelhouders die Qualified Institutional Buyer zijn zoals gedefinieerd in Rule 144A (Rule 144A) van de United States Securities Act van 1933 (zoals gewijzigd) zijn en die een beleggersverklaring opstellen en overmaken aan de Vennootschap.

De verspreiding van deze samenvatting en/of het prospectus, alsook de aanbieding van, de inschrijving op, de aankoop of verkoop van de nieuwe aandelen, de Voorkeurrechten en de scrips, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het prospectus moeten zich vooraf informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven.

De inschrijving op de nieuwe aandelen door de uitoefening van Voorkeurrechten is mogelijk gedurende de volledige inschrijvingsperiode, thans voorzien van 5 juni 2013 tot en met 19 juni 2013 volgens het huidig tijdschema.

De bestaande aandeelhouders die Voorkeurrechten bezitten en de personen die Voorkeurrechten hebben verworven, moeten hun aanvraag tot inschrijving op nieuwe aandelen indienen tijdens de inschrijvingsperiode. Door deze aanvraag, verbinden zij er zich onherroepelijk toe om in te schrijven op de nieuwe aandelen in de verhouding van 3 nieuwe aandelen voor 13 Voorkeurrechten die zij bezitten. Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 15 van de bestaande aandelen, die wordt onthecht van de bestaande aandelen op 4 juni 2013 bij de sluiting van NYSE Euronext Brussels. De Voorkeurrechten zijn gedurende de volledige inschrijvingsperiode verhandelbaar op NYSE Euronext Brussels. De aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend aan het einde van de inschrijvingsperiode, d.w.z. uiterlijk op 19 juni 2013 vóór 16.00u CET, zullen dit niet meer kunnen doen na deze datum.



De niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zullen vertegenwoordigd worden door scrips die door de sole global coordinator en sole bookrunner te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en institutionele beleggers via een private plaatsing in de vorm van een accelerated bookbuilding (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). De verkoopprijs van de scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de sole global coordinator en sole bookrunner, op basis van de resultaten van de 'accelerated bookbuilding' procedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het excedentair bedrag), zal evenredig worden verdeeld tussen de houders van coupon nr. 15 die het Voorkeurrecht niet hebben uitgeoefend tijdens de inschrijvingsperiode, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 15, in principe vanaf 25 juni 2013. Indien het excedentair bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende Voorkeurrechten minder bedraagt dan 0,01 EUR, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het excedentair bedrag zal op of omstreeks 21 juni 2013 in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd. Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II Sàrl (welke behoort tot de groep tot de groep Aandeelhouders rond Ackermans & van Haaren NV) die samen 30,01% van de bestaande aandelen bezitten, hebben er zich toe verbonden al hun Voorkeurrechten uit te oefenen en derhalve in te schrijven op nieuwe aandelen voor een bedrag van 18.200.354 EUR. AXA Belgium NV die 29,0% van de bestaande aandelen bezit, heeft er zich ertoe verbonden een aantal Voorkeurrechten uitoefenen dat haar toelaat in te schrijven op nieuwe aandelen voor een bedrag van minimum 14.500.000 EUR. Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II Sàrl, alsook AXA Belgium NV hebben zich bovendien het recht voorbehouden om niet in te schrijven op Nieuwe Aandelen (en dus hun inschrijvingsverbintenissen te beëindigen) indien de slotkoers van de Bel-20 index op 17 juni 2013 zou zijn gedaald met meer dan 10% ten opzichte van de slotkoers van die index op datum van ondertekening van de inschrijvingsverbintenissen, zijnde 3 juni 2013. Indien en in de mate dat als gevolg van de resultaten van de inschrijving op het Aanbod en de plaatsing van de scrips minder dan 30% van de effecten van de Vennootschap onder het publiek zou zijn verspreid, zullen voormelde aandeelhouders samen met de onderwriters naar een oplossing zoeken die ertoe strekt het percentage effecten van de Vennootschap verspreid onder het publiek na het Aanbod boven de genoemde 30% drempel te houden.

- E.4 **Belangen van natuurlijke en rechtspersonen die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding** BNP Paribas Fortis NV, ING België NV en Belfius Bank NV zijn de onderwriters en zullen, onder bepaalde voorwaarden, een onderwriting agreement met de Vennootschap afsluiten. Bovendien: (i) hebben de onderwriters met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten gesloten t.b.v. een totaal bedrag van 325 miljoen EUR en (ii) hebben zij met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een totaal bedrag van 372 miljoen EUR.
- E.5 **Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen / Lock-up-overeenkomst(en)** BNP Paribas Fortis NV treedt op als sole global coordinator en sole bookrunner en ING België NV en Belfius Bank NV treden op als co-lead managers. Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II Sàrl enerzijds en AXA Belgium NV anderzijds hebben zich verbonden tot een lock-up van 180 dagen, onder de gebruikelijke voorbehouden. Krachtens de onderwriting agreement heeft de Vennootschap zich ook tot een lock-up verbonden van 180 dagen onder gebruikelijke voorwaarden.
- E.6 **Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwachting** Op basis van de veronderstelling dat er 926.038 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven, zou de intrinsieke waarde per aandeel wijzigen van 66,32 EUR op 31 maart 2013 naar 60,66 EUR op datum van voltooiing van het Aanbod, rekening houdend met het uitbetaalde dividend van 4,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2012 en het verwachte pro rata dividend van 2,140 EUR. De uitgifteprijs ligt hoger dan de intrinsieke waarde van het aandeel na voltooiing van het Aanbod. De bestaande aandeelhouders die al hun Voorkeurrechten uitoefenen, zullen geen verwachting van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

De bestaande aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende Voorkeurrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

zullen een verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan in de hierna beschreven verhoudingen;

zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. De bestaande aandeelhouders zullen een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Voorkeurrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als de verkoopprijs van de scrips niet zou leiden tot een betaling voor de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een maximaal aantal nieuwe aandelen van 926.038, rekening houdend met het maximumbedrag van het Aanbod van 60.655.489 EUR en de uitgifteprijs van 65,5 EUR, op basis van de volgende formule:

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

waarbij:

S = totaal aantal aandelen na de kapitaalverhoging, zijnde 4.938.870; en

s = totaal aantal aandelen voor de kapitaalverhoging, zijnde 4.012.832.

#### Participatie in het aandeelhouderschap:

Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,81%

#### Aandeelhouderschap na het Aanbod\*:

	Vóór de kapitaalverhoging	Na de kapitaalverhoging
Ackermans & Van Haaren NV	30,01%	30,01%
AXA Belgium NV	29,0%	28,04%
Free Float	40,99%	41,95%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat het Aanbod volledig wordt onderschreven en werd opgesteld op basis van het registratiedocument en de informatie waarover de Vennootschap beschikt.

#### E.7 Geraamde kosten aangerekend aan de belegger door de Vennootschap

Aan de beleggers zullen noch door de Vennootschap noch door de onderwriters kosten worden aangerekend in het kader van het Aanbod. De kosten zullen gedragen worden door de Vennootschap.