



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

La banque et l'assurance d'un monde qui change

## Emprunt obligataire



6 ans



Droit au remboursement à 100% du capital investi (hors frais) à l'échéance



Coupon annuel de 3,75% (brut)  
Rendement actuariel de 3,399%



Profil dynamique



Coupons soumis au précompte mobilier

Leasinvest Real Estate (l'Émetteur), une sicaf immobilière publique, émet de nouvelles obligations en euro (les Obligations).

Ces Obligations sont des instruments de dette. En y souscrivant, vous prêtez de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à verser annuellement un coupon et à rembourser le capital à l'échéance. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, vous risquez cependant de ne pas récupérer les sommes auxquelles vous avez droit et de ne pas retrouver le montant investi, à l'échéance.

Ces Obligations sont destinées aux investisseurs à même d'en évaluer, au regard de leurs connaissances, expérience et situation financières, le potentiel et les risques, notamment via une familiarisation avec les taux d'intérêt et les durées.

### Principales caractéristiques

- ✓ Durée de 6 ans.
- ✓ Coupon annuel de 3,75% (brut).
- ✓ Tenant compte du prix d'émission de 101,875%, le rendement actuariel brut est de 3,399% (avant déduction du précompte mobilier), soit un rendement actuariel net pour les personnes physiques établies en Belgique de 2,472% (après déduction du précompte mobilier de 25%). Ce rendement actuariel ne tient pas compte d'autres frais éventuels comme ceux liés à la conservation des titres en compte-titres et/ou de tout autre régime fiscal éventuellement applicable.
- ✓ Les principaux risques liés à ces Obligations sont décrits en page 3.

### Profil d'entreprise de Leasinvest Real Estate SCA

Leasinvest Real Estate Société en Commandite par actions, ci-après Leasinvest, est une sicaf immobilière publique belge diversifiée, cotée en bourse depuis 1999, sur NYSE Euronext Bruxelles, présentant une capitalisation boursière de quelque 340 millions EUR. Le portefeuille de Leasinvest est investi dans des immeubles de grande qualité et bien situés: magasins, bureaux et immeubles logistiques, dans Le Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique.

La sicafi s'est fixé pour objectif d'atteindre un rendement locatif conforme au marché, un niveau de dividende acceptable et une plus-value potentielle, grâce à la diversification de son portefeuille.

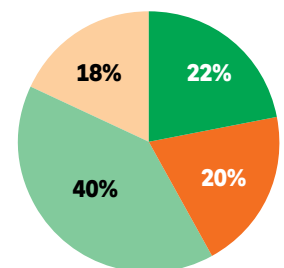
Fort d'un portefeuille immobilier de plus de 700 millions EUR, (après l'achat annoncé le 10 septembre dernier), Leasinvest est passé d'un portefeuille essentiellement centré sur les bureaux à un portefeuille immobilier fortement diversifié, dont les magasins constituent la plus grande classe d'actifs (40%), suivis par les bureaux (38%) et les immeubles logistiques et semi-industriels (22%).

Le Grand-Duché de Luxembourg et la Belgique sont les principaux pays d'investissement de la sicafi, avec une part du portefeuille respective de 58% et 42%.

Le portefeuille immobilier consolidé comporte un total de 53 bâtiments et représente une superficie de 424.858 m<sup>2</sup>.

Une gestion dynamique et proactive a permis de maintenir le taux d'occupation des immeubles de Leasinvest à un niveau élevé (95,92% au 30.06.2013), au cours de ces dernières années, et d'assurer une bonne durée moyenne des contrats de location (4,36 ans au 30.06.2013). Les principaux actionnaires sont les sociétés d'investissement cotées en bourse Ackermans & van Haaren (BEL 20) avec 30% et AXA Belgium avec 29%.

### Répartition du portefeuille au 10.09.2013



- Logistiques/semi-industriels
- Bureaux au Luxembourg
- Magasins
- Bureaux en Belgique

(Source: Leasinvest Real Estate SCA)

## Structure de Leasinvest Real Estate

Leasinvest Real Estate est une société en commandite par actions, dirigée par un seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management NV, filiale à 100% de Extensa Group NV, dont l'unique activité est la gestion de la sicafi Leasinvest Real Estate. Extensa Group NV est le fondateur et le promoteur de la sicafi, et une filiale à 100% du groupe d'investissement coté en bourse Ackermans & van Haaren NV.

Lors de la création de la sicafi, le mandat du gérant statutaire lui a été irrévocablement accordé pour une durée indéterminée, avec un minimum de 27 ans. À l'issue de cette période minimale fixe (qui court jusqu'à l'assemblée annuelle de la sicafi de 2026), le mandat sera révocable pour autant que les conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts soient respectées.

Les principaux actionnaires de Leasinvest Real Estate, à savoir Ackermans & van Haaren NV, d'une part, et AXA Belgium NV, d'autre part, ont récemment exercé leurs droits de préférence dans le cadre d'une augmentation de capital et détiennent donc respectivement une participation de 30,0% et de 29,0% dans la sicafi.

Le portefeuille luxembourgeois est actuellement détenu par Leasinvest Immo Lux, filiale à 100% de Leasinvest Real Estate.

## Aperçu des chiffres clés de Leasinvest Real Estate

Les résultats de Leasinvest pour l'année 2012-2013 sont repris dans le Prospectus.

Vous trouverez ci-contre les chiffres clés consolidés de l'Émetteur, établis sur la base des règles comptables IFRS.

(en milliers EUR)	Chiffres clés annuels		Chiffres clés semestriels	
	31.12.2011	31.12.2012	31.06.2012	30.06.2013
Net Asset Value	526.750	649.254	505.717	637.170
Dettes financières	247.946	364.409	259.418	298.836
Taux d'endettement	47,29%	56,19%	48,88%	47,12%
Rendement locatif brut <sup>1</sup>	7,23%	7,30%	7,32%	7,36%
Revenus locatifs	36.647	37.959	17.795	20.828
Revenu consolidé <sup>1</sup>	12.587	20.508	3.207	20.301

1. Sur base de la *fair value* du portefeuille immobilier. La *fair value* est la valeur réelle du portefeuille immobilier, telle que déterminée trimestriellement par un expert immobilier indépendant sur la base d'une capitalisation des valeurs locatives estimées de marché (compte tenu de corrections pour l'actualisation entre les revenus locatifs actuels et estimés) et ce, après déduction des frais de mutation. La valeur réelle correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

## Utilisation des revenus de l'offre

Les revenus nets de l'émission des Obligations seront affectés par l'Émetteur à la mise en œuvre de sa stratégie et, plus particulièrement, pour financer sa croissance et la poursuite de la diversification, ainsi que pour diversifier ses sources de financement. Il est prévu qu'environ 45 millions EUR des revenus de l'offre seront utilisés pour les investissements réalisés dans des centres commerciaux au Grand-Duché de Luxembourg. Quelque 30 millions EUR seront affectés à divers investissements.



## Pour quel investisseur?

En tant qu'investisseur, vous ne devez envisager un investissement dans ce type d'instrument financier que s'il est approprié au regard de vos objectifs d'investissement et de vos connaissances, expérience et situation financières.

Sur la base des critères établis par BNP Paribas Fortis, cette obligation est prioritairement destinée, dans certaines limites, aux investisseurs présentant un **profil dynamique**. Elle peut également convenir, dans des limites encore plus strictes, à des investisseurs présentant un autre profil, à l'exception du profil conservateur.

Plus d'informations sur les profils d'investisseur sur [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) > Profil d'investisseur.

Tout investisseur est invité à faire vérifier par BNP Paribas Fortis si un tel investissement peut lui être recommandé personnellement. Avant de prendre une décision d'investissement de sa propre initiative, il est recommandé à tout investisseur de prendre connaissance du contenu du Prospectus et plus particulièrement de la section "Facteurs de risque" ainsi que de notre "Brochure d'information - Instruments financiers" disponible dans toute agence ou sur le site [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) > MiFID > Plus d'infos sur MiFID.



## Principaux risques de cette émission

Ces obligations sont soumises aux risques liés à l'Émetteur, ainsi qu'aux risques propres aux obligations, comme le risque de volatilité, de taux, de liquidité, etc.

**Avant toute souscription, l'investisseur potentiel est invité à lire attentivement l'ensemble des facteurs de risque mentionnés dans le Prospectus (pages 4 et suivantes) et dans le résumé spécifique (pages 9 et suivantes). Ces facteurs de risque sont particulièrement pertinents pour une émission présentant une longue maturité de 6 ans.**

### Risques propres aux obligations

- **Risque de crédit:** en cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, le détenteur d'une Obligation supporte le risque de ne pas retrouver son capital à l'échéance. Au 30.06.2013, l'Émetteur présentait une dette financière nette de 298.836 millions EUR (entre autres sous la forme de crédits à moyen/long terme et de lignes de crédit à court terme), qui pourrait influencer négativement sur sa solvabilité.
- **Risque de fluctuation du prix du titre (risque de marché):** le droit au remboursement à 100% de la valeur nominale ne vaut qu'à l'échéance. Dans l'intervalle, le prix de ces Obligations fluctuera, à la hausse comme à la baisse, en fonction de paramètres tels que la santé financière de l'Émetteur, l'évolution générale des taux d'intérêt et la volatilité des marchés. De manière générale, toutes choses restant égales par ailleurs, on peut s'attendre à ce que le prix du marché des obligations baisse en cas de hausse des taux d'intérêt.
- **Risque de liquidité:** la cotation de ces Obligations sur le marché réglementé NYSE Euronext Bruxelles ne garantit pas le développement d'un marché actif permettant leur négociation. Le marché des Obligations peut s'avérer limité et peu liquide, et il n'est pas possible de prévoir les cours auxquels ces Obligations pourront y être négociées. L'investisseur qui voudrait vendre ses Obligations avant l'échéance devra donc les vendre au prix du marché, qui pourrait être inférieur à la valeur nominale.

### Risques propres à l'Émetteur

- **Risques liés aux activités de l'Émetteur:** la stratégie d'investissement de l'entreprise consiste à développer un patrimoine immobilier diversifié en combinaison avec une activité de développement limitée. La gestion immobilière technique s'effectue partiellement en interne (principalement la Belgique) et partiellement en externe (principalement le Grand-Duché de Luxembourg). Le risque de marché est atténué par une diversification des actifs à corrélation limitée. Les principaux facteurs de risque liés au portefeuille immobilier sont les risques liés aux investissements, les risques liés aux locataires, aux loyers et au taux de vacance, les risques liés à l'état des immeubles et à la gestion, le risque d'expropriation, et le roulement du personnel clé qui gère le portefeuille. Tous ces facteurs peuvent avoir un effet négatif sur les résultats et sur la valeur du portefeuille immobilier.
- **Risque lié à la structure de la dette de l'Émetteur:** ces Obligations ne sont pas garanties et sont structurellement subordonnées aux obligations des filiales. Celles-ci peuvent se financer de manière autonome et pourront continuer à le faire. Elles peuvent à cet égard mettre en gage certaines sûretés réelles et personnelles pour leurs propres dettes et pour les dettes d'autres filiales consolidées au sein du groupe. Etant donné qu'une partie des actifs se situe au niveau des filiales de l'Émetteur, il est possible que, le cas échéant, le produit de la vente de ces actifs ne soit pas suffisant pour rembourser les Obligations. En outre, l'Émetteur peut conclure des nouveaux emprunts dans le futur, ce qui peut avoir un impact négatif sur la capacité de l'Émetteur de satisfaire à ses engagements vis-à-vis des Obligations. Jusqu'à présent l'Émetteur n'a pas mis en gage de sûretés réelles dans le cadre de son financement. Le taux maximum d'endettement pour les sicafis est fixé à 65% de l'actif total.
- **Risques financiers liés à l'Émetteur:** bien qu'il existe une politique stricte de trésorerie, il ne peut pas être exclu que le non respect d'obligations significatives de paiement par des clients ou l'impossibilité de pouvoir conclure des financements externes à des conditions acceptables, et la situation sur le plan des liquidités de Leasinvest puissent influencer négativement sur les activités, la situation financière et les résultats de Leasinvest. L'endettement de l'Émetteur et sa solvabilité peuvent avoir un impact négatif sur sa capacité de remboursement. La capacité de l'Émetteur de rembourser sa dette et d'obtenir des financements dépend de ses résultats futurs, qu'il ne contrôle pas totalement. La capacité de l'Émetteur de rembourser le principal et les intérêts des Obligations est également déterminée par l'EBITDA. Les marges peuvent varier d'un projet à l'autre. Une évolution adverse de la rentabilité de Leasinvest peut altérer la capacité de remboursement.
- **Risque de conflits d'intérêts:** l'Émetteur est engagé dans une relation commerciale générale et/ou dans des transactions spécifiques avec BNP Paribas Fortis SA dont les intérêts pourraient être contraires à ceux des Obligataires. Les conditions des transactions présentes et à venir peuvent différer de celles des Obligations, et certaines conditions de ces transactions peuvent être plus strictes ou plus larges que les conditions des Obligations. Dès lors, les Obligataires doivent être conscients du fait que lorsque BNP Paribas Fortis SA intervient en tant que fournisseur de crédit à l'Émetteur ou à l'une des sociétés qui lui sont liées la banque n'a aucune obligation à l'égard des Obligataires et n'est pas tenue de protéger leurs intérêts.



## Prospectus

Le **Prospectus**, rédigé en néerlandais, daté du 24 septembre 2013 et approuvé par l'Autorité des Services et des Marchés financiers (FSMA) le 24 septembre 2013, ainsi que des résumés en français et en néerlandais, sont gratuitement à disposition aux guichets de toute agence BNP Paribas Fortis, sur simple appel au 02 433 41 31 ou sur le site [www.bnpparibasfortis.be/emissions](http://www.bnpparibasfortis.be/emissions). Le Prospectus est également disponible sur le site de Leasinvest ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)).



## Souscription?

Le présent document est rédigé dans le cadre d'une **offre au public en Belgique**. Les restrictions de vente applicables à l'émission de ces obligations sont reprises dans le Prospectus.

Le montant de l'émission est fixé à un minimum de 50 millions EUR et un maximum de 75 millions EUR.

**La période de souscription court du 27 septembre (9h) au 4 octobre 2013 (12h) inclus.**

Une clôture anticipée est possible mais ne pourra survenir au plus tôt qu'à la fin du 1<sup>er</sup> jour de la période de souscription, à savoir le 27 septembre 2013<sup>1</sup> (voir ci-dessous).

### Allocation

BNP Paribas Fortis a été chargé par l'Émetteur du placement de ces Obligations, à concurrence d'un montant nominal de maximum 20 millions EUR, auprès de sa clientèle Retail et Private Banking. Dès que ce montant aura été placé, mais au plus tôt à la fin du premier jour de souscription, à savoir le 27 septembre 2013<sup>1</sup>, BNP Paribas Fortis aura la possibilité d'arrêter l'enregistrement des souscriptions, via un avis de fin de vente publié sur son site internet [www.bnpparibasfortis.be/emissions](http://www.bnpparibasfortis.be/emissions). Ce même avis sera publié sur le site internet de l'Émetteur ([www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)), lequel site reprendra la liste des institutions qui peuvent encore accepter des souscriptions. Une clôture anticipée de la période de souscription ne peut intervenir que quand toutes les institutions chargées du placement de ces Obligations auront placé le montant qui leur a été attribué (redistribué, le cas échéant, comme mentionné dans le Prospectus).

En cas de sursouscription à son niveau, BNP Paribas Fortis répartira les titres entre les souscriptions recueillies, en appliquant le principe de réduction proportionnelle, afin de servir le maximum d'investisseurs. Un ordre introduit pourra être réduit (par multiple de 1.000 EUR et avec, dans la mesure du possible, un montant nominal de minimum de 1.000 EUR correspondant à la coupure des Obligations). L'investisseur potentiel est invité à lire la procédure d'allocation reprise dans le Prospectus.

1. Il est à noter que certaines agences ferment à 16h00. Une souscription reste néanmoins possible par PC banking ou sur simple appel au n° 02 433 41 31 jusque 17h30.

### Pour en savoir plus ou pour souscrire:



dans toute **agence BNP Paribas Fortis**



via simple appel au **n° 02 433 41 31**



via **PC banking** et sur le site [www.bnpparibasfortis.be/emissions](http://www.bnpparibasfortis.be/emissions)

# Principales caractéristiques de cette émission



Description

**Émetteur:** Leasinvest Real Estate, Société en Commandite par actions (Leasinvest ou LRE).

## Titres

- Valeur nominale: 1.000 EUR.
- Montant de l'émission: l'Émetteur a l'intention d'émettre un montant total de minimum 50 millions EUR et de maximum 75 millions EUR. L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'émission si, à la fin de la période de souscription, le montant nominal souscrit est inférieur à 50 millions EUR. De plus amples informations sur le montant de souscription sont reprises dans le Prospectus.
- Code ISIN: BE0002207737. Common-code: 097525315.
- Titres non subordonnés (dette senior) et non garantis.
- Cotation: ces Obligations seront cotées sur le marché réglementé NYSE Euronext Bruxelles (voir "Principaux risques de cette émission" en page 3, et notamment le risque de liquidité).

**Agent payeur:** Belfius Banque SA.

**Notation:** il n'existe pas de notation pour l'Émetteur ni pour les Obligations. Il n'entre pas dans les intentions de l'Émetteur de demander ultérieurement une notation pour lui-même ou pour les Obligations.



Risque

Les principaux risques que présentent ces obligations sont décrits en page 3.

**L'investisseur est invité à lire attentivement l'ensemble des facteurs de risque mentionnés dans le Prospectus et, plus particulièrement les risques liés à l'Émetteur et à ses activités spécifiques.**



Durée

**Date d'émission et de paiement:** 9 octobre 2013.

Prix d'émission: 101,875% de la valeur nominale (incluant une commission de 1,875% à charge de l'investisseur particulier).

Echéance: 9 octobre 2019, soit une durée de 6 ans.

Prix de remboursement: droit au remboursement à 100% du capital investi (hors frais) à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur.

## Remboursement anticipé

• **Changement de Contrôle tel que défini dans le Prospectus** (pages 41 et suivantes),

Les Obligataires ont le droit, comme défini en détail dans le Prospectus, d'exiger le remboursement anticipé partiel ou complet de leurs Obligations si un Changement de Contrôle se produit. Un tel Changement de Contrôle se produira:

- (A) dans l'hypothèse où LRE aurait la forme juridique d'une société en commandite par actions dont Leasinvest Real Estate Management NV (LREM) serait l'unique gérant statutaire (= situation actuelle), si
- (i) une personne ou un groupe de personnes agissant de concert acquiert le contrôle du gérant de l'Émetteur,
  - (ii) LREM est remplacé en tant que gérant de l'Émetteur par un ou plusieurs nouveaux gérants (sauf si Ackermans & van Haaren NV ou une personne liée à Ackermans & van Haaren NV exerce le contrôle sur ce ou ces nouveaux gérants);
- (B) dans l'hypothèse où LRE prendrait la forme juridique d'une société anonyme (ou toute forme juridique autre que sa forme juridique actuelle), si une personne ou un groupe de personnes agissant de concert acquiert le contrôle de l'Émetteur.

Dans les paragraphes qui précèdent, il faut entendre par "**contrôle**":

- dans la première hypothèse (A) ci-dessus:
  - a) la détention, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés au total des actions du gérant de l'Émetteur,
  - b) le droit, selon les statuts du gérant de l'Émetteur ou en vertu d'autres accords connus du gérant de l'Émetteur, de nommer ou de révoquer la majorité des administrateurs;
- dans la seconde hypothèse (B) ci-dessus:
  - a) la détention, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés au total des actions de l'Émetteur,
  - b) le droit, selon les statuts de l'Émetteur ou en vertu d'autres accords connus de l'Émetteur, de nommer ou de révoquer la majorité des administrateurs, ou
  - c) l'acquisition ou la détention de droits de vote dans l'Émetteur, même s'ils représentent moins de 50% des droits de vote liés au total des actions, à la suite d'une procédure d'acquisition qui conduirait à une offre obligatoire de rachat sur les actions avec droit de vote.

Dans les paragraphes qui précèdent, il faut entendre par "**agissant de concert**":

un groupe de personnes qui travaillent ensemble sur la base d'un accord explicite ou implicite, oral ou écrit, dans le but de prendre le ou de s'emparer du Contrôle de l'Émetteur ou du gérant de l'Émetteur. Par "**personne**", il faut ici entendre toute personne à l'exception de Ackermans & van Haaren NV, Axa Belgium NV ou toute personne liée à ces actionnaires. Le terme "**liée**" a ici le sens qui lui est donné dans l'Article 11 du Code des sociétés.

## • Défaut

En cas de défaut, tel que défini en détail dans le Prospectus (pages 46 et suivantes), les Obligations peuvent être remboursées anticipativement

- (i) à l'initiative de l'Émetteur,
- (ii) sur demande écrites des Obligataires qui détiennent au minimum un quart des Obligations existantes,
- (iii) s'il a été donné instruction en ce sens à l'Émetteur sous la forme d'une résolution extraordinaire (telle que définie dans le Prospectus).

## • Modification de la fiscalité en vigueur

Les Obligations peuvent être remboursées anticipativement à l'initiative de l'Émetteur dans le cas où l'Émetteur est ou sera obligé de payer des taxes supplémentaires concernant les Obligations, à la suite d'une modification de la fiscalité en vigueur.

Les conditions et les modalités pratiques de ces possibilités de remboursement anticipé sont décrites dans le Prospectus.



Rendement

- L'investisseur aura droit chaque année à un coupon de 3,75% (brut).
- Les intérêts sont payables annuellement à terme échu le 9 octobre, et pour la première fois le 9 octobre 2014.
- Calculé sur base du prix d'émission de 101,875%, le rendement actuariel (avant précompte mobilier) s'élève donc à 3,399%, soit un rendement actuariel net pour les personnes physiques établies en Belgique de 2,472% (après déduction du précompte mobilier de 25%). Ce rendement net fiscal ne tient pas compte d'autres frais éventuels comme ceux liés à la conservation des titres en compte-titres et/ou de tout autre régime fiscal éventuellement applicable.



Frais

**Commission de vente et de placement de 1,875%** comprise dans le prix d'émission, à charge de l'investisseur particulier.

**Service financier:** gratuit chez BNP Paribas Fortis en Belgique.

**Conservation en Compte-titres BNP Paribas Fortis:** au tarif en vigueur (voir notre brochure "Tarification des principales opérations sur titres" disponible en agence ou sur le site [www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer](http://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) > Infos utiles).



Fiscalité

#### Régime fiscal applicable aux investisseurs privés en Belgique

Selon la législation fiscale actuellement en vigueur, les revenus de titres de créances sont soumis à la retenue du précompte mobilier (PM) de 25%.

Le précompte mobilier a un caractère libératoire dans le chef des investisseurs privés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Les autres catégories d'investisseurs sont invitées à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable.

#### Taxe sur opérations de bourse (TOB)

- Pas de TOB sur le marché primaire (c'est-à-dire lors de la période de souscription).
- TOB de 0,09% à la vente et à l'achat sur le marché secondaire (maximum 650 EUR par opération).



Documentation

La documentation relative à cette émission est décrite en page 4.

Ce document est une communication à caractère promotionnel, produite et distribuée par BNP Paribas Fortis SA. Il ne constitue ni du conseil en investissements ni de la recherche en investissements. Il n'a dès lors pas été élaboré conformément aux dispositions relatives à la promotion de l'indépendance de la recherche en investissements et n'est pas soumis aux règles prohibant l'exécution de transactions avant la diffusion de la recherche en investissements. Bien que BNP Paribas Fortis ait pris toutes les mesures nécessaires en vue de garantir l'exactitude de l'information de ce document, ni BNP Paribas Fortis ni toute personne qui lui est liée ne peut être tenu pour responsable pour tout dommage et coût, direct ou indirect, résultant de ce document ou pour toute décision d'investissement prise sur base de ce document, sauf si celui-ci contient des informations trompeuses, inexactes ou contradictoires par rapport au Prospectus.