



LEASINVEST

REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate NV/SA

Société anonyme

Dont le siège est sis Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht (Belgique)

Numéro d'entreprise: 0436.323.915 (RPM Bruxelles, division néerlandophone)

(la « **Société** »)

1 CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES OBLIGATAIRES

Le Conseil d'Administration de la Société a l'honneur d'inviter les détenteurs des EUR 100,000,000 1.95% obligations à taux fixe dues le 28 novembre 2026 émises par la Société (les **Obligations**) à assister à l'assemblée générale des obligataires qui se tiendra le 9 août 2021 à 10 AM (heure belge) à Schermersstraat 42, 2000 BE-Antwerp (l'**Assemblée**) afin de délibérer et de se prononcer sur les décisions décrites au paragraphe 2 ci-dessous dans le contexte de la Transaction approuvée. Des informations supplémentaires sur l'Assemblée et les matières connexes, y compris les conditions pour participer à l'Assemblée, sont reprises dans un mémorandum préparé par la Société et disponible sur le site web de la Société <https://leasinvest.be> (le **Consent Sollicitation Memorandum**). Dans cette convocation, sauf si le contexte indique le contraire, les termes utilisés dans le Consent Sollicitation Memorandum ont la même signification et interprétation.

2 CONTEXTE

La Société a réalisé une restructuration consistant en trois étapes :

- la renonciation par la Société à son statut de SIR (la **Renonciation**) ;
- la conversion de la Société en une société anonyme avec un conseil (collégial) d'administration soumis au CSA et l'internalisation du management de la Société au travers d'un apport en nature dans le capital de la Société des actions de Leasinvest Real Estate Management SA, le gérant statutaire de la Société (**LREM** ou **le Manager**), par Ackermans & van Haaren SA (**AvH**) ;
- une "business combination" avec Extensa Group SA (**Extensa**), une filiale détenue à 100% par AvH, au moyen d'un apport en nature des actions de Extensa dans le capital de la Société par AvH ;

avec pour objectif de transformer la Société en un groupe immobilier intégré (la **Transaction**). La Transaction a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires tenue le 19 juillet 2021.

Pour de plus amples explications concernant la Transaction, nous renvoyons au Consent Sollicitation Memorandum.

3 ORDRE DU JOUR

La Société prie les Obligataires de :

1. renoncer au droit de demander un paiement anticipé (*early redemption*) ou accélération (*acceleration*) des Obligation suite à tout *Event of Default* sur base de la Condition 9(c), Condition 3(a) *juncto* Condition 9(b), et la Condition 9(j) des Obligations qui a été ou pourrait être déclenché par la Transaction ;
2. consentir à divers amendements des Conditions en vue de la Transaction.

4 DECISIONS PROPOSEES

Il est demandé aux Obligataires d'approuver les décisions suivantes (ensemble les **Décisions**) :

1. Renonciation au droit de demander un paiement anticipé (*early redemption*) ou accélération (*acceleration*) des Obligation suite à tout *Event of Default* sur base de la Condition 9(c), Condition 3(a) *juncto* Condition 9(b), et de la Condition 9(j).

La perte du statut de SIR par la Société déclenche un *Event of Default* conformément à la Condition 9(j) des Conditions. Les Obligataires sont dès lors priés de renoncer à invoquer cet *Event of Default* puisque la Société a renoncé à ce statut dans le cadre de la réalisation de la Transaction.

En outre, il ne peut être exclu qu'un des prêteurs de la Société, dans le cadre d'un contrat de crédit conclu par la Société, invoque un *Event of Default* sur base de ce contrat de crédit et demande un paiement anticipé à la suite de la Transaction.

Décision proposée n°1: L'assemblée générale des Obligataires décide de renoncer au droit de demander un paiement anticipé (*early redemption*) ou accélération (*acceleration*) des Obligation suite à tout *Event of Default* sur base de la Condition 9(c), Condition 3(a) *juncto* Condition 9(b), et de la Condition 9(j) des Obligations qui a été ou pourrait être déclenché

- a. par la Transaction ;
 - b. dans le cadre de la Transaction, suite à la perte du statut SIR ; et
 - c. suite au fait qu'un autre prêteur demanderait le paiement anticipé d'une dette financière, en conséquence de la Transaction.
2. Amendements aux Conditions 3, 4, 9(j) et 10.1:

Décision proposée n°2: L'assemblée générale des Obligataires décide de :

- a. Amender la Condition 3 comme suit (amendement du point (3) (a) (ii) et (iii), voir texte souligné) :

« 3. *NEGATIVE PLEDGE*

(a) Pour aussi longtemps que les Obligations restent en circulation et jusqu'au (re)paiement effectif et complet du principal et des intérêts des Obligations, l'Émetteur :

(i) ne créera pas et ne permettra pas que subsiste une Sûreté sur tout ou partie de ses entreprises, activités, actifs, profits ou revenus présents ou futurs (y compris le capital non appelé) pour garantir toute Dette Financière Pertinente de l'Émetteur ou d'une Filiale ou de toute autre Personne ou pour garantir toute Garantie relative à toute Dette Financière Pertinente de l'Émetteur ou d'une Filiale ou de toute autre Personne ;

(ii) fera en sorte qu'aucune Filiale Importante (autre qu'un membre du Sous-groupe Extensa) ne crée ou ne permette la subsistance d'une Sûreté sur la totalité ou une partie de ses entreprises, activités, actifs, bénéfiques ou revenus actuels ou futurs (y compris le capital non appelé) afin de garantir toute Dette Financière Pertinente de l'Émetteur ou d'une Filiale ou de toute autre Personne ou afin de garantir toute Garantie relative à toute Dette Financière Pertinente de l'Émetteur ou d'une Filiale ou de toute autre Personne ; et

(iii) n'accordera aucune Garantie et veillera à ce qu'aucune Filiale (autre qu'un membre du Sous-groupe Extensa) n'accorde de Garantie au titre d'une quelconque Dette Financière Pertinente de l'Émetteur ou d'une Filiale ou de toute autre Personne,

à moins que, dans chaque cas, en même temps ou avant cela, (i) cette Sûreté ou Garantie soit donnée ou accordée de manière proportionnelle et de même rang, en ce qui concerne les Obligations ou (ii) une autre Sûreté ou Garantie soit donnée ou accordée en ce qui concerne les Obligations, telle qu'approuvée par une assemblée générale des Obligataires conformément à la Condition 13 (Assemblée des Obligataires, Modification et Renonciation). L'Émetteur sera réputé avoir satisfait à une telle obligation de fournir une telle Sûreté ou Garantie de manière proportionnelle et de même rang si le bénéfice d'une telle Sûreté ou Garantie est accordé de manière proportionnelle et de même rang à un agent ou un trustee pour le compte des Obligataires ou par le biais de toute autre structure habituelle sur les marchés des capitaux de dette (que ce soit par le biais d'un supplément, d'un accord de garantie, d'un acte ou autre) ».

b. Amender la Condition 4 (ajout des définitions suivantes) :

“Sous-Groupe LRE signifie l'Émetteur et ses Filiales, de temps à autre, mais à l'exclusion des membres du Sous-Groupe Extensa.

Sous-Groupe Extensa signifie Extensa Group SA, une société anonyme dont le siège social est situé Avenue du Port 86C, B-1000 Bruxelles et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0425.459.618, et ses Filiales de temps à autre.”

c. Supprimer la Condition 9(j):

~~“Perte du statut : l'Émetteur perd le statut de société immobilière publique réglementée en vertu du droit belge, sauf si l'Émetteur, dans une période de soixante (60) Jours Ouvrables après la perte de ce statut, acquiert un statut alternatif "fiscalement transparent" sous la supervision de la FSMA qui (i) est substantiellement similaire au statut de société immobilière publique réglementée en vertu du droit belge, ou (ii) ne nuit pas matériellement aux intérêts des Obligataires.”~~

d. Supprimer la Condition 10.1 et la remplacer comme suit :

“Pour aussi longtemps que les Obligations restent en circulation et jusqu'au (re)paiement effectif et complet du principal et des intérêts des Obligations, l'Émetteur veillera à ce que, le dernier jour de chaque trimestre :

(A) *le Loan to Value ne dépasse pas 60%;*

(B) *le Interest Cover Ratio soit à tout moment au moins égal à 2.0;*

Pour les besoins de la présente Condition 10.1, les termes suivants seront définis comme suit :

Endettement Financier Global signifie à tout moment, tout passif financier avec intérêt du Sous-groupe LRE qui doit être inclus dans les états financiers consolidés de LRE (mais excluant, pour éviter toute ambiguïté, tout passif du Sous-groupe Extensa), étant entendu qu'à aucun moment et en aucune circonstance un contrat de location (lease), qui est ou serait considéré par les IFRS en vigueur immédiatement avant l'adoption de la norme IFRS 16 (Lease) comme un contrat de location simple (operating lease), ne sera traité comme un contrat de location-financement (finance lease) aux fins des présentes.

Interest Cover Ratio signifie, à tout moment, le ratio des Revenus Locatifs Nets sur les Coûts de Financement Nets.

Loan to Value signifie, à tout moment, l'Endettement Financier Global en pourcentage de la juste valeur marchande globale (i) des Immeubles déterminée conformément à l'Évaluation la plus récente des Immeubles à ce moment-là et (ii) de sa participation dans Retail Estates NV (évaluée le dernier jour de chaque trimestre civil au cours de clôture du jour de bourse le plus récent).

Coûts de Financement Nets le montant total des charges financières consolidées du Sous-groupe LRE moins les produits financiers consolidés du Sous-groupe LRE, sans tenir compte de la valorisation négative ou positive sur les instruments financiers (IAS 39) prise en compte dans le compte de résultat du Sous-groupe LRE.

Revenus Locatifs Nets désigne la somme de (1) " Résultat locatif net" par rapport au compte de résultats sur une base consolidée (en tenant compte du Sous-groupe LRE, mais en excluant le Sous-groupe Extensa), tel que ce terme est défini dans l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR et (2) les revenus de dividendes reçus de la participation détenue par LRE dans Retail Estates SA.

Immeubles désigne tous les immeubles de placement immobilier tels que définis dans la norme IAS 40 (Immeubles de placement) détenus par le Sous-groupe LRE.

Évaluation signifie une évaluation effectuée sur une base annuelle par un expert en évaluation externe réputé et de bonne réputation.”

5 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Les informations supplémentaires sur les conditions à satisfaire pour participer à l'Assemblée et le quorum applicable et la majorité sont inclus dans le Consent Solicitation Memorandum. Pour être éligible pour participer à l'Assemblée, un Obligataire devrait au plus tard à 5h PM (heure belge) le 5 aout 2021 (i) fournir une Block Voting Instruction (*Block Voting Instruction*) valable ou, si l'Obligataire ne participe pas au système de compensation (*Securities Settlement System*) de la Banque Nationale de Belgique, demander au participant en question du système de compensation (*Securities Settlement System*) de la Banque Nationale de Belgique de fournir une telle Block Voting Instruction aux mêmes heures et dates ou (ii) fournir une Notification d'Assemblée (*Meeting Notification*), ensemble avec un Certificat de Vote (*Voting Certificate*) émis par un teneur de compte agréé au sens du Code des sociétés belge ou par le système de compensation (*Securities Settlement System*) de la Banque Nationale de Belgique certifiant que les Obligations relativement auxquels la Notification d'Assemblée est donnée seront bloqués jusqu'à la date la plus éloignée entre l'Assemblée et toute Assemblée Ajournée.

Dans le cas où les mesures gouvernementales liées à la lutte contre la pandémie Covid-19 empêchent la Société de tenir une assemblée physiquement, l'Assemblée sera organisée sous forme électronique. Dans ce cas, les Obligataires qui auront soumis une Notification d'Assemblée (*Meeting Notification*) indiquant qu'ils souhaitent être présents ou représentés à l'Assemblée doivent demander les instructions de participation au Tabulation Agent, dont les données de contact se situent à la dernière page du Consent Solicitation Memorandum.