



**Leasinvest Real Estate SCA**

Société immobilière réglementée publique de droit belge  
ayant son siège social à Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht (Belgique), numéro d'entreprise  
0436.323.915 (RPM Bruxelles, Néerlandophone)  
(« **Leasinvest Real Estate** », « **Leasinvest** » ou la « **Société** »)

**RÉSUMÉ DE L'OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION DE NOUVELLES ACTIONS DANS  
LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DANS LES LIMITES  
DU CAPITAL AUTORISÉ AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE POUR UN  
MONTANT MAXIMAL DE 83.960.790 EUR**

**L'OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION AUX NOUVELLES  
ACTIONS EN BELGIQUE ET EST SUIVIE D'UN PLACEMENT PRIVÉ EXEMPTÉ DES  
SCRIPS DANS UN « ACCELERATED BOOKBUILDING » (UN PLACEMENT PRIVÉ  
ACCÉLÉRÉ AVEC COMPOSITION D'UN CARNET D'ORDRES)**

**DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES NOUVELLES ACTIONS SUR LE  
MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES**

Prix d'émission	85,00 EUR
Ratio de souscription	1 Nouvelle Action pour 5 Droits d'Allocation Irréductible
Nouvelles actions	987.774
Période de souscription	20 septembre 2018 (à partir de 09h00) jusqu'au 1 octobre 2018 (jusque 16h00) inclus
Cotation et négociation des Droits d'Allocation Irréductible	Au cours de la période de souscription
Placement privé des Scrips	2 octobre 2018

**AVERTISSEMENT** : Tout investissement en actions implique des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, en particulier des facteurs de risque décrits au chapitre 1 « Facteurs de risque », tels qu'entre autres les risques liés à un manque de fonds de roulement décrits à la section 1.1.3.3 et 4.1 de la Note d'opération (page 7 à page 24 incluse), avant d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scrips. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scrips dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un placement en actions et de subir la perte totale ou partielle de leur placement.

**JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS**



**JOINT BOOKRUNNER**



Le Résumé constitue, ensemble avec le Document d'Enregistrement et la Note d'opération, y compris les informations incluses par référence, le Prospectus d'offre publique de souscription aux Nouvelles Actions.

La version néerlandaise du Document d'Enregistrement (le 19 juin 2018), et la version néerlandaise de la Note d'opération et la version néerlandaise du Résumé (le 18 septembre 2018) ont été approuvées par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation de la FSMA ne constitue pas une évaluation quant à l'opportunité ou la qualité de l'Offre, ni de la situation de la Société.

La Note d'opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être distribués séparément. La Note d'opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé sont disponibles en néerlandais. Le Résumé est également disponible en français et en anglais. La Société est responsable de la cohérence des traductions française et anglaise du Résumé avec la version néerlandaise du Résumé. Sans préjudice à la responsabilité de la Société pour la traduction du Résumé, en cas d'incohérence entre : la version néerlandaise du Résumé et les versions française et respectivement anglaise du Résumé, la version linguistique approuvée par la FSMA, à savoir la version néerlandaise, prévaut sur les autres versions linguistiques. En cas d'incohérence entre la Note d'opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé, la Note d'opération et le Document d'Enregistrement prévalent sur le Résumé et la Note d'opération prévaut sur le Document d'Enregistrement.

Le Résumé a été préparé conformément aux exigences en matière d'informations à fournir et de forme prévues par le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 relatif à l'exécution de la directive Prospectus. Selon ledit Règlement, et en particulier l'annexe XXII à ce Règlement, les résumés sont établis conformément aux exigences de publicité appelées « Éléments ». Ces éléments sont numérotés dans les Sections A à E (A.1 - E.7).

Le Résumé contient tous les Éléments qui doivent obligatoirement faire partie d'un résumé pour ce type de titres et d'émetteur. Etant donné que certains Éléments ne doivent pas être repris, il peut y avoir des discontinuités dans la numérotation des Éléments.

Même s'il existe une obligation d'insérer un certain Éléments dans le Résumé en raison de la nature des titres et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Éléments en question. Dans ce cas, le Résumé comprend une brève description de l'Éléments avec la mention que ledit Éléments ne s'applique pas.

Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 20 septembre 2018 (avant bourse) au siège social de la Société (Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht, Belgique). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs chez (i) Banque Degroof Petercam, sur demande au numéro de téléphone +32 2 287 95 34 (NL, FR et ENG) et sur son site web [www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/leasinvest\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/leasinvest_2018) (NL), [www.degroofpetercam.be/fr/actualite/leasinvest\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/fr/actualite/leasinvest_2018) (FR) et [www.degroofpetercam.be/en/news/leasinvest\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/en/news/leasinvest_2018) (ENG), (ii) ING Belgique, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 02 (FR), ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 04 (ENG) et sur son site web [www.ing.be/nl/retail/investing/investments/shares](http://www.ing.be/nl/retail/investing/investments/shares) (NL), [www.ing.be/fr/retail/investing/investments/shares](http://www.ing.be/fr/retail/investing/investments/shares) (FR) en [www.ing.be/en/retail/investing/investments/shares](http://www.ing.be/en/retail/investing/investments/shares) (ENG), et (iii) Belfius Banque, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 222 12 02 (NL) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 222 12 01 (FR) et sur son site web [www.belfius.be/leasinvest2018](http://www.belfius.be/leasinvest2018) (NL, FR ou ENG). Le Prospectus peut également être consulté à partir du 20 septembre 2018 (avant bourse) sur le site web de la Société ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).

## Section A. Introduction et avertissements

Elément	
A.1	<p><b>Introduction et avertissements</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ce Résumé contient une brève description des principaux éléments de l'opération et de la Société et il doit être lu comme une introduction au Prospectus relatif à l'offre publique de souscription aux Nouvelles Actions et à l'acquisition ou au transfert des Droits d'Allocation Irréductible et à la demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.</li><li>• Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductible ou Scrips dans le cadre de l'opération doit être fondée sur l'examen par l'investisseur du Prospectus dans son ensemble et de toute information fournie dans le Prospectus (y compris celle reprise par référence) et non seulement sur les informations comprises dans ce Résumé.</li><li>• Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale de l'État membre concerné, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</li><li>• Seules les personnes qui ont déposé le Résumé, y compris une de ses traductions, peuvent être tenues légalement responsables si le Résumé, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, inexact ou incohérent, ou si le Résumé, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, ne contient pas les données clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductible ou Scrips.</li></ul>
A.2	<p><b>Autorisation d'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure</b> Sans objet. La Société n'a pas autorisé l'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure ou du placement définitif des Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductible ou Scrips par des intermédiaires financiers.</p>

## Section B. Émetteur

Elément	
B.1	<p><b>Dénomination sociale et commerciale</b> Leasinvest Real Estate SCA</p>
B.2	<p><b>Siège social, forme juridique, droit applicable aux activités de la Société et pays d'origine</b> Leasinvest Real Estate est une société en commandite par actions de droit belge. Son siège social est situé Route de Lennik 451, 1070 Anderlecht (Belgique). En tant que SIR publique, Leasinvest Real Estate est soumise à la Loi SIR du 12 mai 2014 et à l'AR SIR du 13 juillet 2014, tel que modifié.</p>
B.3	<p><b>Description de, et informations clés relatives à la nature des opérations actuelles et des principales activités</b> La Société investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-Duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche. La société vise, par la diversification de son portefeuille, à atteindre un rendement locatif optimal, un niveau de dividende acceptable, ainsi qu'un potentiel de plus-value.</p> <p>En 2017 la stratégie fut précisée tant au niveau géographique - de quatre à trois pays, soit le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique et l'Autriche – qu'au niveau des investissements - de trois à deux classes d'actifs, soit le retail et les bureaux -. Ces choix ont été inspirés par la nécessité d'avoir un positionnement plus efficace sur les marchés. Pour cette raison, les immeubles suisses du portefeuille, ainsi que la plus grande partie de notre portefeuille logistique belge ont été vendus, comme annoncé fin 2016. Le reste du portefeuille logistique sera désinvesti dans le courant de 2018.</p>

Elément	
	<p><b>La stratégie globale de la Société est basée sur 4 piliers:</b></p> <p><u>Stratégie d'investissement</u>  La stratégie d'investissement de Leasinvest Real Estate est basée sur la détection d'opportunités intéressantes. Par conséquent, la composition du portefeuille immobilier a fortement évolué au cours des années, en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Il est tenu compte des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversification géographique &amp; par classe d'actifs</li> <li>- pays: Luxembourg, Belgique &amp; Autriche</li> <li>- focalisé sur le secteur du retail (parcs retail/centre commerciaux de taille moyenne) au Luxembourg et en Autriche</li> <li>- focalisé sur le secteur des bureaux aux meilleures localisations au Luxembourg et en Belgique</li> <li>- continuer à rechercher des opportunités pour le redéveloppement du portefeuille</li> <li>- désinvestissement, principalement d'immeubles moins stratégiques</li> </ul> <p><u>Stratégie de développement</u>  Le parcours de Leasinvest Real Estate fut également très réussi en matière de redéveloppement d'immeubles en vue de leur location continue. Année après année des immeubles du portefeuille pour lesquels un redéveloppement s'impose sont sélectionnés, compte tenu de notre politique de gestion de risques (voir le facteur de risque opérationnel concerné mentionné à l'Elément D.2).</p> <p>L'objectif est de générer des plus-values et d'améliorer la qualité du portefeuille en continu. Sont des exemples importants de cette stratégie les immeubles CFM, Bian, Montimmo, Royal20 et shopping center Strassen au Grand-duché de Luxembourg, et The Crescent Anderlecht, Montoyer 63, Treesquare et De Mot à Malines.</p> <p><u>Stratégie commerciale</u>  La stratégie commerciale de la Société vise à étendre la durée moyenne des contrats locatifs et à maintenir le taux d'occupation à un niveau élevé, afin de générer un flux de revenus récurrents. Nos équipes interviennent à cet effet à la recherche de solutions et initiatives pour répondre le mieux possible aux besoins de nos clients-locataires, par des initiatives comme un déménagement, une extension, ou un aménagement (ex. : espace co-working De Mot à Malines).</p> <p><u>Stratégie de financement</u>  Malgré le fait que la législation SIR permet un taux d'endettement maximum de 65%, le conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate a opté pour une politique de financement plus conservatrice, le taux d'endettement devant se situer entre 50-55%. Dans ce contexte, nous remarquons que le taux d'endettement au 30 juin 2018 s'élève à un niveau plus élevé, soit à 59,31%. Le taux d'endettement est surveillé de près par le management, le « recyclage du capital » au cours des deux années précédentes ayant permis de réaliser un nombre d'investissements intéressants (cf. "stratégie d'investissement") grâce à la vente d'un nombre d'immeubles non stratégiques.</p> <p>La stratégie de financement vise également à limiter le coût de financement pour la un terme aussi long que possible, mais toujours en gardant la possibilité de répondre rapidement à des dossiers d'investissement potentiels.</p> <p>La durée moyenne pondérée des crédits s'élève à 3,00 ans au 30 juin 2018. Une partie importante de ces crédits est conclue à des taux d'intérêts variables. Afin de protéger la société contre des taux d'intérêt à la hausse, une stratégie de couverture fut adoptée avec un taux de couverture d'environ 75% pour les 5 premières années, et d'environ 50% pour les 5 années suivantes.</p>

Elément	
	<p>Ces 4 piliers de notre stratégie nous permettent de générer un flux récurrent de dividendes.</p> <p><b>Données clés :</b></p> <p>Au 30 juin 2018 la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à EUR 922 millions et est répartie entre le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (35%) et l'Autriche (11%).</p> <p>Le portefeuille immobilier consolidé, détenu en direct, de Leasinvest Real Estate comprend 28 sites (y compris les projets de développement) avec une surface louable totale de 485.145 m<sup>2</sup> au 30 juin 2018.</p> <p>Le portefeuille immobilier est investi en retail (48%), bureaux (45%) et logistique (7%).</p> <p>La Société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de EUR 489 millions (valeur 21 août 2018).</p>
B.4a	<p><b>Description des principales tendances importantes pour la Société et les secteurs dans lesquels elle opère</b></p> <p><b>Grand-duché de Luxembourg</b></p> <p><u>Marché de bureaux : marché locatif : un nombre record de transactions</u>  Le take-up total pour le premier semestre ("1H") 2018 atteint un niveau solide de 102.000 m<sup>2</sup>, un niveau cependant inférieur à celui du premier semestre 2017. Malgré des superficies légèrement inférieures à celles enregistrées en 2016 et 2017, le nombre de transactions atteint un niveau record de 156 transactions enregistrées depuis janvier. Suite à des performances stables et un pipeline spéculatif très limité, le taux de vacance s'élève toujours autour des 3,3%, un des niveaux les plus bas en Europe. Il existe pourtant des différences importantes entre les districts, avec un taux de vacance de +/- 1% dans le CBD et presque 20% dans certaines localisations périphériques. Les loyers les plus élevés ont augmenté en 2017 de 46 EUR à 50 EUR/m<sup>2</sup>/mois dans le CBD, et devraient rester stables au cours des prochains mois.</p> <p><u>Marché d'investissement : des rendements historiquement bas</u>  Les volumes investis atteignent un niveau élevé de 723 millions EUR depuis le début de l'année. Les rendements les plus élevés enregistrent à présent un niveau historiquement bas de 4,2% dans le CBD et la tendance prévue pour les mois à venir est celle de la stabilisation.</p> <p><u>Marché retail : marché locatif : le take-up atteint quasi le niveau total de 2017</u>  Après un niveau stable de 28.000 m<sup>2</sup> en 2017, le take-up en retail s'élève actuellement déjà à environ 27.000 m<sup>2</sup> (44 transactions) depuis janvier 2018. Les loyers sont stables en comparaison avec le trimestre précédent, et s'élèvent à EUR 180/m<sup>2</sup>/mois dans la Grande Rue, autour des 115 EUR/m<sup>2</sup>/mois dans les centres commerciaux de premier plan et à 21 EUR/m<sup>2</sup>/mois pour les magasins de périphérie de premier plan.</p> <p><u>Marché d'investissement : des volumes bas à cause du manque d'opportunités</u>  Les volumes investis sont toujours bas avec 11 millions EUR enregistrés pour une seule transaction. L'intérêt est toujours grand, mais il y a peu d'opportunités disponibles sur le marché actuellement.</p> <p><b>Belgique</b></p> <p><u>Marché de bureaux : marché locatif : peu d'activité sur le marché de bureaux de Bruxelles</u>  Le niveau d'activité est bas avec 144.000 m<sup>2</sup> enregistrés au cours du premier semestre 2018 suite à un manque de transactions importantes et à une baisse du nombre de</p>

Elément	
	<p>transactions. Jusqu'à présent, les opérateurs actifs dans le domaine du co-working confirment leur expansion, et ils représentent quasi 20% du take-up total.</p> <p>Le taux de vacance continue sa lente diminution et atteint 8,2%, soit le niveau le plus bas depuis 2007. Dans le CBD, un taux de vacance de 5,3% est enregistré, tandis qu'il s'élève à respectivement +/- 13% et 14% dans les districts décentralisés et périphériques. En outre, des diminutions continues sont enregistrées pour les espaces vacants dans des immeubles de classe A, uniquement 33.000 m<sup>2</sup> étant disponibles actuellement.</p> <p>Vu le pipeline spéculatif important, le taux de vacance pourrait enregistrer une première augmentation limitée vers la fin de l'année.</p> <p>Aucune modification ne fut enregistrée quant aux niveaux des loyers de premier plan, qui se maintiennent à 305 EUR/m<sup>2</sup>/an dans le quartier Léopold. Les loyers moyens sont également stables et s'élèvent à +/- 170 EUR/m<sup>2</sup>/an pour le marché de bureaux Bruxellois.</p> <p>En ce qui concerne les marchés régionaux, tous les marchés, à l'exception de Malines (10.000 m<sup>2</sup>), où Leasinvest a lancé avec succès son concept de business &amp; espace co-working, ont enregistré une diminution au cours du deuxième trimestre. Malines est récemment devenue très appréciée tant par les opérateurs actifs dans le domaine du co-working qui profitent de la localisation centrale en Flandres, et sur l'axe Bruxelles-Anvers, que par les utilisateurs souhaitant étendre leur présence sur ce marché.</p> <p><u>Marché d'investissement : des volumes élevés</u></p> <p>Au premier semestre 2018, 994 millions EUR ont été investis à Bruxelles, soit un volume élevé qui fut principalement soutenu par un nombre important de transactions. Etant donné que l'intérêt témoigné par les investisseurs et la concurrence entre eux restent élevés, 2018 devrait dépasser les 1,4 milliard EUR enregistrés en 2017, vu que d'importantes transactions sont encore en préparation.</p> <p>Les rendements maximaux au cours du deuxième trimestre sont restés inchangés et atteignent 4,40% et 3,65% pour des immeubles loués à long terme. Il est cependant prévu qu'ils diminueront encore jusque 4,25% à cause du grand intérêt des investisseurs, et de la concurrence entre eux, comme mentionné ci-dessus.</p> <p><u>Marché retail : marché locatif : faible demande</u></p> <p>Après un premier trimestre décevant, le take-up fut relativement soutenu au cours du deuxième trimestre 2018 avec 113.000 m<sup>2</sup> qui étaient enregistrés. Pourtant, la demande reste faible en général, et il y a de la vacance locative, principalement dans les villes de moindre taille et dans les galeries marchandes.</p> <p><u>Marché d'investissement : soutenu par les ventes de centres commerciaux</u></p> <p>Au total, 360 millions EUR d'actifs ont été revendus dans le marché retail au cours du deuxième trimestre, le volume total pour le semestre s'élevant à 1.300 millions EUR. Ce volume a atteint un niveau exceptionnel, suite aux ventes de trois centres commerciaux importants : W Shopping Centre (Woluwe Bruxelles), Rive Gauche à Charleroi, et Docks Bruxsel à Bruxelles. Ces centres ont été acquis par des investisseurs institutionnels internationaux. Le volume d'acquisition dans les autres classes d'actifs est inférieur à celui des années précédentes.</p> <p>La baisse des rendements pour les meilleurs produits semble avoir touché le fond, parce qu'il est attendu que les taux d'intérêt pour les obligations augmenteront à nouveau. Les meilleurs rendements pour le secteur des magasins de périphérie se stabilisent à présent à 5,25%.</p> <p><b>Autriche</b></p> <p><u>Marché d'investissement : augmentation du retail</u></p>

Elément	
	<p>Au cours du premier semestre 2018 le volume d'investissement total pour l'immobilier institutionnel autrichien s'élevait à +/- 2,3 milliards EUR (-9% en comparaison avec le premier semestre 2017).</p> <p>Presque 62% du volume fut enregistré à Vienne, où Leasinvest a investi dans deux immeubles de retail importants dans le district Stadlau, en 2017. Les investissements dans les immeubles de retail autrichien représentaient un niveau élevé de 38% des investissements totaux, en comparaison avec seulement 12% et env. 11%, respectivement en 2016 et 2017.</p> <p>Au premier semestre 2018 les meilleurs rendements pour les parcs retail se sont maintenus à 5,60%.</p>
B.5	<p><b>Description du groupe dont la Société fait partie et la place qu'elle y occupe</b></p> <p>À la date de ce Résumé, le contrôle sur la Société est exercé par Ackermans &amp; van Haaren NV, ayant son siège social à Begijnenvest 113, 2000 Anvers. En application de l'article 74 §6 et §7 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, Ackermans &amp; van Haaren NV a communiqué qu'elle détient plus de 30% des titres avec droit de vote de la société.</p> <div data-bbox="528 831 1214 1626" data-label="Diagram"> <pre> graph TD     A[Stichting Administratiekantoor "Het Torentje"] -- Controle --&gt; B[Belfimas NV]     B -- 92,25% --&gt; C[Scaldis Invest NV]     C -- 33% --&gt; D[Ackermans &amp; van Haaren NV]     D -- 30,01% --&gt; E[Leasinvest Real Estate Comm.VA]     D -- 100% --&gt; F[Leasinvest Real Estate Management NV]     E -- 100% --&gt; G[Leasinvest Immo Lux NV] </pre> </div> <p>À la date de ce Résumé, la Société a, directement ou indirectement, (i) trois filiales belges, Leasinvest Services NV (100%), Rab Invest NV (100%) et Haven Invest NV (100%), (ii) six filiales Luxembourgeoises, Leasinvest Immo Lux SA (100%), S Invest I S.A. (100%), Porte des Ardennes Schmiede S.A. (100%), P Invest S.A. (100%), Porte des Ardennes Pommerloch S.A. (100%) et Mercator S.à.r.l. (100%), et (iii) cinq filiales autrichiennes, Leasinvest Immo Austria GmbH (100%), AE Starvilla Sieben GmbH &amp; Co OG (100%), Frun Park Asten GmbH (100%), Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH (100%) et Kadmos Immobilien Leasing GmbH (100%).</p>
B.6	<b>Actionnariat sur la base des déclarations de transparence</b>

Elément																																																																																			
	<p>Sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'à la date de ce Résumé et en supposant que le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés reste inchangé depuis les déclarations de transparence respectives, les parties suivantes sont les seuls actionnaires de la Société qui détiennent 5 % ou plus des Actions Existantes :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaire</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% actions (arrondi)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ackermans &amp; van Haaren</td> <td>1.482.169</td> <td>30,01%</td> </tr> <tr> <td>AXA Belgium NV</td> <td>1.431.883</td> <td>28,99%</td> </tr> <tr> <td>AG Insurance NV</td> <td>295.448</td> <td>5,98%</td> </tr> <tr> <td>Free float</td> <td>1.729.580</td> <td>35,02%</td> </tr> <tr> <td><b>Total (dénominateur)</b></td> <td><b>4.938.870</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi.</p>			Actionnaire	Nombre d'actions	% actions (arrondi)	Ackermans & van Haaren	1.482.169	30,01%	AXA Belgium NV	1.431.883	28,99%	AG Insurance NV	295.448	5,98%	Free float	1.729.580	35,02%	<b>Total (dénominateur)</b>	<b>4.938.870</b>	<b>100%</b>																																																														
Actionnaire	Nombre d'actions	% actions (arrondi)																																																																																	
Ackermans & van Haaren	1.482.169	30,01%																																																																																	
AXA Belgium NV	1.431.883	28,99%																																																																																	
AG Insurance NV	295.448	5,98%																																																																																	
Free float	1.729.580	35,02%																																																																																	
<b>Total (dénominateur)</b>	<b>4.938.870</b>	<b>100%</b>																																																																																	
<b>B.7</b>	<p><b>Information financière historique importante</b></p> <p>Les chiffres ci-dessous (x 1.000 €) découlent des états financiers consolidés audités au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.</p> <p>(en € 1.000)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #cccccc;">31/12/2017 (12 mois)</th> <th style="background-color: #cccccc;">31/12/2016 (12 mois)</th> <th style="background-color: #cccccc;">31/12/15 (12 mois)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus locatifs</td> <td style="background-color: #cccccc;">56.892</td> <td style="background-color: #cccccc;">56.647</td> <td style="background-color: #cccccc;">50.455</td> </tr> <tr> <td>Charges relatives à la location</td> <td style="background-color: #cccccc;">0</td> <td style="background-color: #cccccc;">-179</td> <td style="background-color: #cccccc;">-41</td> </tr> <tr> <td><b>RESULTAT LOCATIF NET</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>56.892</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>56.468</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>50.413</b></td> </tr> <tr> <td>Récupération de charges immobilières</td> <td style="background-color: #cccccc;">174</td> <td style="background-color: #cccccc;">73</td> <td style="background-color: #cccccc;">108</td> </tr> <tr> <td>Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</td> <td style="background-color: #cccccc;">3.578</td> <td style="background-color: #cccccc;">5.482</td> <td style="background-color: #cccccc;">3.579</td> </tr> <tr> <td>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</td> <td style="background-color: #cccccc;">0</td> <td style="background-color: #cccccc;">0</td> <td style="background-color: #cccccc;">0</td> </tr> <tr> <td>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</td> <td style="background-color: #cccccc;">-3.578</td> <td style="background-color: #cccccc;">-5.482</td> <td style="background-color: #cccccc;">-3.579</td> </tr> <tr> <td>Autres recettes et dépenses relatives à la location</td> <td style="background-color: #cccccc;">-3.214</td> <td style="background-color: #cccccc;">-2.554</td> <td style="background-color: #cccccc;">-2.131</td> </tr> <tr> <td><b>RESULTAT IMMOBILIER</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>53.853</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>53.987</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>48.390</b></td> </tr> <tr> <td>Frais techniques</td> <td style="background-color: #cccccc;">-2.442</td> <td style="background-color: #cccccc;">-2.050</td> <td style="background-color: #cccccc;">-1.563</td> </tr> <tr> <td>Frais commerciaux</td> <td style="background-color: #cccccc;">-882</td> <td style="background-color: #cccccc;">-1.059</td> <td style="background-color: #cccccc;">-781</td> </tr> <tr> <td>Charges et taxes sur immeubles non loués</td> <td style="background-color: #cccccc;">-1.226</td> <td style="background-color: #cccccc;">-1.080</td> <td style="background-color: #cccccc;">-885</td> </tr> <tr> <td>Frais de gestion immobilière</td> <td style="background-color: #cccccc;">-4.935</td> <td style="background-color: #cccccc;">-4.534</td> <td style="background-color: #cccccc;">-4.187</td> </tr> <tr> <td>Autres charges immobilières</td> <td style="background-color: #cccccc;">-438</td> <td style="background-color: #cccccc;">-716</td> <td style="background-color: #cccccc;">-771</td> </tr> <tr> <td><b>CHARGES IMMOBILIERES</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>-9.922</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>-9.438</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>-8.187</b></td> </tr> <tr> <td><b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>43.931</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>44.549</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>40.203</b></td> </tr> <tr> <td>Frais généraux de la société</td> <td style="background-color: #cccccc;">-2.914</td> <td style="background-color: #cccccc;">-3.220</td> <td style="background-color: #cccccc;">-1.754</td> </tr> <tr> <td>Autres revenus et charges d'exploitation</td> <td style="background-color: #cccccc;">-453</td> <td style="background-color: #cccccc;">0</td> <td style="background-color: #cccccc;">-169</td> </tr> <tr> <td><b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>40.565</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>41.330</b></td> <td style="background-color: #cccccc;"><b>38.280</b></td> </tr> </tbody> </table>				31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)	Revenus locatifs	56.892	56.647	50.455	Charges relatives à la location	0	-179	-41	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>56.892</b>	<b>56.468</b>	<b>50.413</b>	Récupération de charges immobilières	174	73	108	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.578	5.482	3.579	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.578	-5.482	-3.579	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-3.214	-2.554	-2.131	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>53.853</b>	<b>53.987</b>	<b>48.390</b>	Frais techniques	-2.442	-2.050	-1.563	Frais commerciaux	-882	-1.059	-781	Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.226	-1.080	-885	Frais de gestion immobilière	-4.935	-4.534	-4.187	Autres charges immobilières	-438	-716	-771	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-9.922</b>	<b>-9.438</b>	<b>-8.187</b>	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>43.931</b>	<b>44.549</b>	<b>40.203</b>	Frais généraux de la société	-2.914	-3.220	-1.754	Autres revenus et charges d'exploitation	-453	0	-169	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>40.565</b>	<b>41.330</b>	<b>38.280</b>
	31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)																																																																																
Revenus locatifs	56.892	56.647	50.455																																																																																
Charges relatives à la location	0	-179	-41																																																																																
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>56.892</b>	<b>56.468</b>	<b>50.413</b>																																																																																
Récupération de charges immobilières	174	73	108																																																																																
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.578	5.482	3.579																																																																																
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0																																																																																
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.578	-5.482	-3.579																																																																																
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-3.214	-2.554	-2.131																																																																																
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>53.853</b>	<b>53.987</b>	<b>48.390</b>																																																																																
Frais techniques	-2.442	-2.050	-1.563																																																																																
Frais commerciaux	-882	-1.059	-781																																																																																
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.226	-1.080	-885																																																																																
Frais de gestion immobilière	-4.935	-4.534	-4.187																																																																																
Autres charges immobilières	-438	-716	-771																																																																																
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-9.922</b>	<b>-9.438</b>	<b>-8.187</b>																																																																																
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>43.931</b>	<b>44.549</b>	<b>40.203</b>																																																																																
Frais généraux de la société	-2.914	-3.220	-1.754																																																																																
Autres revenus et charges d'exploitation	-453	0	-169																																																																																
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>40.565</b>	<b>41.330</b>	<b>38.280</b>																																																																																



Elément				
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.798	3.584 <sup>(1)</sup>	329	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.348	-1.462 <sup>(1)</sup>	9.549	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>60.114</b>	<b>43.451</b>	<b>48.158</b>	
Revenus financiers	3.887	3.994	2.327	
Charges d'intérêts nettes	-14.978	-13.400	-13.082	
Autres charges financières	-1.364	-1.459	-1.488	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	492	-560 <sup>2</sup>	-4.824	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-11.963</b>	<b>-11.426</b>	<b>-17.069</b>	
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>48.152</b>	<b>32.026</b>	<b>31.089</b>	
Impôts des sociétés	-607	-1.981	-468	
Exit tax	0	-608	-3	
IMPOT	-607	-2.589	-471	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>47.545</b>	<b>29.437</b>	<b>30.618</b>	
Attribuable à :				
Intérêts minoritaires	0	0	0	
Résultat net – part du Groupe	47.545	29.437	30.618	
(en € 1.000)				
		Période 31/12/2017	Période 31/12/2016	Période 31/12/15
<b>ACTIF</b>				
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>979.104</b>	<b>896.179</b>	<b>954.243</b>	
Immobilisations incorporelles	2	4	10	
Immeubles de placement	885.151	787.065	847.069	
Autres immobilisations corporelles	354	1.250	1.163	
Actifs financiers non courants	75.757	89.961	88.101	
Créances de leasing financier	17.841	17.900	17.900	
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>20.189</b>	<b>92.261</b>	<b>22.059</b>	
Actifs détenus en vue de la vente	0	54.966	4.392	
Actifs financiers courants	0	0	0	
Créances de leasing financier	0	0	0	
Créances commerciales	11.471	12.085	7.967	
Créances fiscales et autres actifs courants	2.533	3.264	2.885	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.702	20.768	4.531	
Comptes de régularisations	482	1.179	2.284	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>999.293</b>	<b>988.441</b>	<b>976.302</b>	
<b>PASSIF</b>				
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>382.206</b>	<b>356.407</b>	<b>362.410</b>	
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX</b>				
<b>  ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>382.206</b>	<b>356.407</b>	<b>362.405</b>	
Capital	54.315	54.315	54.315	
Primes d'émission	121.091	121.091	121.091	

<sup>1</sup> A partir de l'exercice 2017 les droits de mutation sont comptabilisés dans le compte de résultats au moment de l'acquisition d'un immeuble de placement et plus au moment de l'aliénation, comme c'était le cas dans le passé. Par conséquent, les chiffres de 2016 ont été adaptés dans ce sens, ce qui résulte en une différence nette de € 444 mille dans le résultat sur le portefeuille, cependant comptabilisée dans le sens inverse dans les réserves, donc sans impact sur la valeur de l'actif net.

<sup>2</sup> La répartition entre l'effet taux de change et l'effet intérêt dans la juste valeur des CCS n'était pas correcte au 31/12/2016. Par conséquent, un montant de € 1,2 million de frais trop peu fut comptabilisé dans la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers en 2016. Ceci résulte cependant en des réserves plus élevées à concurrence du même montant, sans impact sur la valeur de l'actif net.

Elément				
Ecart de conversion	0	8	8	8
Réserves	159.267	151.849 <sup>(3)</sup>	156.666	156.666
Rachat d'action propres	-12	-293	-293	-293
Résultat net de l'exercice	47.545	29.437 <sup>(1)</sup>	30.618	30.618
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0	5	5
<b>PASSIFS</b>	<b>617.086</b>	<b>632.034</b>	<b>613.893</b>	<b>613.893</b>
<b>I. PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>384.626</b>	<b>444.362</b>	<b>395.948</b>	<b>395.948</b>
Provisions	11	11	9	9
Dettes financières non courantes	348.156	394.615	355.722	355.722
- Etablissements de crédit	251.168	297.395	258.538	258.538
- Autres	96.988	97.220	97.184	97.184
Autres passifs financiers non courants	33.696	49.736	40.217	40.217
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Impôts différés - passifs	2.763	0	0	0
<b>II. PASSIFS COURANTS</b>	<b>232.460</b>	<b>187.672</b>	<b>217.945</b>	<b>217.945</b>
Dettes financières courantes	192.283	146.856	176.887	176.887
- Etablissements de crédit	24.053	0	89.191	89.191
- Autres	168.231	146.856	87.696	87.696
Autres passifs financiers courants	160	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.193	28.985	24.810	24.810
- Exit taxe	12.907	12.907	12.299	12.299
- Autres	15.286	16.078	12.511	12.511
Autres passifs courants	1.716	2.361	8.200	8.200
Comptes de régularisation	10.108	9.469	8.047	8.047
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>999.293</b>	<b>988.441</b>	<b>976.302</b>	<b>976.302</b>
Les chiffres ci-dessous (x 1.000 €) découlent des chiffres semestriels consolidés au 30 juin 2018.				
(en € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2016	
Revenus locatifs	27.858	28.084	28.412	
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	
Charges relatives à la location	0	0	-51	
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>27.858</b>	<b>28.084</b>	<b>28.361</b>	
Récupération de charges immobilières	76	21	53	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.524	1.184	2.083	
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.524	-1.184	-2.083	
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-903	-992	-1.337	
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>27.031</b>	<b>27.113</b>	<b>27.077</b>	
Frais techniques	-508	-750	-1.014	
Frais commerciaux	-371	-386	-276	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-520	-915	-550	
Frais de gestion immobilière	-2.555	-2.321	-2.289	
Autres charges immobilières	-222	-208	-464	

<sup>3</sup> Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du résultat global. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

Elément				
CHARGES IMMOBILIERES	-4.176	-4.580	-4.593	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.855	22.533	22.484	
Frais généraux de la société	-1.438	-1.515	-1.232	
Autres revenus et charges d'exploitation	122	275	-92	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.539	21.293	21.160	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1.924	5.291 <sup>(4)</sup>	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25	3.693	-3.710	
RESULTAT D'EXPLOITATION	21.564	23.062	22.741	
Revenus financiers	59	59	793 <sup>(5)</sup>	
Charges d'intérêts nettes	-6.803	-7.348	-6.358	
Autres charges financières	-563	-539	-624	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.690	565	-670	
RESULTAT FINANCIER	-1.617	-7.263	-6.859	
RESULTAT AVANT IMPOT	19.947	15.799	15.882	
Impôts des sociétés	-264	-204	-648	
Exit taxe	0	0	-97	
IMPOT	-264	-204	-745	
RESULTAT NET	19.683	15.595	15.137	
Attribuable à : Intérêts minoritaires	0	0	0	
Résultat net – part du Groupe	19.683	15.595	15.137	
(en € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017	30/06/16	
ACTIF				
I. ACTIFS NON COURANTS	1.015.949	934.254	905.302	
Immobilisations incorporelles	1	2	7	
Immeubles de placement	903.996	818.695	796.247	
Autres immobilisations corporelles	922	1.260	1.181	
Actifs financiers non courants	93.190	96.442	89.967	
Créances de leasing financier	17.840	17.855	17.900	
Créances commerciales et autres actifs non-courants	0	0	0	
Impôts différés - actifs	0	0	0	
II. ACTIFS COURANTS	20.937	96.002	34.652	
Actifs détenus en vue de la vente	0	70.431	0	
Actifs financiers courants	0	0	8	
Créances de leasing financier	0	12.643	0	
Créances commerciales	12.859	12.643	12.465	
Créances fiscales et autres actifs courants	2.566	1.787	3.717	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.298	10.398	17.243	
Comptes de régularisations	1.214	743	1.219	
TOTAL DE L'ACTIF	1.036.886	1.030.256	939.954	

<sup>4</sup> Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 4.801 mille vers € 5.291 mille : à partir de 2017 les frais de mutation lors de l'acquisition d'immeubles de placement sont comptabilisés conformément à la norme IAS 40 dans le résultat sur portefeuille au lieu de dans le résultat global. Les chiffres comparatifs ont été ajustés par analogie.

<sup>5</sup> Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 1.362 mille vers € 793 mille. Le remboursement de capital sur des certificats immobiliers fut, par erreur, repris dans les revenus financiers l'année passée. Entre-temps ceci a été – rétroactivement - adapté via le résultat global.

Elément				
	PASSIF			
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	376.595	362.754	340.150
	I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	376.595	362.754	340.150
	Capital	54.315	54.315	54.315
	Primes d'émission	121.091	121.091	121.091
	Rachat d'action propres	-12	-12	-293
	Réserves	181.518	171.757	149.814
	Résultat net de l'exercice	19.683	8	15.215
	Ecart de conversion	0	15.595	8
	II. INTERETS MINORITAIRES	0	0	0
	PASSIF	660.291	667.502	599.804
	I. PASSIFS NON COURANTS	463.560	445.553	387.385
	Provisions	11	11	10
	Dettes financières non courantes	427.413	404.097	330.875
	- Etablissements de crédit	328.693	305.067	231.489
	- Autres	98.720	99.030	99.386
	Autres passifs financiers non courants	33.364	41.445	56.500
	Impôts différés - passifs	2.772	0	0
	II. PASSIFS COURANTS	196.730	221.949	212.419
	Provisions	0	0	0
	- Pensions	0	0	0
	- Autres	0	0	0
	Dettes financières courantes	171.761	182.102	167.137
	- Etablissements de crédit	30.061	7.510	58.742
	- Autres	141.700	174.592	108.395
	Autres passifs financiers courants	0	316	0
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	13.290	28.102	31.451
	- Exit taxe	0	12.907	12.396
	- Autres	13.290	15.195	19.055
	Autres passifs courants	2.030	2.217	2.273
	Comptes de régularisation	9.650	9.212	11.558
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.036.886	1.030.256	939.954
	<p>Au cours des mois de juillet et août 2018 2 crédits ont été reconduits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après de la Banque Petercam Degroof une ligne de crédit à taux variable de 15 millions EUR avec une maturité initiale en août 2018 a été prolongée jusqu'en août 2023 à des conditions intéressantes ;</li> <li>• Après de Belfius Banque un crédit à taux fixe de 10 EUR millions avec une maturité initiale en août 2020 a été prolongé jusqu'en août 2023 à un taux d'intérêt fixe inférieur.</li> </ul> <p>Les résultats historiques de la Société ne sont pas nécessairement une indication des résultats futurs.</p>			
B.8	<b>L'annexe XXII du Règlement relatif à la communication d'informations financières pro forma importantes ne s'applique pas.</b>			
B.9	<p><b>Prévision ou estimation des résultats</b></p> <p>Les prévisions mentionnées ci-après ont été établies par le Gérant en vue d'une actualisation du budget pour l'exercice 2018, compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées à ce jour, sur une base comparable à celle des informations financières historiques.</p>			

	<p>Sur la base des prévisions actuelles et des hypothèses établies par la Société, la Société prévoit que le résultat EPRA par Action restera au moins stable par rapport à l'exercice 2017 (5,57 EUR/Action) et que le dividende sera maintenu, minimum au même niveau que celui de l'année passée (5,00 EUR/Action), toujours sous réserve des résultats et de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire relative à l'exercice 2018. Ces Nouvelles Actions participeront au résultat de l'exercice 2018 au <i>pro rata</i> à partir du 4 octobre 2018. Les Nouvelles Actions seront émises avec les coupons n° 24 et suivants attachés. Le coupon n° 24, ou, le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de recevoir au <i>pro rata</i> une partie du dividende pour l'exercice 2018 en cours, à partir du 4 octobre 2018.</p> <p>Le dividende brut proposé de 5,00 EUR par Action est inchangé par rapport aux prévisions auxquelles fut faite référence dans le chapitre 13 du Document d'enregistrement. L'hypothèse sous-jacente relative au nombre d'Actions a pourtant été modifiée, conformément à ce qui est décrit dans ce Résumé. La Société ne prévoit dès lors pas que l'Offre entraînera une dilution de la prévision du dividende global déjà annoncée.</p>
B.10	<p><b>L'annexe XXII du Règlement relatif à la description de la nature de toute réserve dans la remise de la déclaration sur les informations financières historiques ne s'applique pas.</b></p>
B.11	<p><b>Déclaration relative au fonds de roulement</b></p> <p>A la date du présent résumé, et compte tenu du remboursement de toutes les lignes de crédit qui viendront à échéance endéans une période jusqu'à fin 2019, la Société ne dispose pas de ressources suffisantes pour satisfaire ses engagements et ses besoins en fonds de roulement, défini comme, les lignes de crédit disponibles non utilisées plus la trésorerie disponible (qui se compose de la trésorerie et des créances et passifs non courants). Dans ce contexte il est important de clarifier que la Société dispose d'un programme de Papier Commercial à concurrence de 250 millions EUR qui n'a pas été pris en compte pour calculer le fonds de roulement disponible, étant donné le caractère de court terme et la disponibilité imprévisible de ce type de dettes.</p> <p>La Société a établi une projection jusqu'au 31 décembre 2019, à partir des chiffres au 30 juin 2018 révisés et tient (exclusivement) compte des investissements confirmés repris à la section E.2a et du programme planifié pour maintenir la qualité du portefeuille.</p> <p>L'analyse du fonds de roulement part du principe que la trésorerie disponible (qui se compose de la trésorerie et des créances et passifs non courants) et les lignes de crédit disponibles à la date du présent Résumé. Ce solde s'élève à 52,8 millions EUR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compte tenu de la méthodologie et des chiffres susmentionnés, la Société dispose d'un fonds de roulement négatif à partir d'octobre 2019 (-49,2 millions EUR) et ce solde évolue vers -94,3 millions EUR en décembre 2019.</li> </ul> <p>La Société prévoit financer ce déficit comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle peut utiliser le programme de Papier Commercial pour un montant maximal de 250 millions EUR.</li> <li>- Le déficit en Q4 2019 existe principalement à cause du fait que l'obligation retail de 75 millions EUR vient à échéance le 9 octobre 2019. En plus, 25 millions EUR de lignes de crédit auprès de BCEE et 22,5 millions EUR auprès de BNPP Fortis viennent à échéance fin 2019. L'intention est de refinancer/renégocier tant l'obligation retail bond que les lignes de crédit qui viennent à échéance au cours de 2019. De toute façon, la Société devra procéder à la négociation de crédits supplémentaires, à l'augmentation des plafonds des lignes de crédit existantes et à venir ou au délai d'investissements additionnels.</li> </ul>

	<p>Etant donné le 'track record' important de la Société en matière de refinancements dans le passé, la Société a toute confiance que les mesures susmentionnées lui permettront de pouvoir répondre à ses besoins en fonds de roulement pour une période jusqu'à fin 2019. Si elle n'y réussissait pas, dans une hypothèse très improbable, la Société devrait prendre des mesures supplémentaires pour renforcer ses capitaux propres (comme prendre en considération une augmentation de capital, par exemple sous forme d'un apport en nature), ou procéder au désinvestissement d'un nombre d'actifs. La société ne prévoit pas financer le déficit qui se présenterait plus d'un an après la date de la Note d'opération, avec les revenus de l'Offre.</p>
--	--

## Section C. Titres

Elément	
C.1	<p><b>Description de la nature et de la catégorie des titres offerts et/ou admiss à la négociation, y compris l'éventuel numéro d'identification (security identification number)</b></p> <p>Toutes les Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires qui représentent le capital, entièrement libérées, conférant le droit de vote et sans valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles participeront seulement <i>pro rata temporis</i> aux résultats de la Société pour l'exercice 2018 en cours à compter du 4 octobre 2018.</p> <p>Le code ISIN BE0003770840 est attribué aux Nouvelles Actions, soit le même code que les Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductible portent le code ISIN BE0970169729.</p>
C.2	<p><b>Monnaie dans laquelle les titres seront émis</b></p> <p>EUR.</p>
C.3	<p><b>Nombre d'actions émises entièrement libérées et nombre d'actions émises non entièrement libérées. Valeur nominale par action ou mention de leur absence de valeur nominale</b></p> <p>À la date du présent Résumé, le capital social de la Société est représenté par 4.938.870 Actions Existantes avant l'émission des Nouvelles Actions, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.</p>
C.4	<p><b>Description des droits attachés aux titres</b></p> <p><u>Droit de vote :</u> Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas prévus par la loi de suspension du droit de vote. Les Actionnaires peuvent voter par procuration. À la date du présent Résumé, la Société détient indirectement 204 d'Actions propres, et aucune action propre n'a été mise en gage en faveur de la Société par un Actionnaire Existant dans le cadre d'acquisitions immobilières.</p> <p>Les copropriétaires, usufruitiers et nus-proprétaires, et les débiteurs et créanciers gagistes doivent respectivement se faire représenter par une seule personne.</p> <p><u>Dividendes :</u> Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes octroyés par la Société. Les Nouvelles Actions seront néanmoins émises sans le coupon n° 23, qui donne droit à un dividende prorata temporis pour l'exercice 2018 en cours, jusqu'au 3 octobre 2018 inclus. Les Nouvelles Actions ne participeront au résultat de l'exercice 2018 en cours qu'à partir du 4 octobre 2018 car les Nouvelles Actions seront émises le 4 octobre 2018 selon le Calendrier.</p> <p><u>Dividendes relatifs à l'exercice 2018</u> Excepté pour des circonstances extraordinaires et imprévues, la Société s'efforce de distribuer un dividende pour l'exercice 2018 qui s'élève au minimum au même niveau que le dividende distribué pour l'exercice 2017 (EUR 5,00 par Action). Cette estimation reste bien entendu sous réserve des résultats et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire relative à l'exercice 2018 (voir également l'Elément B.9). Le montant du dividende à attribuer pour l'exercice 2018 sera réparti au pro rata sur le</p>

Elément	
	<p>coupon n° 23 (soit pour la période depuis le début de l'exercice 2018 jusqu'au 3 octobre 2018 inclus) et le coupon n° 24 ou, le cas échéant, un des coupons suivants (soit pour la période à partir du 4 octobre 2018 jusqu'à la fin de l'exercice 2018). La Société ne prévoit cependant pas que l'offre entrainera une dilution de la prévision du dividende global déjà annoncée.</p> <p><u>Droits en cas de liquidation :</u> Le produit de la liquidation sera, après apurement de l'ensemble des dettes, charges et frais de liquidation, réparti entre tous les Actionnaires proportionnellement à leur participation.</p> <p><u>Droit de préférence et droit d'allocation irréductible :</u> En principe, les Actions de la Société sont assorties, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, d'un droit de préférence, conformément aux articles 592 et suivants du Code des sociétés. À l'occasion d'une augmentation de capital en numéraire, la Société peut également supprimer ou limiter le droit de préférence des Actionnaires, à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit octroyé aux Actionnaires lors de l'attribution des nouveaux titres, conformément à l'article 26, §1er de la Loi SIR et aux articles 7 et 8.2 des statuts de la Société.</p> <p>Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes : (i) il porte sur tous les nouveaux titres émis, (ii) il est accordé aux Actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs Actions représentent au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique et (iv) la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.</p> <p>Sans préjudice des articles 595 à 599 du Code des sociétés, ce qui précède n'est pas applicable dans le cadre d'un apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.</p> <p><u>Conditions de conversion :</u> Conformément à l'article 9 des statuts de la Société, chaque Actionnaire peut à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées.</p>
C.5	<p><b>Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des titres</b> Sous réserve des restrictions générales relatives à l'Offre et la diffusion du Prospectus et des restrictions spécifiques auxquelles la Société s'est engagée comme décrit dans l'Elément E.5 ci-après, aucune restriction n'est imposée à la libre négociabilité des Actions, autres que celles qui s'appliquent en vertu de la loi.</p> <p>Aucune convention 'lock-up' n'a été conclue par les Actionnaires Existants dans le cadre de l'Offre.</p>
C.6	<p><b>Admission à la négociation et lieu de cotation</b> Une demande de cotation et d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles a été introduite. L'admission devrait avoir lieu à partir du 4 octobre 2018. Les Nouvelles Actions seront cotées et négociées sous le même code ISIN (BE0003770840) que les Actions Existantes.</p>
C.7	<p><b>Description de la politique en matière de dividendes</b> Conformément à l'article 11, §3 de la Loi SIR la Société n'est pas obligée de constituer une réserve légale. De plus, conformément à l'article 13, §1 de l'AR SIR, la Société doit</p>

Elément	
	<p>distribuer un montant à titre de rémunération du capital qui est au moins égal à la différence positive entre les montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes à la réalisation de biens immobiliers non exemptés de distribution obligatoire, telle que déterminée selon le schéma du chapitre III de l'annexe C de l'AR SIR ;</li> <li>et</li> <li>- la réduction nette au cours de l'exercice de la charge d'endettement de la Société, telle que visée à l'article 13 de l'AR SIR.</li> </ul> <p>L'assemblée générale décide, sur proposition du Gérant, de l'affectation du solde.</p> <p>Bien que la Société jouisse du statut de SIR publique, elle reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés, qui stipule qu'un dividende ne peut être distribué que si l'actif net à la clôture de l'exercice concerné, suite à cette distribution, ne passe pas sous le montant du capital libéré, majoré de toutes les réserves qui, selon la loi ou les statuts, ne peuvent être distribués.</p> <p>Le Gérant peut, sous sa responsabilité, décider de payer des acomptes sur dividendes conformément à l'article 618 du Code des sociétés et à l'article 32 des statuts. Le droit de recevoir des dividendes sur des actions ordinaires ordonnancées en vertu de l'article 2277 du Code Civil expire cinq ans après la date de distribution; à partir de cette date, la Société ne doit plus verser ces dividendes.</p>

## Section D. Risques

Elément	
D.1	<p><b>Risques principaux relatifs à la Société et à ses activités</b></p> <p>La Société estime que si les risques énumérés ci-après venaient à effectivement se produire, ils pourraient avoir une influence négative sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les prévisions de la Société et, ce faisant, sur la valeur des Actions et du dividende. Il est indiqué aux investisseurs que la liste des risques énumérés ci-après n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues en date du présent Résumé. Il est également possible qu'il existe d'autres risques actuellement inconnus, invraisemblables ou pour lesquels il est actuellement estimé qu'ils n'auront pas d'influence négative sur la Société, ses activités ou sa situation financière.</p> <p>L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont présentés ci-après n'a aucun rapport avec la probabilité qu'ils se réalisent ou l'impact potentiel de leurs conséquences financières.</p> <p><b><u>Risques de marché</u></b></p> <p><b>Risques liés à une détérioration de la conjoncture économique par rapport à la situation actuelle</b> : Une conjoncture économique détériorée a une influence négative sur les demandes en location et sur la demande des investisseurs en biens immobiliers et peut ainsi entraîner une vacance locative plus élevée et/ou des loyers plus bas lors de la relocation, avec par conséquent une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier. Une telle évaluation à la baisse des immeubles a, au niveau comptable, un impact négatif sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur de l'actif net de l'Action et elle entraîne également à une augmentation du taux d'endettement. Dans ces circonstances le risque existe que des éventuelles moins-values par rapport aux évaluations trimestrielles seraient effectivement réalisées lors d'éventuelles ventes.</p> <p><b>Risques liés à une demande à la baisse pour l'immobilier de la Société</b> : La demande réduite d'investisseurs pour l'immobilier de la Société peut mener à une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de la Société, ce qui a son tour,</p>



Elément	
	<p>pourrait avoir un impact comptable négatif sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur de l'actif net de l'Action, et par conséquent entrainerait une augmentation du taux d'endettement.</p> <p><b>Risque d'inflation</b> : Une augmentation générale du niveau des prix (inflation stimulée par l'assouplissement de la politique monétaire) peut donner lieu à une augmentation du coût de financement (suite à une augmentation des taux d'intérêt) et/ou une augmentation des taux de capitalisation, et peut par conséquent entrainer une diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier, des capitaux propres moins élevés et une diminution du cours de bourse de l'Action.</p> <p><b>Risque de déflation</b> : Un ralentissement de l'activité économique peut entrainer Une spirale déflationniste et donc une diminution du niveau des prix général, ce qui peut mener à des revenus locatifs moins élevé de la Société.</p> <p><b>Risques liés à la séparation ou la disparition de l'union monétaire et ou à l'instabilité politique, Brexit,...</b> : Une séparation ou disparition potentielle de l'union monétaire ou l'instabilité politique dans l'union européenne peut avoir pour conséquence que les coûts de financements et les taux de capitalisation augmentent, ce qui peut entrainer une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier, ce qui à son tour, aurait un impact comptable négatif sur les capitaux propres, le résultat net et la valeur de l'actif net de l'Action, et pourrait par conséquence mener à une augmentation du taux d'endettement.</p> <p><b>Risques liés à la volatilité et à l'incertitude sur les marchés des capitaux et/ou volatilité des taux d'intérêt</b> : Une volatilité et incertitude importantes sur les marchés financiers peut mener à (i) une possibilité réduite pour renforcer les capitaux propres en faisant appel aux marchés des capitaux, ainsi (ii) qu'une volatilité plus importante de la valeur de l'Action avec un accès aux crédits plus difficile et plus cher, et par conséquent une éventuelle liquidité réduite en matière de crédits supplémentaires, ce qui freine à chaque fois la croissance des activités de la Société. Une telle volatilité se reflètera également dans une augmentation des taux d'intérêt, avec une augmentation du coût de financement (directement) et une augmentation des taux de capitalisation (indirectement) pour conséquence, ce qui peut entrainer une diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier, le résultat net et les capitaux propres de la Société.</p> <p><b>Risques liés à l'érosion de la confiance des consommateurs</b> : Une diminution de la confiance des consommateurs peut mener à des chiffres d'affaires inférieurs auprès des locataires et une pression sur les loyers dans le portefeuille retail de la Société, ce qui peut entrainer une vacance locative (temporaire), et finalement une diminution de la juste valeur des immeubles et avoir un impact sur les capitaux propres de la Société.</p> <p><b>Risques liés à la volatilité du taux de change EUR/CHF et des fluctuations monétaires relatives aux activités en dehors de la zone euro</b> : Au cours de 2017 tous les immeubles suisses ont été vendus. Quelques obligations fiscales sont cependant encore dues, un nombre limité de rubriques du bilan toujours étant exposées au risque de taux de change entre l'Euro et le Franc Suisse.</p> <p><b><u>Risques opérationnels</u></b></p> <p><b>Risques liés à des choix inadéquats qui résultent en choix d'investissements ou de développements inadéquats</b> : Une estimation potentiellement erronée des risques liés à un investissement ou la probabilité que ces risques se concrétisent, peut résulter en un choix inadéquat en matière d'investissement ou de développement. Si la composition du portefeuille immobilier ne répond pas à la demande du marché, ceci peut mener à une vacance locative plus élevée.</p> <p><b>Risques liés aux propres (re)développements</b> : A titre supplémentaire la Société est également active en matière de développements pour son propre portefeuille. Un pipeline excessif en matière de développements pour compte propre pourrait entrainer</p>

Elément	
	<p>une incertitude sur les futurs revenus, frais et occupation. Des risques spécifiques qui diffèrent des risques liés aux autres activités de la Société sont en effet liés à une activité de développement. Le risque d'une vacance locative de longue durée est beaucoup plus important dans le cas d'un immeuble neuf développé ou redéveloppé que pour un investissement immobilier existant, pour lequel il existe en général un taux d'occupation acceptable au moment de l'investissement.</p> <p><b>Risques liés aux diminutions de valeur dans le portefeuille immobilier et aux évaluations des immeubles</b> : La Société est exposée au risque de fluctuations de la juste valeur de son portefeuille immobilier, par exemple en conséquence d'usure, de dommages causés par les utilisateurs, d'une vacance locative augmentée, de prix/loyers impayés, et de diminution de prix et de loyers. En outre, le risque existe que les immeubles ne satisfont ou ne satisferaient plus aux demandes (légalles ou commerciales) plus strictes. L'évaluation d'un bien immobilier est également subjective dans une certaine mesure et est basée sur des hypothèses qui peuvent paraître incorrectes, l'évaluation ne correspond pas nécessairement à la juste valeur du bien immobilier.</p> <p><b>Risques liés aux locataires, aux loyers et à la vacance locative des immeubles</b> : La Société est exposée au risque d'une diminution potentielle de la qualité et la solvabilité de ses locataires, et/ou une diminution du taux d'occupation, ce qui peut éventuellement entraîner une perte de revenus locatifs, une révision à la baisse des loyers, des frais commerciaux plus élevés pour attirer de nouveaux clients et/ou potentiellement des frais d'aménagement additionnels. Tout ceci a un impact négatif sur les résultats et sur la valeur du portefeuille immobilier.</p> <p><b>Risques liés à une volatilité sous-estimée des frais d'entretien des immeubles</b> : Des frais d'entretien élevés, l'usure ou un état dégradé des immeubles peuvent entraîner une réduction des loyers, une demande réduite, une diminution du taux d'occupation, des frais plus élevés, et par conséquent, un impact négatif sur le résultat de la Société et sur l'évaluation des immeubles.</p> <p><b>Risques liés à la destruction des immeubles par dégâts, terrorisme, incendie, catastrophes naturelles,...</b>: La Société est exposée au risque des conséquences financières suite à des facteurs externes et des sinistres importants (par exemple un risque de terrorisme, vandalisme, incendie et catastrophes naturelles) qui peuvent se produire dans les immeubles de son portefeuille immobilier, qui peuvent mener à une interruption des activités exercées dans les immeubles concernés et la perte de locataires et des revenus locatifs réduits.</p> <p><b>Risques liés aux intrusions informatiques, cybercriminalité, phishing</b> : Chaque erreur de fonctionnement ou la défaillance des systèmes informatiques ainsi que chaque perte de données et/ou manque de protection des données, peut nuire à la gestion et la réputation de la Société, ce qui pourrait avoir un impact défavorable considérable sur les activités et/ou les résultats opérationnels de la Société.</p> <p><b>Risques liés à la concentration</b> : La concentration des activités des locataires, la concentration des locataires ou la concentration des investissements dans un ou plusieurs immeubles ou localisations peut mener à une perte inattendue, soudaine de revenus quand une région spécifique, un locataire ou un secteur économique dans lequel les locataires opèrent, est impacté par des facteurs internes ou externes, ce qui peut entraîner une perte considérable de revenus locatifs, une diminution de la juste valeur des immeubles concernés et une augmentation des créances douteuses. En outre, un dépassement de la règle de diversification de 20% prévue par la législation SIR, limiterait les possibilités de la Société dans le cadre d'investissements ou désinvestissements supplémentaires.</p> <p><b>Risques liés au succès du commerce électronique</b> : L'importance accrue du commerce électronique peut avoir un impact sur les canaux de distribution existants. Ceci peut entraîner une demande réduite en immeubles de type « retail » détenue en</p>

Elément	
	<p>portefeuille par la Société (y inclus la participation de la Société dans la SIR Retail Estates), ce qui peut mener à une diminution des revenus locatifs, et par conséquent du résultat net, à une vacance locative plus élevée, une diminution de la juste valeur de l'immeuble concerné dans le portefeuille immobilier, et donc des capitaux propres de la Société.</p> <p><b><u>Risques financiers</u></b></p> <p><b>Risques liés à l'insolvabilité des contreparties financières ou bancaires (risque de contrepartie):</b> L'insolvabilité d'une contrepartie financière ou bancaire pourrait entraîner une résiliation de lignes de crédit existantes, tant pour les crédits que pour les couvertures (« hedging »), et par conséquent une réduction des ressources financières de la Société.</p> <p><b>Risques liés à l'indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée du financement (risque lié à la liquidité) et rupture d'émission du papier commercial:</b> l'indisponibilité du financement, ou le manque d'un marché pour une certaine durée, pourrait entraîner l'impossibilité de financer des acquisitions ou uniquement à des frais plus élevés, ce qui pourrait avoir une rentabilité inférieure de l'acquisition comme conséquence. En outre, le non extension d'une ligne de crédit pourrait entraîner une vente forcée d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur afin de pouvoir rembourser le crédit. La rupture d'émission du papier commercial pourrait avoir une influence négative sur le coût de financement et, par conséquent, sur le résultat net.</p> <p><b>Risques liés au manque de fonds de roulement :</b> A la date du présent résumé, et compte tenu du remboursement de toutes les lignes de crédit qui viendront à échéance endéans la période jusqu'à fin 2019, la Société ne dispose pas de ressources suffisantes pour satisfaire ses obligations et ses besoins en fonds de roulement, défini comme, les lignes de crédit disponibles non utilisées plus la trésorerie disponible. La Société estime que ce déficit variera entre -49,2 millions EUR à partir d'octobre 2019 et -94,3 millions EUR en décembre 2019. Ces montants tiennent compte des investissements pour lesquels il existe des engagements, repris à la section 4.4 et du programme planifié pour maintenir le bon état du portefeuille. La Société devra procéder à la négociation de crédits supplémentaires, à l'augmentation des plafonds des crédits existants et supplémentaires, ou postposer des investissements supplémentaires. Si la Société ne réussit pas à prendre ces mesures, elle devra prévoir des actions additionnelles pour renforcer ses capitaux propres (comme prendre en considération une augmentation de capital, par exemple sous forme d'un apport en nature), ou procéder au désinvestissement d'un nombre d'actifs. La Société n'a pas l'intention de financer ce déficit, qui ne se produira que plus d'un an après la date de ce Résumé, avec les revenus de l'Offre.</p> <p><b>Risques liés à une combinaison de fluctuations défavorables des taux d'intérêt, d'une prime de risque plus élevée sur les marchés des actions et d'une augmentation de la marge bancaire (coût du capital) :</b> des fluctuations défavorables des taux d'intérêt ou des primes de risque plus élevées sur les marchés des actions et obligations, pourraient entraîner une augmentation sensible du coût moyen pondéré du capital de la Société (à savoir capitaux propres et dettes), ce qui pourrait avoir une influence négative significative sur les résultats et sur la situation financière de la Société.</p> <p><b>Risques liés au taux d'endettement de la Société et accords contractuels dans les conventions de financement :</b> Le non-respect de ces paramètres financiers pourrait mener à : (i) des sanctions et/ou un suivi plus strict par le(s) régulateur(s) si certains paramètres financiers légaux ne sont pas respecté (par exemple le taux d'endettement maximal de 65%); ou (ii) une résiliation des facilités de crédit ou un remboursement anticipé obligatoire des montants utilisés, ainsi qu'une érosion de la confiance entre la Société et les investisseurs (tant en général que dans le cadre des emprunts obligataires publics et privés de la Société) et/ou entre la Société et les institutions financières, dans le cas de non-respect des accords contractuels. Quelques ou toutes ces défaillances pourraient permettre aux créanciers (i) de faire rembourser ces dettes</p>

Elément	
	<p>anticipativement ainsi que d'autres dettes couvertes par un « cross default » ou « cross acceleration », (ii) déclarer exigibles tous les prêts octroyés dans ce cadre et/ou (iii) annuler des accords non repris. Ceci pourrait avoir un impact négatif significatif sur les activités, les résultats, le rendement, la position financière et les prévisions de la Société, et pourrait potentiellement entraîner la perte du statut de SIR par la Société.</p> <p><b>Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales</b> : Des hypothèses potentiellement erronées et des fautes matérielles peuvent, si elles restent inaperçues, mener à une infraction des obligations adoptées par la réglementation diverse (comme par exemple le respect du taux d'endettement maximal et les obligations liées au statut de SIR) et des obligations contractuelles (une hypothèse fautive en matière de planning de trésorerie peut mener à l'impossibilité de respecter les obligations financières). Elles peuvent par conséquent également influencer les performances de la Société.</p> <p><b>Risque de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ou coût de financement relativement plus élevé suite aux couvertures choisies, lors d'une diminution des taux d'intérêt</b> : Les instruments financiers de couverture conclus par la Société sont évalués à leur juste valeur. Des variations de leur juste valeur donnent lieu à une variabilité plus importante du résultat net et des capitaux propres, ainsi que de la valeur de l'actif net, et peuvent ainsi négativement impacter ces éléments lors de taux d'intérêt qui diminuent. En outre, cela peut entraîner un coût de financement relativement plus élevé suite au choix des instruments financiers de couverture, lors d'une diminution des taux d'intérêt.</p> <p><b>Risques liés à la possibilité limitée de distribuer des dividendes</b> : La Société ne peut pas assurer qu'elle pourra distribuer des dividendes dans le futur. Par conséquent, il est possible que, bien que l'immobilier de la Société génère les revenus locatifs et le bénéfice opérationnel prévus, il devient techniquement impossible pour la Société de payer un dividende à ses actionnaires, en conformité avec l'article 617 du Code des Sociétés et la Législation SIR.</p> <p><b><u>Risques relatifs à la réglementation et autres risques</u></b></p> <p><b>Risques liés au non-respect du régime légal sur la société immobilière réglementée</b> : L'incapacité de la Société de répondre aux demandes de la législation SIR peut entraîner la perte de sa licence de SIR, et, dans un tel cas, elle ne pourrait plus bénéficier du régime fiscal spécial pour les SIR. En outre, la perte de la licence du statut de SIR est en général indiquée dans les accords de crédit de la Société comme un événement qui peut entraîner l'exigibilité anticipée des crédits conclus par la Société.</p> <p><b>Risques liés au statut légal de Leasinvest Immo Lux SA comme SICAV-FIS en non-AIF</b> : Leasinvest Immo Lux SA (filiale à 100% de la Société) ressort à la réglementation AIFMD et est en principe qualifiée comme AIF. Suite à une exception dans la législation applicable, Leasinvest Immo Lux SA n'est finalement pas considérée comme AIF. Si Leasinvest Immo Lux SA était ultérieurement (par exemple par une adaptation de la législation ou d'une interprétation de celle-ci) qualifiée comme AIF, la Société (comme AIF manager) serait soumise à des obligations légales additionnelles significatives. Si Leasinvest Immo Lux SA ne répondait plus aux demandes légales pour être reconnue comme SICAV-FIS, elle ne pourrait plus être considérée fiscalement transparente, et son résultat pourrait être soumis à l'impôt des sociétés luxembourgeois, ayant pour conséquence que moins de dividendes parviendraient à la Société et que par conséquent, moins de dividendes pourraient être distribués aux actionnaires de la Société.</p> <p><b>Risques liés à l'évolution de la réglementation</b> : Une nouvelle réglementation (européenne, nationale, fédérale, régionale ou locale) ou des changements à la réglementation existante (du point de vue purement politique ou non), entre autres en matière de fiscalité, reporting (IFRS), demandes de capital et utilisation de produits dérivés (EMIR), organisation de l'entreprise (AIFMD), environnement, urbanistique,</p>

Elément	
	<p>politique de mobilité, protection des données privées et développement durable, et des nouvelles dispositions liées à la location d'immobilier et l'extension des permis auxquelles la Société ou les utilisateurs de l'immobilier de la Société doivent répondre, ou une application modifiée et/ou interprétation d'une telle réglementation par l'administration (dont l'administration fiscale) ou les tribunaux ou cours, peuvent augmenter les frais administratifs et les obligations de la Société, ainsi que négativement influencer de manière significative son rendement et la juste valeur de son patrimoine. Ainsi par exemple l'exit tax due lors d'une (e.a.) fusion, calculée sur base de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application dans la pratique pourraient encore toujours changer.</p> <p><b>Risques liés aux changements dans le climat fiscal au Luxembourg :</b> Erosion des incitants fiscaux pour le 'cross-border shopping' peuvent entraîner un chiffre d'affaires réduit et mette sous pression les loyers des locataires de retail dans les centres commerciaux luxembourgeois avec une éventuelle vacance locative et une diminution de la juste valeur des immeubles de retail comme conséquence, ce qui aura également un impact sur les capitaux propres de la Société.</p> <p><b>Risques liés à la complexité des dossiers d'acquisition et de désinvestissement :</b> La Société est et pourrait être dans le futur une partie dans des opérations (compliquées) de fusion, de scission ou autre reprise. Il n'est pas exclu que lors de ces transactions des passifs latents sont transférés à la Société. Les garanties négociées sont de par leur nature, limitées dans le temps et les vendeurs négocient en général des limitations à leur responsabilité maximale sous ces garanties. Finalement, la Société reste, dans ces cas, confrontée au risque d'insolvabilité de sa contrepartie.</p> <p><b>Risques liés à la rotation du personnel clé :</b> La rotation du personnel clé dans la Société et ses filiales ou chez son Gérant peut avoir une influence négative sur les relations professionnelles existantes et peut mener à une perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus de décision au niveau du management.</p> <p><b>Risques liés au free float limité de l'Action :</b> Etant donné le free float limité de l'action de la Société (environ 35%), l'action peut être considérée comme moins liquide. Compte tenu de l'obligation pour les SIR Publiques de maintenir un free float minimum de 30%, à défaut de perte de son statut de SIR, la Société est tenue à y veiller régulièrement.</p>
D.3	<p><b>Principaux risques liés à l'Offre et aux titres</b></p> <p><b>Risques liés aux investissements dans les Nouvelles Actions :</b> investir dans les actions offertes comporte des risques qui peuvent mener à une perte de l'intégralité du montant investi dans les actions offertes.</p> <p><b>Liquidité de l'Action :</b> L'Action est caractérisée par une liquidité relativement limitée. La mesure dans laquelle le marché pour les Actions est liquide, peut influencer le cours des Actions dans une mesure importante.</p> <p><b>Faible liquidité du marché des Droits d'Attribution Irréductible :</b> il n'existe aucune garantie de développement d'un marché pour les Droits d'Allocation Irréductible. Il est dès lors possible que la liquidité sur ce marché soit particulièrement limitée et que cela ait une influence négative sur le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductible.</p> <p><b>Droits d'Allocation Irréductible non (correctement) exercés :</b> Les Droits d'Allocation Irréductible non utilisés ou pour lesquels le Prix d'émission n'a pas été versé à temps sur le compte spécifié dans les lettres aux actionnaires, à la fin de la Période de souscription, soit au plus tard le 1 octobre 2018 (16h00), ne pourront plus être exercés après cette date par les personnes qui les détiennent, et seront ensuite convertis en un nombre identique de Scrips afin d'être présentés à la vente aux investisseurs via un placement privé exempté (voir également le point 4 de l'Elément E.3).</p> <p><b>Risques liés aux fluctuations du cours du marché des Actions ou des Droits d'Allocation Irréductible et vente des Actions par des Actionnaires Existants :</b> Le</p>

Elément	
	<p>cours de marché des Actions peut sérieusement fluctuer à cause de différents facteurs. Egalement la vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits d'Allocation Irréductible sur le marché, ou l'impression que ce type de ventes peuvent se produire, peuvent avoir un effet négatif sur le cours des Actions et sur la valeur des Droits d'Allocation Irréductible. La valeur des Actions sur le marché pourrait même descendre en-dessous du Prix d'émission. Une diminution du cours de bourse des Actions pendant la Période de souscription pourrait également impacter négativement la valeur des Droits d'Allocation Irréductible. Il est possible que les Actionnaires qui ne souhaitent pas exercer leurs Droits d'Allocation Irréductible, ne réussissent pas à les vendre sur le marché.</p> <p><b>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductible</b> : les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductible subiront une dilution.</p> <p><b>Future dilution possible pour les Actionnaires</b> : Les émissions futures d'Actions peuvent influencer le cours du marché des Actions et diluer les intérêts des Actionnaires Existants.</p> <p><b>Pas de montant minimal pour l'Offre – Retrait de l'Offre</b> : Si l'Offre n'est pas entièrement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximal de EUR 83.960.790. En plus, l'Offre peut être retraitée ou suspendue si le 'Underwriting Agreement' n'est pas signé ou serait dissout. Il est donc possible que les ressources financières dont la Société disposerait après l'Offre et l'affectation des revenus de l'Offre soient inférieurs à, ou insuffisants pour pouvoir suffisamment réduire son taux d'endettement afin d'ensuite entièrement réaliser sa stratégie de croissance (comme décrite dans l'Elément E2a), et/ou que la Société doive faire appel à des financements supplémentaires.</p> <p><b>Retrait de la souscription</b>: en cas de retrait d'ordres de souscription après clôture de la Période de souscription, et si la loi le permet suite à la publication d'un supplément au Prospectus, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible ne pourront se partager le Montant Excédentaire et ne pourront être dédommagés autrement, en ce compris du prix d'achat (et de tous les coûts y afférant) payé pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scrips.</p> <p><b>Risques liés aux analystes de titres et du secteur</b> : si des analystes de titres ou des analystes du secteur ne publient plus, ou pas régulièrement, de rapports sur Leasinvest Real Estate, ou s'ils modifient leurs recommandations à propos des actions de manière défavorable, le prix de marché et le volume de négociation des actions peuvent diminuer.</p> <p><b>Risques liés à la liquidation et au règlement (clearing and settlement)</b> : une exécution incorrecte des ordres pourrait mener à ce que les candidats investisseurs ne reçoivent pas ou ne reçoivent que partiellement les actions offertes.</p> <p><b>Investisseurs ressortissants de pays autres que la Belgique</b> : Les actionnaires ressortissants de territoires hors Belgique qui ne sont pas capables de ou non autorisés à exercer leurs droits de préférence ou leurs droits d'allocation irréductibles en cas d'offre ultérieure d'actions en application de leurs droits de préférence ou droits d'allocation irréductible peuvent être soumis à la dilution de leurs participations.</p> <p><b>Risques liés aux taux de change</b> : Les investisseurs dont la devise principale n'est pas l'euro sont soumis au risque de change lorsqu'ils investissent dans les actions.</p> <p><b>Risques liés à la taxe sur les transactions financières</b> : La vente, l'achat ou l'échange d'actions peuvent être soumis à la taxe sur les transactions financières.</p> <p><b>Risques que les droits des actionnaires en droit belge puissent différer des droits d'autres juridictions</b> : Les droits des détenteurs d'actions Leasinvest Real Estate sont soumis à la législation belge et peuvent différer considérablement des droits des</p>

Elément	
	<p>détenteurs d'actions dans des sociétés établies ailleurs qu'en Belgique.</p> <p><b>Risques liés aux dispositions de reprise dans la législation belge</b> : Différentes dispositions du Code des sociétés et certaines autres dispositions du droit belge susceptibles de s'appliquer à la Société rendent difficile la réalisation d'une offre d'acquisition non sollicitée, d'une fusion, d'une modification du management ou d'autres changements de contrôle.</p> <p><b>Risques liés à certaines restrictions de transfert et de vente</b> : Certaines restrictions à la vente et au transfert, qui s'appliquent du fait que Leasinvest Real Estate n'a pas enregistré les actions sous le US Securities Act ou les lois relatives aux titres d'autres juridictions, peuvent limiter la capacité des actionnaires à vendre leurs Actions ou à les transférer d'une autre manière.</p> <p><b>Risques liés à la structure d'une société en commandite par actions</b> : Suite à la structure d'une société en commandite par actions, le Gérant ne peut quasi pas être licencié et le pouvoir de décision de l'assemblée générale peut être bloqué.</p>

## Section E. Offre

Elément	
E.1	<p><b>Montant total net du produit de l'Offre et estimation des dépenses totales liées à l'Offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société</b></p> <p>Si l'Offre est entièrement souscrite, les revenus bruts de l'Offre (Prix d'émission multiplié par le nombre de Nouvelles Actions) s'élève à EUR 83.960.790.</p> <p>Les revenus nets de l'Offre sont estimés à environ 82,10 millions EUR. Les frais de l'Offre à charge de la Société sont estimés à environ 1,86 million EUR et se composent des rémunérations dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles, la rémunération des Joint Bookrunners, les frais pour la mise à disposition, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication, outre les frais pour les traductions.</p> <p>La rémunération des Joint Bookrunners est fixée à environ 0,86 millions EUR si l'Offre est entièrement souscrite.</p>
E.2a	<p><b>Raisons pour l'offre, affectation des revenus et revenus nets estimés</b></p> <p>L'objectif principal de l'Offre se situe dans le contexte de viser une structure de financement équilibrée et de permettre à la Société d'acquérir de nouvelles ressources financières afin de pouvoir continuer sa stratégie de croissance, et de réduire le taux d'endettement à nouveau à un niveau entre 50 et 55%.</p> <p>Au 30 juin 2018 le taux d'endettement s'élevait à 59,31% suite aux différents projets de redéveloppement Montoyer, Motstraat, Treesquare et Boomerang et les différentes acquisitions en Autriche, cependant combinées aux désinvestissements dans le portefeuille suisse et le portefeuille logistique (Lopolease).</p> <p>Les revenus nets de l'Offre (dans l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite) sont estimés à environ 82,10 millions EUR (sous déduction des provisions et des frais relatifs à l'Offre pris en charge par la Société, comme décrit dans le point <b>Error! Reference source not found.</b>, « Frais de l'Offre »).</p> <p>Les revenus nets de l'Offre seront utilisés pour continuer à soutenir la stratégie d'asset management dynamique qui est propre à la Société : une stratégie de repositionnement du portefeuille, de redynamisation de certains immeubles et d'acquisition et de transfert des immeubles quand certaines opportunités se présentent, et en général de création de plus-values dans le portefeuille.</p>

Elément	
	<p><b><u>Investissements annoncés et prévus (projets de redéveloppement)</u></b></p> <p>Les revenus nets de l'Offre seront entre autres utilisés dans le cadre du repositionnement de certains actifs au Luxembourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le centre commercial Boomerang à Strassen nous attendons le départ du locataire actuel Batiself, dont le contrat vient à échéance en 2020, après quoi la construction de la phase deux du park retail (environ 10.000 m<sup>2</sup>) sera entamée, avec un montant d'investissement d'environ 8 millions EUR.</li> <li>- Pour le centre commercial Knauf Schmiede un montant d'investissement d'environ 30 millions EUR sera utilisé pour l'extension, la rénovation, et le repositionnement du centre commercial conformément aux besoins et désirs des consommateurs retail d'aujourd'hui.</li> <li>- En plus, un montant d'investissement d'environ 3,5 millions EUR sera utilisé pour le 'restyling' du centre commercial et l'extension du parking du centre commercial Knauf à Pommerloch, afin de pouvoir accueillir les nombreux visiteurs pendant les weekends et les jours fériés.</li> </ul> <p><b><u>Investissements / désinvestissements pour lesquels existent des engagements</u></b></p> <p>Comme annoncé par la Société le 14 septembre 2018, Leasinvest Real Estate a signé une convention engageante, qui contient un nombre habituel de conditions suspensives, avec le fonds Next Estate Income Fund (« NEIF »), géré par BNP Paribas REIM Luxembourg, relative à l'acquisition de 100% des actions de la société NEIF Montoyer SPRL, qui détient une emphytéose avec une durée résiduelle de 94 ans sur l'immeuble de bureaux Montoyer 14, situé à l'angle de la rue Montoyer et la rue de l'industrie à BE-1000 Bruxelles. La finalisation de cette transaction est prévue au cours de la deuxième quinzaine du mois d'octobre 2018. Après le départ du locataire actuel, les Nations Unies, début de l'année prochaine, l'immeuble existant sera entièrement redéveloppé en un immeuble de bureaux important (environ 4.000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux); dans ce cadre, Leasinvest Real Estate est entrée en partenariat avec le promoteur ION, qui, conjointement avec la Société, dirigera le projet de développement, et qui sera chargé de la coordination et du project management. Ce projet concerne un investissement initial de 11,35 millions EUR (valeur du terrain), pour finalement atteindre une valeur d'investissement totale de 23,30 millions EUR. La réception provisoire est attendue en Q1 2021. Le loyer prévu s'élève à € 275/m<sup>2</sup>, avec une VLE de 1,2 millions EUR.</p> <p>Il y a également le désinvestissement prévu de deux étages de bureaux dans l'immeuble adjacent au centre commercial Boulevard de Kennedy 43 à Luxembourg, avec Ceetrus (Groupe Auchan) comme acquéreur. Cela concerne une surface de bureaux totale de 2.270 m<sup>2</sup> et 43 emplacements de parking souterrains, avec un loyer total de 921.000 EUR et une valeur de vente nette de 16 millions EUR (ce qui représente un rendement de 5,25% avec une plus-value de réalisation prévue de 2 millions EUR). Le closing de la transaction est prévu pour le 31 décembre 2018.</p> <p>Le total des redéveloppements annoncés et prévus et des investissements et désinvestissements pour lesquels existent des engagements s'élève dès lors à environ 49 millions EUR.</p> <p><b><u>Analyse de différentes opportunités d'investissement</u></b></p> <p>La Société analyse sur une base permanente différentes opportunités d'investissement potentielles, de taille différente et dans différentes phases d'un trajet d'investissement habituel. La Société ne peut donner des informations plus précises sur ces dossiers d'investissement potentiels, compte tenu de leur état d'avancement, et plus particulièrement parce qu'aucun de ces dossiers d'investissement potentiels ne représente actuellement un accord définitif et inconditionnel (matériel) pour la Société.</p>



Elément	
	<p>En tant qu'investisseur le plus important au Luxembourg, la Société reste à la recherche d'acquisitions et extensions potentielles. Ainsi, la Société effectue actuellement une due diligence profonde au Luxembourg pour acquérir deux immeubles de bureaux additionnels. Cette acquisition potentielle concerne un montant total d'environ 62 millions EUR avec un loyer annuel d'environ 4 millions EUR.</p> <p>Dans l'hypothèse où (i) cette opportunité d'investissement se réalise et que la Société acquiert effectivement ces immeubles de bureaux et (ii) où l'Offre est entièrement souscrite, la Société financera la différence négative entre les revenus nets de l'Offre (environ 82,10 millions EUR) et le total de (a) les redéveloppements annoncés et prévus et des investissements pour lesquels existent des engagements (environ 49 millions EUR) et (b) la valeur d'investissement de cette opportunité d'investissement (environ 62 millions EUR, ensemble donc environ 111 millions EUR), soit environ 28,70 millions EUR, par de nouvelles dettes, ce qui sera à nouveau possible, suite à la diminution du taux d'endettement de la Société.</p> <p>Si l'Offre est entièrement souscrite, et si les redéveloppements annoncés et prévus et les investissements et désinvestissements pour lesquels existent des engagements évoluent favorablement, les revenus nets de l'Offre auront pour conséquence que le taux d'endettement de la Société, qui s'élevait encore à 59,31% au 30 juin 2018, diminue à environ 56,08%, sans pour autant tenir compte des transactions d'acquisition ou de désinvestissement additionnelles potentielles, de l'évolution du besoin en fonds de roulement, des résultats de l'entreprise, et de l'évaluation du portefeuille immobilier (éléments pouvant avoir chacun une influence sur les actifs totaux, la position d'endettement, et par conséquent sur le taux d'endettement de la Société).</p> <p>Les revenus nets de l'Offre, en combinaison avec une capacité d'emprunt plus élevée suite à l'augmentation des capitaux propres de la Société en conséquence de l'Offre, permettront à la Société de continuer à financer sa croissance. L'Offre ne soutiendra pas uniquement l'exécution d'un nombre de transactions et redéveloppements potentiels, mais renforcera également la structure du bilan.</p> <p>La Société ajustera les montants et les délais des dépenses effectives de la Société, selon entre autres l'évolution du taux d'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement adéquates, le fait de pouvoir conclure des accords à des conditions adéquates avec les vendeurs potentiels, les revenus nets de l'Offre et les frais et dépenses opérationnels de la Société.</p>
E.3	<p><b>Description des conditions de l'Offre</b></p> <p><b>1. Généralités</b></p> <p>Le 18 septembre 2018 le Gérant a décidé d'augmenter le capital de la Société en numéraire pour un montant maximal de 83.960.790 EUR (primes d'émission incluses) avec suppression du droit légal de privilège, mais avec octroi du Droit d'Allocation Irréductible dans le cadre du capital autorisé conformément à l'article 657 en combinaison avec l'article 603 du Code des sociétés et l'article 7 des statuts de la Société.</p> <p>L'article 26, §1er de l'AR SIR stipule que le droit de préférence lors d'une augmentation de capital en numéraire ne peut être limité ou supprimé que si un droit d'allocation irréductible est octroyé aux actionnaires existants lors de l'octroi de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il porte sur l'entièreté des nouveaux titres émis ;</li> <li>- il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs actions représentent au moment de l'opération (voir le point 13 ci-après);</li> <li>- un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et</li> </ul>

Elément	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.</li> </ul> <p>Le Droit d'Allocation Irréductible octroyé aux Actionnaires Existants répond à ces conditions.</p> <p>Sur le plan pratique, les Droits d'Allocation Irréductible diffèrent, tels que modalisés dans cette Offre, dans une moindre mesure seulement, du droit légal de préférence. La procédure de l'Offre ne diffère pas significativement de la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence tel que prévu dans le Code des sociétés. Plus précisément, les Droits d'Allocation Irréductible sont détachés des Actions Existantes sous-jacentes et, comme tel est également le cas lors d'une émission avec droit légal de préférence, ils seront négociables librement et séparément sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de souscription. Par dérogation à la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence, la Période de souscription ne comptera que 12 jours calendrier au lieu de 15. En outre, la Société n'a pas publié de convocation au Moniteur belge ni dans la presse financière belge pour annoncer l'échéance de la Période de souscription huit jours avant son début, tel que l'article 657 en combinaison avec l'article 593 du Code des sociétés l'aurait exigé en cas d'émission avec droit légal de préférence.</p> <p>L'augmentation de capital sera fonction de la mesure dans laquelle il a été souscrit aux Nouvelles Actions. La souscription aux Nouvelles Actions peut découler de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible ou des Scripts.</p> <p>La décision d'augmenter le capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société (qui découle de l'augmentation de capital) par la FSMA ;</li> <li>- la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application de l'une de ses dispositions;</li> <li>- la confirmation de l'admission à la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles et des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur détachement respectivement leur émission.</li> </ul> <p>La Société se réserve également la possibilité de décider de retirer ou suspendre l'Offre dans certains cas.</p> <p><b>2. Fixation du Prix d'émission</b></p> <p>Le Prix d'émission s'élève à 85,00 EUR et est fixé le 18 septembre 2018 par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners sur la base du cours boursier de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles et en tenant compte d'une réduction généralement octroyée pour ce type de transaction.</p> <p>Le Prix d'émission est inférieur de 11,66% au cours de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au 18 septembre 2018 (qui s'élevait à 100,00 EUR, ajusté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 23<sup>6</sup> qui sera détaché le 19 septembre 2018 (après bourse), soit 96,22 EUR après cet ajustement. Sur la base de ce prix de clôture, le cours théorique ex-droit (« CTED ») est de 94,35 EUR, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible de 1,87 EUR et la réduction du Prix d'émission par rapport au CTED de 9,91%.</p> <p>Le Prix d'émission total (des Nouvelles Actions) sera incorporé comme capital à</p>

<sup>6</sup> Le gérant statutaire de la Société estime le coupon n° 23 qui représente le dividende brut sur l'exercice en cours 2018 jusqu'au 3 octobre 2018 inclus, à 3,78 EUR par Action. Cette estimation reste bien entendu sous réserve des résultats de l'exercice 2018 et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2019 qui décidera sur le dividende qui sera distribué pour l'exercice 2018 (également voir les Eléments B.9 et C.4)

Elément	
	<p>concurrence de la valeur fractionnelle exacte des Actions Existantes (soit EUR 11,00 par action arrondi) multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles et ensuite arrondi à l'unité supérieure au centime d'euro. La différence entre cet apport en capital et le Prix d'émission total sera, après déduction éventuelle des frais, placée sur un compte indisponible qui constituera au même niveau que le capital la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun être réduite ou annulée que par une décision de l'assemblée générale décidant endéans les conditions requises par l'article 657 en combinaison avec 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital. Cette valeur qui représente le capital de toutes les Actions (tant les Nouvelles Actions que les Actions Existantes) sera finalement synchronisée, pour qu'elles représentent dès lors la même fraction du capital de la Société.</p> <p><b>3. Montant maximum de l'Offre</b>  Montant maximum de l'Offre est 83.960.790 EUR(prime d'émission incluse). Un montant minimum pour l'Offre n'a pas été défini.</p> <p>Si l'Offre n'est pas entièrement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre précis de Nouvelles Actions émises après l'offre sera communiqué via un communiqué de presse.</p> <p><b>4. Modalités de souscription</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Période de souscription</b>  La période de souscription court du 20 septembre 2018 (09h00) jusqu'au 1 octobre 2018 (16h00) inclus. La période de souscription ne peut être terminée anticipativement.</li> <li>- <b>Ratio de souscription</b>  Les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent, pendant la Période de souscription, souscrire les Nouvelles Actions selon le ratio suivant : 1 Nouvelle Action pour 5 Droits d'Allocation Irréductible.</li> <li>- <b>Négociation des Droits d'Allocation Irréductibles</b>  Les Droit d'Allocation Irréductible sont représentés par le coupon n° 22 attaché aux Actions Existantes. Ce coupon sera détaché le 19 Septembre 2018 (après la clôture du marché réglementé d'Euronext Bruxelles), et pourra être négocié durant toute la Période de souscription séparément des Actions Existantes sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. Les Droit d'Allocation Irréductible ont le code ISIN BE0970169729.</li> </ul> <p>Les Actionnaires Existants qui gardent leurs actions nominatives, recevront une communication de la Société par laquelle ils seront informés du nombre de Droits d'Allocation Irréductible qu'ils détiennent et de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible:</p> <p>1° Les Actionnaires Existants qui gardent leurs actions nominatives et qui souhaitent valablement exercer leurs Droits d'Allocation Irréductible, doivent renvoyer le formulaire concerné à temps pour que la Société le reçoive au plus tard le 1 octobre 2018 avant 16h00, et payer le prix de souscription total dans les délais (comme mentionné ci-dessous).</p> <p><b>IMPORTANT</b> : Le prix de souscription total du nombre de Nouvelles Actions auxquelles un Actionnaire Existant qui garde ses Actions souhaite souscrire (i.e. le Prix de souscription multiplié par ce nombre de Nouvelles Actions) doit être reçu par la Société au plus tard le 2 octobre 2018 à 9h00 (heure belge) sur le compte en banque (crédité) spécifié dans les lettres aux Actionnaires nominatifs. Ceci est une condition impérative afin de pouvoir procéder à l'émission et la livraison des Nouvelles Actions, auxquelles les Actionnaires Existants ont souscrit. En défaut d'un paiement dans les délais et correct (crédité), les Droits d'Allocation Irréductible seront en effet supposés ne pas avoir été exercés et seront offerts en vente sous</p>

Elément	
	<p>forme de Scrips par les Joint Bookrunners à des investisseurs belges et internationaux dans un « <i>accelerated bookbuilding</i> » (un placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres). Afin d'assurer que le prix d'émission soit reçu dans les délais, la Société conseille aux Actionnaires Existants qui gardent leurs actions nominatives de donner les instructions nécessaires à cet effet à leur institution financière à temps. La Société remboursera les paiements tardifs.</p> <p>2° Les Actionnaires Existants qui gardent leurs actions nominatives et qui souhaitent négocier leurs Droits d'Allocation Irréductibles, doivent renvoyer le formulaire concerné dans les délais pour que la Société le reçoive au plus tard le 26 septembre 2018 à 18h00.</p> <p>Les Actionnaires Existants qui détiennent leurs Actions dans un compte-tires, sont informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour l'exercice ou la négociation de leurs Droits d'Allocation Irréductible.</p> <p>Il n'est pas possible de combiner les Droits d'Allocation Irréductible liés à des Actions nominatives et les Droits d'Allocation Irréductible liés à des actions dématérialisées pour souscrire aux Nouvelles Actions.</p> <p>Les Actionnaires Existants et les investisseurs qui ne disposent pas du nombre exact de Droits d'Allocation Irréductible nécessaires à la souscription d'un nombre total de Nouvelles Actions peuvent, au cours de la Période de souscription (directement ou sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles) soit acheter les Droits d'Allocation Irréductible manquants pour souscrire à une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre les Droits d'Allocation Irréductible qui représentent une partie des actions ou les conserver afin de pouvoir les proposer à la vente sous la forme de Scrips au terme de la Période de souscription. Les souscriptions indivisibles ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action</p> <p>Les investisseurs qui souhaitent souscrire à l'Offre peuvent, pendant toute la Période de souscription, acquérir des Droits d'Allocation Irréductible par un ordre d'achat et introduire un ordre de souscription auprès de leur institution financière.</p> <p>Les Actionnaires Existants ou investisseurs qui n'ont pas utilisé leurs Droits d'Allocation Irréductible à la fin de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 1 octobre 2018 (16h00), ne pourront plus les exercer au-delà de cette date.</p> <p><b>- Placement privé des Scrips</b></p> <p>(i) Les Droits d'Allocation Irréductible non exercés à la date de clôture de la Période de souscription et (ii) les Droits d'Allocation Irréductible liés à des Actions nominatives pour lesquelles le prix de souscription ne fut pas payé dans les délais (qui seront qualifiés comme Droits d'Allocation Irréductible non exercés), seront automatiquement convertis en un nombre identique de Scrips. Ces Scrips seront offerts à la vente par les Joint Bookrunners à des investisseurs belges et internationaux à travers un placement privé exempté sous la forme d'un « <i>accelerated bookbuilding</i> » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres).</p> <p>Le placement privé des Scrips se fera au plus vite après la clôture de la Période de souscription et, en principe, le 2 octobre 2018. Le jour de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductible, prévu le 2 octobre 2018 (avant bourse), la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse le 2 octobre 2018 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Les acheteurs de Scrips devront souscrire aux Nouvelles Actions encore disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par exercice des Droits</p>

Elément	
	<p>d'Allocation Irréductible.</p> <p>Le prix de vente des Scrips sera fixé en concertation avec la Société et les Joint Bookrunners, sur la base des résultats de la procédure bookbuilding. Le revenu net de la vente de ces Scrips, après déduction des coûts, dépenses et charges de toute nature encourus par la Société (le « <b>Montant Excédentaire</b> ») sera partagé proportionnellement entre tous les (i) détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible qui n'ont pas exercé ou transféré leur Droit d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et (ii) détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible qui ont exercé leur Droit d'Allocation Irréductible lié à des Actions nominatives au cours de la Période de souscription mais pour lesquelles le Prix de souscription n'a pas été intégralement payé à temps, le cas échéant sur présentation du coupon n° 22, en principe à partir du 8 octobre 2018. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre de Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas octroyé aux détenteurs des Droits d'Allocation Irréductible non exercés, mais transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera en principe communiqué le 2 octobre 2018 via un communiqué de presse.</p> <p><b>5. Retrait ou suspension de l'Offre</b></p> <p>La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre avant, pendant ou après la Période de souscription si aucun Underwriting Agreement n'a été signé ou si un événement qui permet aux Joint Bookrunners de mettre un terme à leur engagement dans le cadre de l'Underwriting Agreement se produit, à condition que la suite de cet événement ait vraisemblablement une influence négative considérable sur la réussite de l'Offre ou la négociation des Nouvelles Actions sur le marché secondaire (voir également ci-après au point 13).</p> <p>Suite à la décision de retrait de l'Offre, les Souscriptions aux Nouvelles Actions expireront automatiquement et resteront sans suite. Les Droits d'Allocation Irréductible (et les Scrips, selon le cas) seront dans ce cas nuls et sans valeur. Les investisseurs ne recevront alors aucune compensation. Il en va de même pour le prix d'achat (et les frais ou impôts y afférents) payé pour l'achat des Droits d'Allocation Irréductible (ou Scrips) sur le marché secondaire. Les investisseurs qui ont acheté ces Droits d'Allocation Irréductible (ou Scrips) sur le marché secondaire subiront dès lors une perte, étant donné que la négociation des Droits d'Allocation Irréductible (ou Scrips) ne sera pas annulée au moment du retrait de l'Offre.</p> <p>En cas de décision de retrait ou de suspension de l'Offre, la Société publiera un communiqué de presse, et si cet événement exige en vertu de la loi que la Société publie un complément au Prospectus, la Société publiera un complément au Prospectus.</p> <p><b>6. Diminution de la souscription</b></p> <p>Sauf en cas de retrait de l'Offre, les demandes de souscription à travers l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles seront intégralement octroyées. La Société n'a pas la possibilité de diminuer ces souscriptions. Par conséquent, il n'existe aucune procédure de remboursement des montants payés en trop par les souscripteurs.</p> <p><b>7. Révocation des ordres de souscription</b></p> <p>Les ordres de souscription sont irrévocables, sauf dans la mesure déterminée par l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006 qui prévoit que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables après cette publication, à condition que le nouveau développement important, l'erreur matérielle ou l'inexactitude visé(e) à l'article 34, §1er de la Loi du 16 juin 2006 soit antérieur(e) à la clôture définitive de l'offre publique ou antérieur(e) à la livraison des titres, si ce moment est postérieur à la clôture de l'Offre.</p> <p>Tout Droit d'Allocation Irréductible pour lequel la Souscription a été révoquée, conformément</p>

Elément					
	<p>à ce qui précède, sera supposé ne pas avoir été exercé dans le cadre de l'Offre. Par conséquent, les détenteurs de ces Droits d'Allocation Irréductible pourront se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips sous forme de « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres). Cependant, les souscripteurs qui révoquent leur ordre après la fin de la Période de souscription ne pourront plus se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips et ne pourront donc être indemnisés de quelque manière que ce soit, y compris du prix d'achat (coûts ou impôts y afférent non plus) payé pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductible, puisque les Droits d'Allocation Irréductible liés à ces ordres de souscription ne pourront pas être offerts dans le cadre du placement privé de Scrips.</p> <p>La publication d'un complément au Prospectus peut être accompagné de la publication d'un calendrier modifié de l'Offre.</p> <p><b>8. Libération et livraison des actions offertes</b></p> <p>Le Prix d'émission doit être entièrement payé par les investisseurs, en euros, ainsi que toutes les éventuelles taxes boursières et autres frais applicables.</p> <p>Les conditions de souscription et la date limite de paiement seront communiquées aux Actionnaires nominatifs Existants par un courrier qui leur est adressé. Plus particulièrement, le Prix d'émission pour les Nouvelles Actions correspondantes souscrites durant la Période de souscription doit être versé, au plus tard le 2 octobre 2018 à 9.00h (heure belge) sur le compte bancaire spécifié dans les lettres aux Actionnaires nominatifs Existants. Ceci est une condition indispensable pour procéder à l'émission et la livraison des Nouvelles Actions auxquelles les Actionnaires Existants nominatifs qui gardent leurs Actions, souhaitent souscrire. Afin d'assurer que le Prix d'émission soit reçu dans les délais, la Société conseille aux Actionnaires Existants nominatifs qui gardent leurs Actions de donner les instructions nécessaires à cet effet à leur institution financière à temps. La Société remboursera les paiements reçus trop tard.</p> <p>Les Nouvelles Actions seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 4 octobre 2018. Les Nouvelles Actions émises sur la base des Droits d'Allocation Irréductible liés à des actions nominatives seront inscrites dans le registre des actionnaires de la Société comme actions nominatives le ou aux alentours du 4 octobre.</p> <p><b>9. Publication des résultats</b></p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible sera publié le 2 octobre 2018 (avant bourse) via un communiqué de presse sur le site web de la Société. Le jour de la publication du communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse le 2 octobre 2018 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Scrips et le Montant Excédentaire qui revient aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés (ou qualifiés comme tels) seront publiés le 2 octobre 2018 via un communiqué de presse.</p> <p><b>10. Calendrier prévu de l'Offre</b></p> <table border="1" data-bbox="316 1839 1378 1995"> <tbody> <tr> <td data-bbox="316 1839 951 1917">Approbation de la Note d'opération et du Résumé par la FSMA</td> <td data-bbox="951 1839 1378 1917">18 septembre 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="316 1917 951 1995">Décision du gérant statutaire de la Société d'augmenter le capital</td> <td data-bbox="951 1917 1378 1995">18 septembre 2018 (après bourse)</td> </tr> </tbody> </table>	Approbation de la Note d'opération et du Résumé par la FSMA	18 septembre 2018	Décision du gérant statutaire de la Société d'augmenter le capital	18 septembre 2018 (après bourse)
Approbation de la Note d'opération et du Résumé par la FSMA	18 septembre 2018				
Décision du gérant statutaire de la Société d'augmenter le capital	18 septembre 2018 (après bourse)				

Elément		
	Fixation du Prix d'émission/du ratio de souscription/du montant de l'Offre par le gérant statutaire de la Société	18 septembre 2018 (après bourse)
	Communiqué de presse relatif à l'annonce de l'Offre, aux modalités de l'Offre et à l'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	19 septembre (avant bourse)
	Détachement du coupon n° 22 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible	19 septembre 2018 (après bourse)
	Détachement du coupon n° 23 qui représente le droit au dividende prorata de l'exercice 2018 en cours jusqu'au 3 octobre 2018 inclus, qui ne sera pas octroyé aux Nouvelles Actions	19 septembre 2018 (après bourse)
	Mise à disposition du Prospectus au public sur le site web de la Société	20 septembre 2018 (avant bourse)
	Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	20 septembre 2018
	Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	1 octobre 2018
	Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits d'Allocation Irréductible (publiés sur le site web de la Société) et suspension de la cotation de l'action (à la demande de la Société) jusqu'à la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre	2 octobre 2018 (avant bourse)
	Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) sous la forme de Scrips, sous forme de « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres)	2 octobre 2018
	Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) (Montant Excédentaire) – reprise de la cotation des Actions	2 octobre 2018
	Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips	4 octobre 2018 (avant bourse)
	Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	4 octobre 2018 (avant bourse)
	Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	4 octobre 2018
	Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	4 octobre 2018
	Communiqué de presse relatif à l'augmentation du capital et au nouveau dénominateur aux fins de la réglementation de transparence	4 octobre 2018

Elément														
	Paiement des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) (Montant Excédentaire)	à partir du 8 octobre 2018												
<p>La Société peut modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et la période indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Bruxelles et les investisseurs par communiqué de presse et sur son site web. Pour autant que la loi l'exige, la Société publiera en outre un supplément au Prospectus, conformément au point 7 ci-dessus.</p>														
<p><b>11. Programme de mise sur le marché et d'allocation des Nouvelles Actions</b></p>														
<p>- <b>Catégorie d'investisseurs potentiels</b></p>														
<p>Étant donné que l'Offre comprend un droit d'allocation irréductible, les Droits d'Allocation Irréductible sont octroyés à tous les Actionnaires Existants.</p>														
<p>Peuvent souscrire aux Nouvelles Actions : (i) les Actionnaires Existants, détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ; (ii) les personnes qui ont acquis des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou directement ; (iii) les investisseurs qui ont acquis des Scrips dans le cadre du placement privé exempté de Scrips sous forme de « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres).</p>														
<p>- <b>Pays dans lequel l'Offre sera ouverte</b></p>														
<p>L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. Les Scrips sont offerts à la vente par les Joint Bookrunners aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exempté sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (un placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres) en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen, conformément à la <i>Regulation S de l'US Securities Act</i>.</p>														
<p>- <b>-Résolution des Actionnaires de la Société et/ou membres des organes de décision, de management ou de supervision, de la Société (et/ou de son gérant)</b></p>														
<p>Certains Actionnaires Existants se sont irrévocablement engagés à souscrire un certain nombre de Nouvelles Actions :</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="312 1435 683 1529">Actionnaire Existant</th> <th data-bbox="683 1435 1059 1529">Nombre de Droits d'Allocation Irréductible exercés</th> <th data-bbox="1059 1435 1382 1529">Nombre de Nouvelles Actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="312 1529 683 1592">Ackermans &amp; van Haaren NV</td> <td data-bbox="683 1529 1059 1592">1.481.959</td> <td data-bbox="1059 1529 1382 1592">296.391</td> </tr> <tr> <td data-bbox="312 1592 683 1626">AXA Belgium NV</td> <td data-bbox="683 1592 1059 1626">715.942</td> <td data-bbox="1059 1592 1382 1626">143.188</td> </tr> <tr> <td data-bbox="312 1626 683 1653">TOTAL</td> <td data-bbox="683 1626 1059 1653">2.197.901</td> <td data-bbox="1059 1626 1382 1653">439.579</td> </tr> </tbody> </table>			Actionnaire Existant	Nombre de Droits d'Allocation Irréductible exercés	Nombre de Nouvelles Actions	Ackermans & van Haaren NV	1.481.959	296.391	AXA Belgium NV	715.942	143.188	TOTAL	2.197.901	439.579
Actionnaire Existant	Nombre de Droits d'Allocation Irréductible exercés	Nombre de Nouvelles Actions												
Ackermans & van Haaren NV	1.481.959	296.391												
AXA Belgium NV	715.942	143.188												
TOTAL	2.197.901	439.579												
<p>37.364.215 EUR du montant total de l'Offre, soit 44,50% des Nouvelles Actions offertes, fait ainsi l'objet d'engagements de souscription fixes par certains Actionnaires Existants.</p>														
<p>Pour le reste, la Société n'est pas au courant d'intentions éventuelles des autres Actionnaires Existants ou membres des organes de décision, de management ou de supervision de la Société de souscrire des Nouvelles Actions dans le cadre de l'Offre.</p>														
<p>- <b>Notification aux souscripteurs</b></p>														
<p>Étant donné que l'Offre comprend un droit d'allocation irréductible, seuls les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible qui ont exercé leurs droits, sous réserve d'achèvement de l'Offre, sont assurés de recevoir le nombre de Nouvelles Actions auxquelles ils ont souscrit.</p>														



Elément									
	<p>Les résultats de l'Offre seront publiés par communiqué de presse le 2 octobre 2018.</p> <p><b>12. Placement</b>  Les demandes de souscription peuvent être déposées directement et gratuitement aux guichets de la Banque Degroof Petercam NV, ING België NV et Belfius Banque NV et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces autres intermédiaires financiers.</p> <p><b>13. Underwriting agreement</b>  Les Joint Bookrunners et la Société se sont engagés à négocier de bonne foi un accord (« Underwriting Agreement ») qui contiendra les accords contractuels entre les deux parties relatifs à l'Offre. Selon la pratique courante du marché, ce type d'accord n'est conclu qu'au terme du placement privé exempté des Scrips et avant la Date de livraison. Dès lors, les Joint Bookrunners et la Société ne sont actuellement nullement obligés de conclure cet accord, de souscrire aux Nouvelles Actions ou de les émettre.</p> <p>En cas de conclusion entre les Joint Bookrunners et la Société de ce type d'accord, outre plusieurs autres éléments, cet accord devrait inclure les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un engagement des Joint Bookrunners, chacun individuellement et non solidairement, de souscrire chacun à un nombre de Nouvelles Actions, dans la mesure de la souscription des investisseurs qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et des investisseurs qui ont exercé les Scrips, à l'exception des Nouvelles Actions offertes auxquelles les actionnaires de référence de la Société, Ackermans &amp; van Haaren NV et AXA Belgium NV, souscriront suite à leur engagement inconditionnel et irrévocable, comme mentionné dans l'Element E.3, point 11, troisième 'bullet' de ce Résumé ;</li> <li>• la souscription aux Nouvelles Actions se fera en vue de leur allocation immédiate aux investisseurs concernés, assortie de la garantie du paiement du Prix d'émission des Nouvelles Actions souscrites par les investisseurs autres que les actionnaires de référence susmentionnés, qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et par les investisseurs qui ont exercé leurs Scrips, mais qui n'ont pas encore été payés à la date de l'augmentation de capital (« Soft Underwriting »);</li> <li>• les Nouvelles Actions auxquelles les investisseurs susmentionnés ont souscrit seront « soft underwritten » par les Joint Bookrunners dans les proportions suivantes :</li> </ul> <table data-bbox="399 1500 845 1668" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Banque Degroof Petercam</td> <td style="text-align: right;">40%</td> </tr> <tr> <td>ING Belgium</td> <td style="text-align: right;">40%</td> </tr> <tr> <td>Belfius Banque</td> <td style="text-align: right;">20%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100%</b></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le « Underwriting Agreement » la Société devra faire certaines déclarations, donner certaines garanties et dégager les Joint Bookrunners de certaines responsabilités ;</li> <li>• une disposition selon laquelle chaque Joint Global Coordinator a le droit, et ce dans la mesure du possible après consultation préalable de la Société et de l'autre Joint Global Coordinator, de mettre fin à l'accord entre la date de signature et la Date de livraison, dans l'éventualité où une ou plusieurs des circonstances suivantes se produirai(en)t.</li> </ul> <p>Un complément au Prospectus sera publié si le « Underwriting Agreement » est conclu avant la Date de livraison ou si le « Underwriting Agreement » n'est pas conclu avec les</p>	Banque Degroof Petercam	40%	ING Belgium	40%	Belfius Banque	20%	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>
Banque Degroof Petercam	40%								
ING Belgium	40%								
Belfius Banque	20%								
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>								

Elément	
	<p>Joint Bookrunners avant la Date de livraison.</p> <p>Les indemnités des Joint Bookrunners seront payées par la Société. La Société a accepté de rembourser certains frais encourus dans le cadre de l'Offre aux Joint Bookrunners.</p>
E.4	<p><b>Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, qui sont importants pour l'Offre</b></p> <p>Banque Degroof Petercam et ING Belgique interviennent conjointement comme Joint Global Coordinators et, ensemble avec Belfius Banque comme Joint Bookrunners dans le cadre de l'Offre et concluront, sous certaines conditions, un « Underwriting Agreement » avec la Société (voir à ce sujet le point 13 de l'Elément E.3).</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Société a conclu avec la Banque Degroof Petercam un contrat de liquidité afin d'améliorer la négociabilité des Actions ;</li> <li>- la Banque Degroof Petercam, ING Belgique et Belfius Banque ont conclus des accords de crédit de longue durée avec la Société ;</li> <li>- ING Belgique et Belfius Banque ont conclus des contrats pour des instruments de couverture avec la Société ;</li> <li>- La Société dispose d'un programme de Papier Commercial à concurrence de 250 millions EUR auprès de Belfius Banque ;</li> <li>- les institutions financières susmentionnées ont fourni à la Société différents services bancaires, services de placement, services commerciaux ou autres services dans le cadre desquels elles ont reçu une rémunération et pourraient à l'avenir également fournir ces services et être rémunérées pour cela.</li> </ul> <p>Les actionnaires de référence de la Société, Ackermans &amp; van Haaren NV et AXA Belgium NV, ont informé la Société d'avoir l'intention de souscrire l'Offre à concurrence de 296.391, respectivement 143.188 Nouvelles Actions, par l'exercice de leurs Droits d'Allocation Irréductible liés aux Actions Existantes qu'ils détiennent actuellement.</p> <p>Pour le reste, la Société n'est pas au courant du fait que d'autres Actionnaires Existants souscriraient l'Offre ou non.</p> <p>Aucun administrateur ni membre du management exécutif de la Société n'a informé la Société à la date du présent Résumé de souscrire l'Offre.</p>
E.5	<p><b>Nom de la personne ou de l'entité offrant les Actions en vente. Lock-up – Standstill</b></p> <p>Aucune personne ou entité ne proposent les Actions à la vente.</p> <p>Dans le cadre de l'Offre, la Banque Degroof Petercam et ING Belgique interviennent conjointement comme Joint Global Coordinators et, ensemble avec Belfius Banque comme Joint Bookrunners.</p> <p>L'Underwriting Agreement prévoira que la Société ne puisse émettre, (tenter de) vendre ou proposer, pendant une période de 180 jours calendrier à partir de la date d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, d'Actions, de warrants, de titres convertibles, d'options ou d'autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions, sauf (i) l'émission de Nouvelles Actions, sans accord écrit préalable des Joint Global Coordinators (laquelle ne sera pas refusée ni ralentie sans justification et sous réserve des exceptions habituelles), excepté dans le cadre de (i) l'Offre, (ii) l'acquisition de biens immobiliers via un apport en nature (ou apport de créances qui découlent d'acquisitions impayées de biens immobiliers), les fusions et/ou scissions (partielles), (iii) les conventions de liquidité existantes ou nouvelles conclues par la Société et (iv) un plan de recrutement, d'incentive ou de rémunération pour les employés, consultants, administrateurs ou autres prestataires de la Société.</p> <p>Les Joint Bookrunners reconnaissent qu'il fait partie de la stratégie de la Société d'acquérir</p>

Elément							
	<p>directement ou indirectement des droits sur des actifs en échange de l'émission d'actions (via apports en nature, restructurations dans le cadre du droit des sociétés ou de toute autre manière) si des opportunités se présentent. Les conventions de « standstill » de la Société n'y porteront pas préjudice.</p> <p>Il n'existe aucun accord de lock-up conclu par des Actionnaires Existants dans le cadre de l'Offre.</p>						
E.6	<p><b>Dilution pour les Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre avec exercice de tous leurs Droits d'Allocation Irréductible</b></p> <p>Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductible qui leur ont été octroyés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- subiront une future dilution du droit de vote et du droit au dividende pour l'exercice 2018 et suivants selon les proportions décrites ci-après ;</li> <li>- sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est réalisée à un Prix d'émission inférieur au cours boursier actuel. En théorie, la valeur des Droits d'Allocation Irréductible octroyés aux Actionnaires Existants devrait compenser la dépréciation financière résultant de la dilution par rapport au cours boursier actuel. Les Actionnaires Existants subiront donc une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à transférer leurs Droits d'Allocation Irréductible à leur valeur théorique (ou si le prix de vente des Scrips n'entraîne pas le paiement pour les Droits d'Allocation Irréductible non exercés (ou qualifiés comme tels) d'un montant égal à leur valeur théorique).</li> </ul> <p>En outre, un Actionnaire Existant peut également subir une dilution dans la mesure où les Droits d'Allocation Irréductible qu'il détient ne lui donnent pas droit de souscrire à un nombre arrondi de Nouvelles Actions conformément au ratio de Souscription.</p> <p>Les conséquences de l'émission sur la participation au capital d'un Actionnaire Existant qui détient 1 % du capital de la Société avant l'émission et qui ne souscrit pas à l'Offre sont exposées ci-après.</p> <p>Le calcul est réalisé sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre estimé de Nouvelles Actions de 987.774 en tenant compte du montant maximal de l'Offre de 83.960.790 EUR (prime d'émission incluse) et d'un Prix d'émission de 85,00 EUR.</p> <table border="1" data-bbox="316 1464 1385 1563"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="316 1464 1385 1496">Participation à l'actionariat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="316 1496 847 1527">Avant l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="847 1496 1385 1527">1,00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="316 1527 847 1563">Après l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="847 1527 1385 1563">0,83%</td> </tr> </tbody> </table>	Participation à l'actionariat		Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00%	Après l'émission des Nouvelles Actions	0,83%
Participation à l'actionariat							
Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00%						
Après l'émission des Nouvelles Actions	0,83%						
E.7	<p><b>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur</b></p> <p>Les Joint Bookrunners, établissements guichets et la Société n'imputent aucuns frais à l'investisseur pour les souscriptions à l'Offre. L'investisseur est tenu à se renseigner sur les frais éventuels que les intermédiaires financiers autres que les Joint Bookrunners et établissements guichets pratiqueraient pour la souscription à l'Offre. Ils doivent eux-mêmes payer ces frais.</p>						