

Institutional Real Estate Investors

ANTIGOOON

INVEST

ANTIGOOON INVEST, Société Anonyme
Korte Nieuwstraat, 4
2000 ANTWERPEN
RPM Antwerpen: 0890 591 543

RESUME

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Il contient des informations sélectionnées concernant ANTIGOOON INVEST et l'Offre. Il peut ne pas comprendre toutes les informations qui peuvent être importantes pour les investisseurs. Ce résumé doit donc être lu conjointement avec (et être entièrement nuancé par) les informations plus détaillées et les états financiers, ainsi que les annexes s'y rapportant, reprises par ailleurs dans le Prospectus. Il doit également être lu conjointement avec les informations figurant dans la section "Facteurs de Risque".

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que chaque décision d'investir dans les instruments financiers doit être fondée sur un examen exhaustif du présent Prospectus. ANTIGOOON INVEST n'assume aucune responsabilité quant à ce résumé, y compris ses traductions, à moins qu'il soit trompeur, imprécis ou incompatible avec les autres sections du Prospectus.

Résumé des activités

L'objet social d'ANTIGOOON INVEST réside dans la réalisation d'investissements immobiliers. Outre l'acquisition de biens immobiliers, ces investissements peuvent prendre la forme de participations dans des sociétés immobilières. Le groupe n'a toutefois pas comme objet d'exercer l'activité de marchand de bien mais vise, au contraire, à accroître son patrimoine immobilier.

La Société privilégie les investissements dans des immeubles de rapport situés en Flandre, présentant un potentiel de rendement élevé, soit en raison de sa localisation dans des quartiers en vue, soit par l'optimisation des travaux de transformation ou de rénovation. Lors de l'acquisition d'un bien avec rez-de-chaussée commercial, les appartements situés aux étages, destinés à une location à fins privées sont également pris en portefeuille. L'objectif poursuivi est de maintenir la répartition actuelle du revenu locatif à 50/50 entre loyers commerciaux et loyers résidentiels. En outre, une part importante des investissements réalisés a été acquise par l'acquisition d'actions de sociétés familiales, dont l'actif n'est composé que de biens immobiliers. Lorsque les immeubles sont rénovés, ils sont, en fonction de leur nature, loués à des fins commerciales ou résidentielles. ANTIGOOON INVEST tire donc ses revenus des loyers perçus de son patrimoine immobilier.

Facteurs de risques

La société est exposée à certains risques suivants, qui sont développés dans le Prospectus et qui sont les suivants :

- La valeur du portefeuille immobilier dépend du marché immobilier résidentiel et commercial ;
- Le chiffre d'affaires du groupe et le rendement sur investissement dépend du marché locatif, du taux d'occupation du portefeuille immobilier et la politique d'entretien du groupe ;
- Il existe un risque de non paiement des loyers ;
- La prise de participations dans des sociétés patrimoniales comporte un risque de passif fiscal ou d'autre passifs ;

- Le groupe dépend des établissements financiers qui lui accordent des crédits lors de l'acquisition de nouveaux biens;
- La législation fiscale offre un contexte favorable à la reprise de sociétés patrimoniales; en cas de modifications de cette législation, cela pourrait se traduire par une diminution du rendement brut sur investissement;
- La Société dépend de ses deux principaux administrateurs. Le départ de l'un d'eux pourrait avoir des conséquences défavorables pour le développement futur du groupe.

En outre, investir dans les actions d'ANTIGOON INVEST implique des risques liés à une cotation en bourse:

- Absence d'un marché public liquide;
- Volatilité du cours de l'action;
- Risques liés à une admission sur le Marché Libre.

Chiffres clés en euro

EXERCICE	2007	2006	2005	2004
ACTIF NET	7.247.035	3.008.404	1.703.492	626.083
ACTIF	11.925.202	6.641.946	4.503.816	2.280.368
Valeur de marché des terrains & bâtiments	11.686.405 ¹	5.136.770	3.836.922	2.181.250
Autres actifs corporels	26.666	42.782	48.863	19.446
Actifs circulants	212.131	1.462.395	618.031	79.672
DETTES	4.678.167	3.633.543	2.800.324	1.654.285
Dettes financières	4.286.876	3.257.550	2.378.638	799.890
Autres dettes	391.291	375.993	421.686	854.396
REVENUS LOCATIFS	643.238	307.604	306.547	162.121
Résultat net	2.260.289	-84.044	203.314	-62.653

Les chiffres susmentionnés concernent un "groupement" des chiffres de l'ancienne société faitière ADSIDEO SPRL et de ses filiales, qui appartiennent entièrement à ANTIGOON INVEST depuis sa constitution le 03/07/2007. Ces chiffres ne sont pas établis conformément aux normes comptables belges, ni aux normes IFRS.

Pour ses comptes annuels, la Société suit les normes comptables belges en non les normes IFRS.

Les chiffres clés ont été calculés comme suit:

- La valeur de marché des terrains et des bâtiments: la valeur vénale des biens comme établie par le rapport d'expertise de l'expert assermenté a été utilisée, sauf pour l'année d'acquisition pour laquelle la valeur d'acquisition, hors frais de l'acquéreur, a été utilisée. Pour les biens repris dans les exercices entre l'acquisition et 2007 et pour lesquels aucun rapport d'expertise n'a été établi, la valeur a été déterminée selon une évolution linéaire entre la valeur d'acquisition et la valeur vénale de l'expertise. La somme des valeurs d'acquisition du portefeuille immobilier s'élève à 6.702.810€ par rapport à une valeur de marché actuelle de 11.686.405€ (estimation en mars 2008) ;
- Autres actifs corporels : la somme des valeurs comptables des autres actifs de toutes les sociétés filiales (voir également les comptes consolidés pro-forma au chapitre 5.2.1) ;

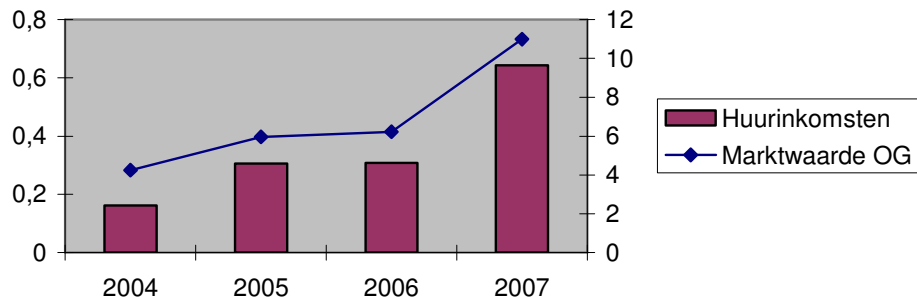
¹ Ce montant de la valeur de marché des terrains et bâtiments est basé sur une estimation au 31 mars 2008 et non au 31 décembre 2007.

- Actif circulant: la somme des valeurs comptables des actifs circulants de toutes les sociétés filiales avec déduction des créances sur les autres sociétés du groupe (voir également les comptes consolidés pro-forma au chapitre 5.2.1) ;
- Dettes: la somme des valeurs comptables des dettes de toutes les sociétés filiales avec déduction des dettes vis-à-vis des autres sociétés du groupe (voir également les comptes consolidés pro-forma au chapitre 5.2.1).

L'évolution du groupe entre 2004 et 2007 affiche un taux de croissance annuel moyen (CAGR) de l'actif net de 128,60%. Si nous estimons tout le portefeuille immobilier de ces 4 dernières années soit à leur estimation initiale, soit à leur valeur d'acquisition, l'actif net a cru annuellement de 55,10%. Le ratio des dettes (ratio de toutes les dettes par rapport à la valeur de marché du portefeuille immobilier) a évolué d'env. 72% de la valeur de marché du portefeuille immobilier en 2004 et de 38% en 2007.

L'évolution du portefeuille immobilier à leur valeur d'acquisition est le suivant :

2007	2006	2005	2004
6.702.810	3.207.650	3.096.550	2.181.250



La Société se conforme aux normes comptables belges et non aux normes IFRS. La valeur des biens immobiliers repris à l'actif de la balance correspond dès lors à la valeur comptable (soit la valeur d'acquisition éventuellement revalorisée dont sont déduits les amortissements) en non à la valeur marchande des biens. La **valeur comptable** consolidée des biens immobiliers au 31/12/2007 s'élève à 9.993.669€.

La **valeur marchande** susmentionnée découle par contre d'une estimation du patrimoine du groupe (sauf les frais), qui a été effectuée par un expert indépendant au mois de mars 2008.

Résumé de l'Offre

Emetteur	ANTIGOON INVEST société anonyme de droit belge, dont le siège social est établi à 2000 Anvers, Korte Nieuwstraat 4 et inscrite au registre des personnes morales (RPM) d'Anvers sous le numéro 0890.591.543.
Demande d'admission	La demande d'admission sur le Marché Libre d'Euronext Brussels porte sur la totalité des Actions représentatives du capital d'ANTIGOON INVEST, soit un maximum de 1.220.000 Actions. Ces actions proviennent de 1.000.000 actions ordinaires anciennes, entièrement libérées et d'un maximum de 220.000 nouvelles Actions ordinaires, à provenir de l'augmentation de capital.
Actions offertes	L'Offre porte sur un maximum de 220.000 nouvelles Actions émises lors de l'augmentation de capital de € 1.540.000, prime d'émission comprise. Ces Actions sont offertes au prix de € 7. Au total ces Actions représentent 18,03% du capital d'ANTIGOON INVEST après augmentation de capital, en supposant qu'il soit souscrit à la totalité des Actions. Toutes les Actions sont assorties des mêmes droits et sont offertes aux mêmes conditions de souscription.
Prix d'émission des actions	L'Offre est une offre à prix ferme de € 7 par Action. Ce prix valorise ANTIGOON INVEST à € 7.000.000 avant augmentation de capital. Une justification de cette valorisation figure au point 2.3.
Buts de l'Offre	L'Offre va permettre à ANTIGOON INVEST de financer ses investissements immobiliers futurs et de négocier des facilités de crédit auprès de divers établissements financiers.
Durée de l'Offre	L'offre s'étend du 22/09/2008 au 31/10/2008. L'Offre est susceptible d'être clôturée anticipativement. L'Offre sera clôturée par EURONEXT, en accord avec ANTIGOON INVEST et SMALL CAPS FINANCE dès que le nombre total d'Actions, pour lesquels des ordres valables auront été introduits, atteindra le nombre d'Actions offertes. En tout état de cause, l'Offre restera ouverte durant 3 jours ouvrables au moins.
Paiement, règlement et livraison	Les Actions allouées dans le cadre de l'Offre seront livrées, sous valeur, au plus tôt le troisième jour ouvrable bancaire suivant la publication de l'avis sur le résultat de l'Offre par Euronext Brussel et au plus tard le 06/11/2008. Les montants éventuellement déboursés pour des Actions demandées mais non attribuées, seront remboursés dans les 5 jours suivant la date de paiement. Les Actions acquises dans le cadre de l'Offre sont dématérialisées, conformément aux statuts d'ANTIGOON INVEST.
Lock-Up	Les actionnaires existants détiendront 81,97% d'ANTIGOON INVEST après l'admission des actions sur le Marché Libre d'Euronext Brussels. Ils se sont engagés à conserver au minimum 51% des Actions jusqu'au 24/06/2011, sauf en cas de dépôt d'un avis d'OPA auprès de la CBFA.
Affectation du produit de l'Offre	Sur base du prix de l'Offre de € 7 par Action, le produit de l'Offre s'élèvera au maximum à € 1.540.000, en considérant la souscription intégrale des 220.000 Actions offertes. Ce montant

sera affecté à l'augmentation de capital d'ANTIGOON INVEST. Les fonds provenant de l'augmentation de capital seront mis à disposition de l'entreprise par le notaire instrumentant dès la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital d'ANTIGOON INVEST.

Calendrier indicatif de l'Offre:	Approbation du Prospectus par la CBFA:	09/09/08
	Publication de l'avis initial d'Euronext Brussels:	22/09/08
	Ouverture de l'Offre	22/09/08
	Clôture de l'Offre	31/10/08
	Centralisation :	03/11/08
	Païement des nouvelles actions	06/11/08
	Constatation de l'augmentation de capital	07/11/08
	Livraison des nouvelles Actions	07/11/08
	Date de 1 ^{ère} négociation	10/11/08
	L'offre peut être prolongée de maximum 30 jours calendriers au-delà de la date de clôture programmée.	
Sponsor:	SMALL CAPS FINANCE S.A. établi à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Chaussée de Waterloo 50 et inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0473 427 603.	
Frais et rémunération des intermédiaires	L'Offre s'accompagne de frais légaux et administratifs, de la rémunération de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, des honoraires des conseillers et des frais relatifs aux publications requises, des frais de souscription, des provisions ou frais dus à Euronext Brussels et Euroclear Belgium. Ces frais seront intégralement supportés par la Société. Ils peuvent être estimés à € 187.500.	
Code des Actions	Code ISIN: BE0003894145 Code SVM: 3894.14 Symbole Euronext: ANTG	