

## **BELANGRIJK BERICHT**

### **NIET VOOR DISTRIBUTIE, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN OF AAN ENIGE AMERIKAANSE INGEZETENE**

**BELANGRIJK:** U dient de volgende waarschuwing te lezen alvorens verder te gaan. De volgende waarschuwing hoort samen met het aangehecht preliminair informatiememorandum (het “**Document**”) en het wordt u daarom aangeraden om dit aandachtig te lezen alvorens het aangehecht Document te lezen, door te nemen of op enig ander manier gebruik van te maken. Door inzage te hebben in het Document gaat u er mee akkoord gebonden te zijn aan de volgende voorwaarden, met inbegrip van enige wijziging aan de voorwaarden van tijd tot tijd, op elk ogenblik dat u informatie van ons ontvangt als gevolg van dergelijke inzage. U bevestigt dat deze elektronische uitwisseling en bezorging van het aangehecht Document vertrouwelijk is en enkel bestemd is voor u en u stemt er mee in dat u deze elektronisch uitwisseling of het aangehecht Document zelf niet zal doorsturen, veeleer veeleer of publiceren ten aanzien van enig ander persoon.

**DIT DOCUMENT BEVINDT ZICH IN EEN PRELIMINAIRE FASE, IS NIET VOLLEDIG EN BEVAT INFORMATIE DIE VOORWERP IS VAN VERVOLLEDIGING EN WIJZIGING.**

Het Document vormt geenszins een prospectus volgens Verordening 2017/1129 van het Europese Parlement en van de Europese Raad van 14 juni 2017 inzake de publicatie van het prospectus wanneer instrumenten aangeboden worden aan het publiek of worden toegelaten tot verhandeling op een gereglementeerde markt (de “**Prospectusverordening**”) of de Belgische wet van 11 juli 2018 inzake het publiek aanbod van beleggingsinstrumenten en de toelating tot verhandeling van beleggingsinstrumenten op gereglementeerde markten (de “**Prospectuswetgeving**”) waarvoor een goedkeuring van de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“**FSMA**”) vereist is, aangezien (i) de private plaatsing van de Obligaties (zoals gedefinieerd hieronder) uitsluitend wordt aangeboden op basis van de uitzondering voor private plaatsingen zoals uiteengezet in artikel 1.4 c) van de Prospectusverordening, vermits de Obligaties een nominale waarde hebben van elk EUR 100.000 en (ii) er geen aanvraag is ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op een gereglementeerde markt in de betekenis van de Prospectusverordening (er is echter wel een aanvraag ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op de multilaterale handelsplatform Euronext Growth Brussels georganiseerd door Euronext Brussels).

In het Verenigd Koninkrijk zal dit Document enkel verspreid worden onder en is het enkel gericht aan (a) personen buiten het Verenigd Koninkrijk, (b) professionele beleggers die vallen onder artikel 19(5) van de UK FSMA (Financial Promotion) Order 2005 (de “**Order**”), of (c) ‘high net worth’ bedrijven en andere personen die vallen onder artikel 49(2) (a) tot (d) van de Order of personen aan wie het van rechtswege mag worden verspreid (al deze personen zijn “**Relevante Personen**”). Elke belegging of beleggingsactiviteit die aan dit Document is verbonden, is enkel geschikt voor Relevante Personen. Een persoon die geen Relevante Persoon is, zal bijgevolg niet kunnen handelen op basis van, noch kunnen terugvallen op dit Document en de inhoud ervan.

In Zwitserland zal dit Document, noch enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal met betrekking tot de Obligaties, geenszins een prospectus vormen zoals bedoeld onder artikel 652a of artikel 1156 van het Zwitsers wetboek van obligaties (“**Swiss Code of Obligations**”) of een noteringsprospectus zoals bedoeld in de noteringsregels van de SIX Swiss Exchange of enig andere gereglementeerde handelsfaciliteit in Zwitserland en dit Document, noch enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal mag worden verspreid of beschikbaar worden gesteld aan het publiek in Zwitserland. Dit Document, noch enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal, noch

de Emittent, noch de Obligaties zijn of zullen aangeboden worden ter goedkeuring aan of goedgekeurd worden door enige Zwitserse bevoegde autoriteit. Dit Document is opgesteld zonder rekening te houden met de verplichtingen omtrent informatieverstopping die van toepassing zijn op de aanbiedingsprospectussen onder de Swiss Code of Obligations of de verplichtingen omtrent informatieverstopping die van toepassing zijn op de noteringsprospectussen onder de noteringsregels van enige gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. De Obligaties zijn niet onderworpen aan het toezicht van enige Zwitserse bevoegde autoriteit, bv. de Swiss Financial Markets Supervisory Authority FINMA, en beleggers in de Obligaties zullen niet kunnen genieten van enige bescherming of toezicht van dergelijke autoriteit

DIT DOCUMENT MAG ENKEL VERDEELD WORDEN IN “OFFSHORE TRANSACTIONS” ZOALS GEDEFINIEERD IN, EN TOEGELATEN DOOR, REGULATION S ONDER DE US SECURITIES ACT VAN 1933, ZOALS AANGEPAST VAN TIJD TO TIJD (DE “SECURITIES ACT”). HET DOORSTUREN, HERVERZENDEN OF VERVEELVOUDIGEN VAN DIT DOCUMENT IN ZIJN GEHEEL OF GEDEELTELIJK IS NIET TOEGELATEN. HET NIET NALEVEN VAN DIT BERICHT KAN LEIDEN TOT EEN SCHENDING VAN DE SECURITIES ACT OF VAN DE TOEPASSELIJKE WETGEVING IN ANDERE JURISDICTIES.

DEZE ELEKTRONISCHE UITWISSELING VORMT GEENSZINS EEN AANBOD VAN INSTRUMENTEN VOOR VERKOOP IN DE VERENIGDE STATEN OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE WAAR DERGELIJK AANBOD ONWETTIG IS. DE INSTRUMENTEN ZIJN NIET EN ZULLEN NIET WORDEN GEREgistREERD ONDER DE SECURITIES ACT OF DOOR ENIGE GEREgULEERDE AUTORITEIT VAN ENIGE STAAT OF ANDERE JURISDICTIE IN DE VERENIGDE STATEN EN MOGEN NIET WORDEN AANGEBODEN, VERKOCHT, IN PAND GEGEVEN, OVERGEDRAGEN OF BEZORGD, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN OF AAN, OF VOOR REKENING VOOR OF TEN VOORDELE VAN AMERIKAANSE INGEZETENEN BEHALVE TEN GEVOLGE VAN EEN UITZONDERING OP, OF IN EEN TRANSACTIE DIE NIET ONDERWORPEN IS AAN DE REGISTRATIEVEREISTEN VAN DE SECURITIES ACT EN IN OVEREENSTEMMING MET ELKE TOEPASSELIJKE WETGEVING VAN ENIGE STAAT OF ANDERE JURISDICTIE IN DE VERENIGDE STATEN.

**Bevestiging van uw vertegenwoordiging:** Het aangehechte Document werd op uw aanvraag aan u bezorgd middels een bevestiging aan KBC Bank NV (de “Lead Manager”) en Banimmo NV (de “Emittent”) dat (i) u zich buiten de Verenigde Staten bevindt en geen Amerikaanse ingezetene bent (zoals bepaald in Regulation S onder de Securities Act); en (ii) indien u zich in het Verenigd Koninkrijk bevindt, u een Relevante Persoon bent; en (iii) indien u optreedt als een financiële tussenpersoon (zoals bedoeld in artikel 5 van de Prospectusverordening), de instrumenten die door u als financiële tussenpersoon werden verworven door het aanbod niet zijn verworven op een niet-discretionaire basis ten gunste van, of met het oog op een aanbod of verkoop aan enige persoon in omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot een aanbod van instrumenten aan het publiek tenzij een aanbod of verkoop in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (de “EER”) aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening); en (iv) indien u zich buiten het Verenigd Koninkrijk of de EER bevindt, de emailadressen die door u aan ons werden bezorgd en aan dewelke dit Document werd verzonden niet afkomstig zijn uit deze jurisdicties; en, te allen tijde (v) u rechtmatig in het bezit van dit Document mag komen overeenkomstig de wetten van de jurisdictie waar u bent gevestigd.

Dit Document werd u beschikbaar gesteld in elektronisch vorm. U wordt er aan herinnerd dat documenten verzonden langs deze weg mogelijks gewijzigd of veranderd kunnen worden tijdens een elektronische uitwisseling



en dat bijgevolg de Emittent, noch de Lead Manager of enige van hun respectievelijke verbonden ondernemingen enige verantwoordelijkheid aanvaarden met betrekking tot mogelijke verschillen tussen de documenten die u werden bezorgd in elektronische of gedrukte vorm. Door het aangehecht document door te nemen, gaat u er mee akkoord om het Document in elektronisch vorm te hebben ontvangen.

Een gedrukte versie van het Document zal op aanvraag ter beschikking worden gesteld door de Lead Manager.

U wordt er aan herinnerd dat u het aangehecht Document hebt doorgenomen op basis van het feit dat u rechtmatig in het bezit bent gekomen overeenkomstig de wetten van de jurisdictie waar u bent gevestigd en het is niet toegestaan om dit Document, in elektronische of andere vorm, te bezorgen aan een andere persoon.

**Beperking:** Deze elektronische verzending vormt geenszins een aanbod van instrumenten voor verkoop aan personen andere dan beleggers hierboven omschreven, aan wie het aanbod rechtstreeks werd gericht en de toegang werd beperkt opdat het geen openbaar aanbod zou betreffen. Indien u toegang heeft tot deze uitwisseling ondanks de voorgaande beperkingen zal u de aankoop van enige instrumenten zoals beschreven in het Document geweigerd worden.

U bent verantwoordelijk om u zelf te beschermen tegen virussen en andere zaken die een gevaar inhouden. Het ontvangen van de elektronische verzending is op eigen risico en u wordt geacht de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen zodat het vrij is van virussen of andere zaken die een gevaar inhouden.



## **BANIMMO NV**

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0888.061.724 en genoteerde vennootschap (de “**Emittent**”)

Private plaatsing van obligaties met een nominale waarde van elk EUR 100.000 voor een totaal nominaal bedrag van EUR 50.000.000

met een jaarlijkse vaste rente van 4,50% en vervaldatum 2 december 2025

Uitgifteprijs: 100,00%

ISIN Code: BE0002748292 Common Code: 226132376

(de “**Obligaties**”)

Uitgiftedatum: 2 december 2020

**Lead Manager**



## **Informatiememorandum**

27 november 2020

Dit informatiememorandum vormt samen met het financieel verslag 2019 en het halfjaarlijks financieel verslag 2020 het private plaatsingsmemorandum (het “**Informatiememorandum**”)

Dit Informatiememorandum vormt geenszins een prospectus volgens de Prospectusverordening 2017/1129 of de Prospectuswetgeving van 11 juli 2018 (zoals verder gedefinieerd) waarvoor een goedkeuring van de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“**FSMA**”) vereist is.

De Private Plaatsing (zoals verder gedefinieerd) wordt uitsluitend aangeboden op basis van de uitzondering voor private plaatsingen zoals uiteengezet in artikel 1.4 c) van de Prospectusverordening 2017/1129, aangezien (i) de Obligaties een nominale waarde hebben van elk EUR 100.000 en (ii) er geen aanvraag is ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op een gereguleerde markt in de betekenis van de Prospectusverordening (er is echter wel een aanvraag ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op de multilaterale handelsplatform Euronext Growth Brussels).

## INHOUDSTAFEL

DEEL 1 : RISICOFACTOREN .....	9
1. Risico's Verbonden aan de Emittent.....	10
1.1 Algemene risico's .....	10
1.2 Concrete risico's.....	14
2. Risicofactoren Verbonden aan de Obligaties.....	15
2.1 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties.....	15
2.2 Risico's verbonden aan de Voorwaarden van de Obligaties .....	18
2.3 Risico's verbonden aan de inschrijving op de Obligaties en hun afwikkeling.....	19
DEEL 2 : DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN .....	22
DEEL 3 : ALGEMEEN .....	24
1. Private plaatsing .....	25
2. Verantwoordelijke persoon .....	26
3. Waarschuwing .....	27
4. Financiële informatie .....	28
5. Afrondingen van financiële informatie en cijfergegevens.....	28
6. Verdere informatie .....	28
DEEL 4 : RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS MET BETREKKING TOT DE EMITTENT.....	29
1. Belangrijke gebeurtenissen van het jaar 2019.....	29
1.1 Commerciële- en huuractiviteiten.....	29
1.2 Ontwikkelingsactiviteiten, acquisities en overdrachten .....	29
2. Belangrijke gebeurtenissen sinds 1 januari 2020.....	31
2.1 Commerciële- en huuractiviteiten.....	31
2.2 Ontwikkelingsactiviteiten .....	31
2.3 Acquisities.....	32
2.4 Overdrachten.....	32
2.5 Financieringen.....	32

DEEL 5 : VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES.....	33
1. Vorm, Munteenheid en Nominale Waarde .....	33
2. Status van de Obligaties.....	34
3. Negatieve Zekerheid ( <i>Negative Pledge</i> ) .....	35
4. Definities.....	36
5. Interest .....	40
5.1 Interestvoet en Interest Betaaldata .....	40
5.2 Aangroei van Interest.....	40
6. Terugbetaling en Terugkoop .....	40
6.1 Terugbetaling op Vervaldag .....	40
6.2 Terugbetaling om fiscale redenen .....	40
6.3 Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging .....	41
6.4 Terugbetaling naar keuze Emittent bij uitoefening Call Optie .....	44
6.5 Geen andere terugbetaling .....	44
6.6 Aankoop .....	44
6.7 Uitdoving .....	44
6.8 Meerdere kennisgevingen.....	44
7. Betaling.....	45
7.1 Hoofdsom en interest .....	45
7.2 Betalingen.....	45
7.3 Betalingen onderworpen aan fiscale en andere regelgeving .....	45
7.4 Agenten .....	45
7.5 Geen kosten.....	45
7.6 Fracties .....	45
7.7 Betaling op Werkdagen.....	46
8. Belasting .....	46
9. Gevallen van Wanprestatie .....	46
10. Verbintenissen .....	49

10.1 Financiële Convenant .....	49
10.2 Zetel van de Emittent.....	49
10.3 Neerlegging van Controlewijziging Besluiten .....	49
11. Naleving van Financiële Convenant.....	50
12. Verjaring .....	50
13. Algemene Vergadering van de Obligatiehouders, Wijziging en Verzaking .....	50
14. Bijkomende uitgiften .....	52
15. Kennisgeving.....	52
16. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken .....	53
BIJLAGE 1.....	53
DEEL 6 : CLEARING .....	63
DEEL 7 : FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, HAAR FINANCIËLE POSITIE EN WINST EN VERLIEZEN.....	64
DEEL 8 : AANWENDING VAN OPBRENGSTEN.....	70
DEEL 9 : BELASTING.....	71
1. Algemeen.....	71
2. Belasting in België.....	71
DEEL 10 : INSCHRIJVING EN VERKOOP .....	79
1. Voorwaarden waaraan het Aanbod onderworpen is.....	79
2. Uitgifteprijs .....	79
3. Inschrijvingsbedrag .....	80
4. Kosten en vergoedingen.....	80
5. Kosten.....	80
6. Overdracht van de Obligaties.....	80
7. Verkoopbeperkingen .....	80
DEEL 11 : ALGEMENE INFORMATIE.....	83

SCHEDULE 1 – VORM VAN KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING  
PUT.....85



## Deel 1: Risicofactoren

*Banimmo NV (de “Emittent” of de “Vennootschap”) meent dat de volgende factoren haar vermogen zouden kunnen aantasten om haar verbintenissen ten aanzien van de Obligaties na te komen. De meeste van deze factoren zijn omstandigheden die zich wel of niet kunnen voordoen en de Emittent bevindt zich niet in een positie om een uitspraak te doen over de waarschijnlijkheid dat dergelijke omstandigheden zich zouden kunnen voordoen.*

*Daarenboven worden hieronder ook factoren beschreven die belangrijk zijn om het aan de Obligaties verbonden marktrisico te beoordelen.*

*De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risico's vertegenwoordigen die inherent zijn aan het investeren in de Obligaties, maar het onvermogen van de Emittent om de interest, hoofdsom of andere bedragen op of in verband met de Obligaties te betalen kan voorkomen door andere redenen die niet als belangrijke risico's worden ingeschat door de Emittent op basis van de informatie waarover deze op heden beschikt, of waarop de Emittent vandaag nog niet kan anticiperen. De volgorde waarin de risico's zijn opgesomd is geen indicatie van de waarschijnlijkheid dat zij zich zouden voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers dienen dan ook de gedetailleerde informatie te lezen die elders in het Informatiememorandum in het algemeen en in deze Risicofactoren in het bijzonder is vermeld, of die is opgenomen in het Informatiememorandum door middel van verwijzing, en dienen hun eigen besluiten te vormen vooraleer zij een beslissing nemen om te beleggen en zij moeten hun eigen professionele raadgevers raadplegen indien en in de mate zij dit nodig achten.*

*Alvorens te investeren in de Obligaties, dienen potentiële beleggers zorgvuldig alle informatie in dit Informatiememorandum van de Emittent, in overweging te nemen. Indien een van de risicofactoren beschreven in huidige Informatiememorandum zich zou voordoen, zouden de activiteiten, de operationele resultaten, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Emittent materieel negatief kunnen worden beïnvloed. In dat geval zou de waarde van de Obligaties kunnen verminderen en zou een belegger een deel of zijn gehele belegging of de verschuldigde bedragen kunnen verliezen door het onvermogen van de Emittent om zijn verplichtingen onder de Obligaties na te komen (inclusief in geval van faillissement van de Emittent). Daarenboven dienen beleggers hun eigen effectenmakelaar, bankmanager, advocaat, boekhouder of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen en zorgvuldig de risico's te onderzoeken die verbonden zijn aan een belegging in de Obligaties en dient een dergelijke belegging te worden afgewogen door iedere potentiële belegger in het licht van de beoordeling van diens eigen omstandigheden.*

*De begrippen gedefinieerd in Deel 5: “Voorwaarden van de Obligaties” (de “Voorwaarden”) zullen dezelfde betekenis hebben zoals hierna vermeld.*

## 1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE EMITTENT

De Emittent is blootgesteld aan verschillende risico's en onzekerheden inherent aan de evolutie van de sector van vastgoedontwikkeling en verhuur van vastgoed, alsook aan die van de algemene conjunctuur en de financiële sector. Deze risico's en onzekerheden kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Emittent.

### 1.1 Algemene risico's

#### (a) Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

De evolutie van de globale economische situatie in de markt waarin de Emittent activa bezit of van plan is er te ontwikkelen kan een belangrijke ongunstige impact hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, haar ontwikkelingsstrategie en tenslotte op haar groeivoorzichten. Op heden is de Banimmo groep (de "**Groep**") voornamelijk afhankelijk van de condities en economische evolutie in de kantorenmarkt in België waarin de groep zich diversifieert via het aanhouden van activa, bebouwd of niet, in de drie regio's van het land. Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector. De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees of zelfs wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivoorzichten van de groep. De Groep probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur of verkoopovereenkomst) en voor snelle commercialisatie ervan te zorgen. De Groep voert eveneens een beleid van snelle rotatie van activa.

#### (b) De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen kunnen een negatieve impact hebben op de bedrijfsresultaten van de Groep en/of de impact van in deze sectie opgesomde risico's nog versterken, alsook de kans dat deze zich voordoen

Sinds december 2019 is er een uitbraak van het coronavirus Covid-19, en deze uitbraak heeft sinds het voorjaar van 2020 ook toegeslagen in België. De Covid-19 uitbraak werd door de Wereldgezondheidsorganisatie als een pandemie aangemerkt. Deze pandemie en de maatregelen genomen om de verspreiding van het virus in te dijken zouden een ongunstige impact kunnen hebben op de toekomstige resultaten van de Emittent, alsook op de waarde van bepaalde activa en passiva.

Vele van de risico's met betrekking tot de activiteiten van de Groep (zoals in de risico's verbonden aan de Emittent beschreven hieronder) worden mogelijks versterkt door de Covid-19-pandemie. De impact op lange termijn van de Covid-19-pandemie is op dit ogenblik moeilijk in te schatten aangezien dit afhangt van verscheidene factoren, zoals de duur, de omvang en de intensiteit van de pandemie, de impact op de algemene economische bedrijvigheid en het consumentengedrag in het bijzonder, alsook de maatregelen aangenomen door de overheden (zoals beslissingen tot het sluiten van horeca of winkels, de vrije beweging van personen te verbieden of te beperken of telewerk te verplichten).

De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen in België hebben op de datum van deze Informatiememorandum een beperkte impact gehad op de resultaten van de Groep (zie in dit verband ook de uiteenzetting over de impact van de Covid-19-pandemie op de activiteiten van de Emittent in Deel 4. "Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot

de Emittent”), weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

In aanvulling op toelichting 10 opgenomen op p. 89 van het jaarverslag van Banimmo 2019 moet vastgesteld worden dat de Franse vennootschap Société de la Tour Eiffel SA (rechtsoptvolger van Affine R.E. SA) gezien de Covid-19-pandemie er nog steeds niet is in geslaagd om een koper te vinden voor het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs of voor de aandelen van SAS Paris Vaugirard, eigenaar van het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs. Ook de acties ondernomen sinds einde vierde kwartaal 2019 door Société de la Tour Eiffel SA en haar dochtervennootschap SAS Paris Vaugirard teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren (om ook aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering) werd substantieel bemoeilijkt door de Covid-19-pandemie. Dit zou kunnen inhouden dat wanneer eenmaal deze verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard toch doorgang zou vinden de huidige schuldvordering van Banimmo tbv. EUR 1,4 miljoen verder in waarde zal dalen of zelfs dat de toe te passen waardevermindering gelijk zou zijn aan het totale bedrag van de huidige vordering.

De impact van de ‘tweede golf’ van de Covid-19-pandemie die aanving in België vanaf september 2020 en de gedeeltelijke lockdown per einde oktober is nog onduidelijk en kan nog niet worden gekwantificeerd, maar de Emittent verwacht dat deze opnieuw een beperkte economische impact op de activiteiten van de Groep zal hebben, weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

De Covid-19-pandemie, kan tot gevolg hebben dat een aantal projecten, vertraging oplopen door mogelijke langere wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen bij de overheidsdiensten. De impact hiervan op de resultaten en/of liquiditeitspositie is momenteel moeilijk in te schatten. Als deze risico’s (met gemiddelde probabiteit) zich werkelijk zouden voordoen zal dit zich negatief vertalen naar de dagelijkse kasstromen door de verhoging van de kosten voor geleverde diensten, laattijdige inning of uitstel van bijvoorbeeld huurinkomsten of reeds geplande verkopen, hetgeen tegelijk de verwachte rentabiliteit van de projecten negatief zou kunnen beïnvloeden met als gevolg een lagere bijdrage van één of meerdere projecten in het resultaat van de Emittent.

In het algemeen wenst de Emittent erop te wijzen dat de Covid-19-pandemie een directe impact kan hebben op haar activiteiten wegens de impact op haar eigen personeel. Dit kan zijn door eventuele mortaliteit, doch meer waarschijnlijk door het tijdelijk uitvallen van meerdere werknemers vanwege ziekte, ziekenhuisopname of ziekteverzuim.

### **(c) Operationele risico’s van de vastgoedmarkt**

Het resultaat van de Groep is afhankelijk van haar vermogen om activa te verkopen of te verhuren aan een prijs die toelaat een winstmarge te genereren die rekening houdt met het totaal eraan verbonden directe en indirecte kosten. Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat. De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

- (i) Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;
- (ii) Projecten van reeds gecommmercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen; en

- (iii) Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

De Groep werkt in bepaalde gevallen ook met partners waarmee de resultaten maar ook de risico's en onzekerheden verbonden aan projecten worden gedeeld. Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat de Groep over tot een gedetailleerde analyse van de economische omstandigheden waarin het project op de markt zou komen. Die analyse is gebaseerd op een volledige inschatting van de waarde van het gebouw, de huurwaarde, de marktwaarde, de interesse van de markt voor verkoop of verhuur enz... teneinde de potentiële return op de investering te bepalen.

De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van de Emittent en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen. Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of externe factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz...) zowel bij de groep of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz...), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen. Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan het werk met betrekking tot de ontwikkeling indien nodig intern overgenomen worden door een andere persoon (een "back up") die onmiddellijk operationeel is. Extern, negotieert de Groep contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommmercialiseerd is.

De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van de Groep zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. De Groep is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete. De groep wapent zich tegen die risico's door gedetailleerde analyses van die risico's bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen.

De gebouwen die de Groep verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico's verbonden aan de huurders, waaronder: insolventie, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz... De Groep wapent zich tegen die risico's door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit

van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico's vast te stellen.

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact van Covid-19 op dat vlak tot op heden zeer beperkt. Er werden geen huuropschortingen of -kortingen verleend tijdens het eerste semester van 2020 en alle huurgelden werden tijdig geïnd. Er is geen indicatie dat dit zal wijzigen voor het komend semester (zie in dit verband ook Deel 1.2 a) en b), "Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportefeuille" en "Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportefeuille").

Mogelijks kan Covid-19 een invloed hebben op de commercialisatie van de bestaande leegstand, voornamelijk op Networks Forest (zie hieronder 1.2(b)). Echter kan de vraag naar kantoren wijzigen omwille van Covid-19, bijvoorbeeld door een grotere vraag naar satellietkantoren, flexibele werkplekken, grotere oppervlaktes om social distancing toe te laten etc... Dit kan ook opportuniteiten creëren waarop kan worden ingespeeld.

Voor de ontwikkelingen is er wegens Covid-19 een duidelijke vertraging van de commercialisatie. Het is echter nog onduidelijk hoe de huurniveaus zullen worden beïnvloed. Een correctie op de prime rent is niet uitgesloten. Ook de investeringsmarkt zou een correctie van de investeringsrendementen kunnen ondergaan, maar het is nog te vroeg om daar prognoses voor op te stellen.

#### **(d) Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen**

De Groep loopt liquiditeits- en kredietrisico's die zouden kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervalddag na te komen. Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert de groep zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder Patronale Life NV.

De financiering van de Emittent berust op datum van dit Informatiememorandum op:

- (i) een lening met een nominaal bedrag van EUR 40 miljoen met vervalddag in december 2020;
- (ii) een achtergestelde lening voor een nominaal bedrag van EUR 15 miljoen met vervalddag in juni 2026;
- (iii) een bilateraal krediet voor een nominaal bedrag van EUR 12,5 miljoen met vervalddag in juni 2023; en
- (iv) een bilateraal krediet voor een nominaal bedrag van EUR 4,8 miljoen met vervalddag in juni 2029.

De netto schuldgraad van de Groep ligt op een zeer laag niveau in termen van loan-to-value: hij bedraagt 43,3% op 30 juni 2020 (tegen 32,8% eind 2019). De gearing-ratio, die eveneens de schuldgraad meet, zit ook op een zeer laag peil, namelijk 1,2 op 30 juni 2020 (tegen 0,9 eind 2019).

**(e) Renterisico**

De Groep financiert haar activiteiten voornamelijk met kredieten met vaste rentevoeten die sterk het risico op een verandering van deze rentevoeten beperken. Een sterke stijging van de rentevoeten in de markt zou dus slechts een geringe invloed hebben op haar huidige verbintenissen, maar riskeert de strategie van de groep te doen evolueren naar nieuwe verbintenissen aan variabele rentevoeten. De opportuniteiten inzake rentevoeten worden aldus herzien bij elke behoefte aan financiering teneinde de best mogelijke optimalisatie te verzekeren.

**(f) Wisselkoersrisico**

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's aangezien alle activiteiten van de groep zich afspelen in de eurozone.

**(g) Kredietrisico**

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is klein.

**(h) Risico's op geassocieerde deelnemingen en joint ventures**

Sinds een aantal jaren is de Groep geassocieerd met andere financiële en/of vastgoedinvesteringsgroepen. Voor de Groep is het doel van deze associaties: (i) omvangrijke projecten uitvoeren waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijvoorbeeld Grondbank The Loop) gedeeld worden; en (ii) vastgoedontwikkelingen uitvoeren waarin de andere investeerders een competentie op financieel gebied en/of in vastgoed inbrengen (bijvoorbeeld de joint venture MC<sup>2</sup> Development).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde deelnemingen en joint ventures, door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is het invorderbaar karakter van de door Banimmo aan deze ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten door Banimmo (en de andere aandeelhouders). Voor de beoordeling van het invorderbaar karakter van deze voorschotten dient de directie van Banimmo de toekomstige waarde voor deze projecten te schatten en bijgevolg hypothesen te formuleren over de bouwkosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakten (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

**1.2 Concrete risico's**

**(a) Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio**

De economische impact van Covid-19 op bedrijven kan resulteren in het vragen van huuruitstel of -afstel, vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn.

De verhuurportfolio van Banimmoo zal grotendeels bespaard blijven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden Raket 40 (huurder Electrolux), Da Vinci H5 (huurder Engie Cofely) en een substantieel deel van Networks Forest (huurder Veepee) verhuurd zijn voor lange termijn (gemiddeld nog 8 jaar) zonder opzegmogelijkheden. Deze drie huurders vertegenwoordigen 83% van de huidige huurinkomsten. Ondanks het hoge concentratierisico van huurinkomsten, zijn het bovendien huurders die voorlopig minder of niet gevoelig zijn aan de huidige economische situatie.

#### **(b) Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio**

Omwillen van de huidige Covid-19 crisis wordt verwacht dat er een druk op de huurprijzen zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet 'core' zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangslocaties. Bij een stijgend aanbod van 'core' gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren aan de vooropgestelde huurprijzen. Voor Banimmoo beperkt zich dit voornamelijk tot de 6.200 m<sup>2</sup> leegstand op Networks Forest. Er is een investeringsprogramma voorzien om dit pand terug aantrekkelijk te maken met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-Covid-19 aan belang gaan winnen. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

#### **(c) Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling**

Zowel naar verhuur als naar investeringen zullen 'core' gebouwen blijven aantrekken ten nadele van 'niet-core' gebouwen. Wellicht zullen een aantal bedrijven ook kiezen voor dergelijke gebouwen omwillen van de duurzaamheid, het comfort én betere voorzieningen op vlak van hygiëne (bijvoorbeeld betere ventilatie en ruimere oppervlaktes).

Er zijn op heden 2 speculatieve projecten in ontwikkeling bij Banimmoo:

- Networks Gent zal één van de weinige nieuwe kwalitatieve gebouwen zijn in een markt waar zeer weinig leegstand is en dus een grote vraag mag verwacht worden.
- Networks NØR, een passief kantoorgebouw, is gelegen in de Noordwijk van Brussel, een up and coming buurt voor kantoren.

Beiden zijn evenwel dergelijke 'core' gebouwen, d.w.z. moderne, veilige en duurzame (lage energie tot passief, BREAAAM Excellent tot Outstanding) gebouwen op goede tot zeer goede locaties.

## **2. RISICOFACTOREN VERBONDEN AAN DE OBLIGATIES**

### **2.1 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties**

#### **(a) In een insolventiescenario zullen de Obligaties achtergesteld zijn aan elke huidige of toekomstige door zekerheden gedekte schuld van de Emittent en de Dochtervennootschappen van de Emittent**

De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent en de Dochtervennootschappen van de Emittent. Het recht van de Obligatiehouders om betaling op de Obligaties te ontvangen is niet door zekerheden gedekt of gewaarborgd. Bij een vereffening van de Emittent of indien een insolventieprocedure wordt ingesteld met

betrekking tot de Emittent, zullen de Obligaties effectief achtergesteld zijn aan alle andere door zekerheden gedekte schulden van de Emittent (indien van toepassing) tot het bedrag van de waarde van het onderpand dat deze schulden dekt.

Op datum van huidig Informatiememorandum zijn er geen zekerheden gevestigd op het vastgoed van de Emittent, behoudens:

- een hypothecaire inschrijving op het gebouw gelegen aan de **Raketstraat 40 te Haren** in het voordeel van Triodos bank;
- een hypothecaire inschrijving op het gebouw **MC2 (in aanbouw) te Louvain-La-Neuve** in het voordeel van Belfius bank;
- een hypothecaire inschrijving op de **gronden te Ans** in het voordeel van KBC Bank; en
- een hypothecaire inschrijving op de **het gebouw Da Vinci H5 te Evere** in het voordeel van KBC Bank.

Indien door de Emittent of de Dochtervennootschappen van de Emittent zekerheid wordt gesteld met betrekking tot enige huidige of toekomstige schuld in de vorm van, of vertegenwoordigd door, obligaties, *notes*, schuldinstrumenten of andere schuldeffecten die niet genoteerd zijn of genoteerd of verhandeld zijn of zouden kunnen worden op een beurs, *over the counter*, of enige andere effectenmarkt moet dezelfde of gelijkaardige zekerheid worden toegekend ten gunste van de Obligatiehouders overeenkomstig Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*), zoals meer gedetailleerd voorzien in de Voorwaarden.

De Emittent en de Dochtervennootschappen van de Emittent zijn echter niet beperkt in het verstrekken van zekerheden (op sommige of alle van zijn activa) voor alle andere schulden (met inbegrip van bankleningen) en het kan niet worden uitgesloten dat de Emittent en/of de Dochtervennootschappen van de Emittent in de toekomst door zekerheden gedekte leningen zou aangaan, die dan eerst zullen profiteren van de opbrengsten van de tenuitvoerlegging van dergelijke zekerheden in het geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of enige andere gelijkaardige procedure die de Emittent en/of de Dochtervennootschappen van de Emittent treft.

In een insolventiescenario (of vergelijkbare procedure), zullen de schuldeisers van de door zekerheden gedekte schuld van de Emittent en de Dochtervennootschappen van de Emittent, als gevolg van de (structurele) achterstelling hierboven beschreven, met voorrang op de Obligatiehouders betaald worden. Om die reden is er in dergelijk geval een risico dat de Obligatiehouders het geheel of een deel van hun investering in de Obligaties zouden verliezen.

**(b) De mogelijkheid bestaat dat de Emittent niet in staat is de Obligaties terug te betalen**

Het zou kunnen dat de Emittent de Obligaties niet kan terugbetalen op de Vervaldag. De Emittent kan ook worden verplicht om alle of een deel van de Obligaties vervroegd terug te betalen bij een Controlewijziging (zoals gedefinieerd in Voorwaarde 6 (*Terugbetaling en Terugkoop*)) of één of meerdere Wanprestaties (zoals gedefinieerd in Voorwaarde 9 (*Wanprestatie*)). Indien één of meerdere Obligatiehouders de Emittent zouden verzoeken hun Obligaties vervroegd terug te betalen naar aanleiding van een Controlewijziging of een Wanprestatie, kan de Emittent niet garanderen dat zij de mogelijkheid zal hebben om het vereiste bedrag op dat ogenblik volledig te betalen. De mogelijkheid van de Emittent om de Obligaties terug te betalen en/of om de interesten te betalen, op Vervaldag, bij Wanprestatie of op een andere betaaldatum, zal afhankelijk zijn van de financiële situatie van de Emittent ten tijde van



het verzoek tot terugbetaling en kan beperkt worden door de wet, door de voorwaarden van de overige schulden en schuldinstrumenten van de Emittent en door de overeenkomsten die zijzelf kan afgesloten hebben op of vóór dergelijke datum, die haar en/of hun bestaande of toekomstige schulden kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen. De onmogelijkheid van de Emittent om de Obligaties terug te betalen, kan dan weer resulteren in een wanprestatie krachtens de voorwaarden van andere uitstaande schulden en schuldinstrumenten van de Emittent hetgeen de financiële capaciteit van de Emittent op dat moment nog verder zal aantasten. Dit kan ertoe leiden dat de Emittent in een insolventiescenario terechtkomt.

**(c) Risico's verbonden aan de schuldratio: bijkomende schulden**

De Emittent kan in de toekomst vrij beslissen om bijkomende schulden aan te gaan en de ratio van haar schuld te verhogen. Dit kan de mogelijkheid van de Emittent om de Obligaties terug te betalen negatief beïnvloeden. Wanneer de Emittent bijkomende schulden aangaat, kan de waarde van de Obligaties op de markt dalen. Als de Emittent beslist om bijkomende schulden aan te gaan, kan deze beslissing dus belangrijke gevolgen hebben voor de Obligatiehouders. Er dient evenwel benadrukt te worden dat het bedrag dat de Emittent mag lenen beperkt is door het volgende: (i) de Voorwaarden van de Obligaties leggen bepaalde beperkingen op aan de schuldgraad die de Emittent kan aangaan op geconsolideerde basis en (ii) de uitgifte van de Obligaties door de Emittent mag niet in strijd zijn met de bepalingen van de geldende kredietovereenkomsten. Indien dit wel het geval zou zijn, zouden deze kredieten onmiddellijk opeisbaar kunnen zijn.

**(d) Risico op renteschommelingen**

De Obligaties bieden een vaste rente tot de Vervaldag. Een rentestijging op de markt kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de Obligaties op de markt. De gevoeligheid van de Obligaties aan de schommelingen van de rentevoeten vertoont een positieve correlatie met hun duur. Dit betekent dat hoe verder in de toekomst de vervaldag van de Obligaties, hoe meer ze zijn blootgesteld aan schommelingen van marktrentevoeten. Een stijging in de marktrentes kan erin resulteren dat de Obligaties verhandeld worden aan een lagere prijs dan de nominale waarde van de Obligaties.

**(e) Risico's verbonden aan de notering van de Obligaties en de markt in de Obligaties**

De Obligaties zijn nieuw uit te geven financiële instrumenten die mogelijk niet wijdverspreid zullen worden verhandeld. Hoewel er een aanvraag werd ingediend om de Obligaties te noteren en toe te laten tot de verhandeling op de multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussels, is er geen garantie dat een dergelijke aanvraag zal worden aanvaard of dat er een actieve verhandelingsmarkt zal ontstaan. Bijgevolg is er geen garantie met betrekking tot het stand komen van of liquiditeit van enige markt voor de Obligaties. Daarom zou het kunnen dat beleggers hun Obligaties (i) niet gemakkelijk kunnen verkopen en/of (ii) enkel kunnen verhandelen aan een lagere prijs dan hun initiële aanbiedingsprijs, afhankelijk van de dan geldende rentevoeten, de markt voor gelijkaardige financiële instrumenten, de algemene economische omstandigheden en de financiële toestand van de Emittent, en/of (iii) niet kunnen verhandelen aan een prijs die hen een rendement oplevert dat vergelijkbaar is met gelijkaardige beleggingen waarvoor zich een secundaire markt heeft ontwikkeld.

**(f) De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating, hetgeen de prijszetting moeilijker maakt**

De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is momenteel niet van plan een kredietrating te vragen voor zichzelf of de Obligaties op een latere datum. Dit kan de

prijzetting van de Obligaties moeilijker maken en een impact hebben op de verkoopprijs van de Obligaties. Het kan daarom ook moeilijker zijn voor beleggers om het vermogen van de Emittent om te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen onder de Obligaties te beoordelen. Door het ontbreken van een kredietrating kan het ook moeilijker zijn voor Obligatiehouders om hun belegging in de Obligaties te vergelijken met andere schuldbewijzen, en om zich bewust te worden van enige nadelige verandering in het kredietrisico van de Emittent. De voorgaande elementen kunnen een impact hebben op zowel de liquiditeit van de Obligaties als op de beurskoers van de Obligaties.

Er is geen garantie dat de prijs van de Obligaties het kredietrisico verbonden met de Obligaties en/of de Emittent juist zal weerspiegelen. Daarenboven kan het niet verzekerd worden dat, indien een kredietrating zou worden aangevraagd met betrekking tot de Emittent of de Obligaties, een “investment grade” rating zou worden toegekend.

## 2.2 Risico's verbonden aan de Voorwaarden van de Obligaties

### (a) De Obligaties kunnen voor de Vervaldag worden afgelost en het is mogelijk dat Obligatiehouders niet in staat zijn om de aflossingsopbrengst tegen een vergelijkbaar rendement te beleggen

De Voorwaarden van de Obligaties voorzien verschillende situaties (Voorwaarde 6.2 (“Terugbetaling om fiscale redenen”), Voorwaarde 6.3 (“Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijzigingen”), Voorwaarde 6.4 (“Terugbetaling naar keuze Emittent bij Uitoefening Call Optie”) en Voorwaarde 9 (“Wanprestatie”)) waarin de Obligaties vervroegd kunnen terugbetaald worden, op initiatief van hetzij de Emittent, hetzij de Obligatiehouder.

Indien zich een Wanprestatie of een Controlewijziging voordoet, is het mogelijk dat de Emittent dergelijke betalingen niet kan doen (zie paragraaf 2.1 (b) (“De mogelijkheid bestaat dat de Emittent niet in staat is de Obligaties terug te betalen”)).

De vervroegde terugbetaling kan ook voorvallen op een tijdstip dat de gangbare rentevoeten relatief laag zijn. In dergelijke omstandigheden kan een Obligatiehouder mogelijk de bedragen uit deze terugbetaling (indien er zijn) niet herbeleggen aan een rendement dat vergelijkbaar is aan dat van de Obligaties.

### (b) Risico's verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders: een wijziging van de Voorwaarden van de Obligaties kan worden opgelegd aan alle Obligatiehouders mits goedkeuring door vastgestelde meerderheden van Obligatiehouders

De Voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van algemene vergaderingen van Obligatiehouders voor het bespreken van aangelegenheden die hen in algemene zin aanbelangen. Deze bepalingen maken het mogelijk dat bepaalde vastgestelde meerderheden alle Obligatiehouders binden, met inbegrip van Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en die dus niet hebben gestemd, alsook Obligatiehouders die tegen de meerderheid hebben gestemd.

### (c) Wijzigingen in de bestaande wetgeving kunnen leiden tot wijziging van bepaalde Voorwaarden

De Voorwaarden zijn gebaseerd op de Belgische wetgeving die op de datum van dit Informatiememorandum van kracht is. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de

impact van een gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijk, die zich zou voordoen na de datum van dit Informatiememorandum.

### 2.3 **Risico's verbonden aan de inschrijving op de Obligaties en hun afwikkeling**

#### **(a) De Agent is niet verplicht om de bedragen afgescheiden te houden die door hem ontvangen zijn in verband met de via het NBB-SSS vereffende Obligaties**

Voor elke betaling aan de Obligatiehouders zal de Agent de relevante rekening van de Emittent debiteren en dat geld gebruiken om de Obligatiehouders via het NBB-SSS beheerd door de NBB te betalen. De Agentovereenkomst bepaalt dat de Agent, gelijktijdig met zijn ontvangst van alle relevante bedragen, enige bedragen verschuldigd met betrekking tot de relevante Obligaties zal betalen aan de Obligatiehouders, via het NBB-SSS. De Agent is echter niet verplicht om de bedragen die hij zal ontvangen in verband met de Obligaties af te zonderen. De Voorwaarden bepalen dat de Emittent wordt bevrijd van zijn betalingsverplichtingen door betaling aan het NBB-SSS, voor elk bedrag dat op die wijze werd betaald.

#### **(b) De overdracht van de Obligaties, alle betalingen gedaan met betrekking tot de Obligaties en alle communicatie met de Emittent zullen verlopen via het NBB-SSS**

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde Obligaties in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en zijn niet fysiek leverbaar. De Obligaties zullen bij uitgifte uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen in de registers van het NBB-SSS. Toegang tot het NBB-SSS kan verkregen worden via de deelnemers aan het NBB-SSS waarvan het lidmaatschap betrekking kan hebben op effecten zoals de Obligaties. De Obligaties zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan het NBB-SSS overeenkomstig de regels en operationele procedures van het NBB-SSS. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren overeenkomstig de regels en operationele procedures van de deelnemers aan het NBB-SSS via dewelke zij hun Obligaties houden. De Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het NBB-SSS of door de deelnemers aan het NBB-SSS van hun verbintenissen overeenkomstig de regels en operationele procedures die op elk van hen van toepassing zijn.

De Obligatiehouders dienen zich te beroepen op de procedures van het NBB-SSS om betalingen onder de Obligaties te ontvangen. De Emittent is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inschrijvingen of betalingen met betrekking tot de Obligaties in het NBB-SSS.

#### **(c) Relaties met de Emittent**

De Emittent zal alle kennisgevingen en betalingen die aan de Obligatiehouders moeten gedaan worden doen in overeenstemming met de Voorwaarden. In geval een Obligatiehouder een kennisgeving of betaling niet ontvangt, zou het kunnen dat hij hierdoor schade lijdt, zonder dat hij het recht heeft de Emittent hiervoor aansprakelijk te stellen.

#### **(d) Risico's verbonden aan de afwezigheid van goedkeuring van de clause van Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent**

De Voorwaarden van de Obligaties schrijven voor dat in geval van Controlewijziging, de Obligatiehouders het recht hebben om een put uit te oefenen met betrekking tot hun Obligaties. Deze clause is echter onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Emittent. De Emittent zal redelijke inspanningen leveren opdat de

Controlewijziging Besluiten worden goedgekeurd door de vergadering van aandeelhouders vóór 30 juni 2021 (de Long Stop Datum). Er is echter geen enkele waarborg dat de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent deze clausule zal goedkeuren. Zolang die clausule inzake Controlewijziging niet wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van Obligatiehouders en de besluiten niet zijn neergelegd bij de bevoegde rechtbank van koophandel, is ze niet van kracht. Voorwaarde 6.3(c) (“*Controlewijziging Besluiten*”) voorziet een bepaling inzake verhoging van de interest indien de Controlewijziging Besluiten niet worden goedgekeurd vóór de Long Stop Datum.

**(e) De Agent heeft geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders en is in het bijzonder niet verplicht tot het doen van vaststellingen ter bescherming van hun belangen**

KBC Bank NV zal optreden als betaalagent, berekeningsagent en noteringsagent van de Emittent (de Agent). In de hoedanigheid van Agent, zal zij te goeder trouw handelen in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties en er te allen tijde naar streven om zijn besluiten te nemen op een commercieel redelijke wijze. Obligatiehouders moeten zich er echter van bewust zijn dat de Agent geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders heeft en dat hij in het bijzonder niet verplicht is om vaststellingen te doen ter bescherming of verbetering van de belangen van de Obligatiehouders.

De Agent kan zich beroepen op alle informatie waarvan hij redelijkerwijze aanneemt dat deze echt is en afkomstig is van de geschikte partijen. De Agent is niet aansprakelijk voor de gevolgen voor een persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van eventuele fouten of weglatingen in elke vaststelling gedaan door de Agent met betrekking tot de Obligaties of belangen, in elk geval bij afwezigheid van kwade trouw of opzettelijke fout. Zonder afbreuk te doen aan het algemene karakter van het voorgaande, is de Agent niet aansprakelijk voor de gevolgen voor een persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van dergelijke fouten of weglatingen ontstaan als gevolg van (i) alle informatie die aan de Agent werd verstrekt en waarvan blijkt dat ze onjuist of onvolledig is of (ii) alle relevante informatie die niet tijdig aan de Agent werd verstrekt.

**(f) De Emittent en de Lead Manager kunnen betrokken worden bij transacties die een negatieve impact hebben op de belangen van de Obligatiehouders**

KBC Bank NV zal optreden als lead manager in de uitgifte en de plaatsing van de Obligaties (de “**Lead Manager**”). De Lead Manager zou tegenstrijdige belangen kunnen hebben die een negatieve impact zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Emittent betrokken is in een algemene handelsrelatie en/of in specifieke transacties met de Lead Manager en dat zij tegenstrijdige belangen zouden kunnen hebben die een negatieve impact zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers dienen zich er ook van bewust te zijn dat de Lead Manager van tijd tot tijd schuldinstrumenten, aandelen en/of andere financiële instrumenten van de Emittent kan houden en/of verhandelen op de secundaire markt.

De Lead Manager en de met hen verbonden ondernemingen zijn actief in, en kunnen in de toekomst actief zijn in, zakenbankieren en andere commerciële activiteiten in de normale bedrijfsuitoefening met de Emittent of de met haar verbonden ondernemingen. Zij hebben de gebruikelijke vergoedingen en commissies hiervoor ontvangen, of kunnen deze ontvangen in de toekomst. Daarenboven kunnen de Lead Manager en de met hen verbonden ondernemingen een breed gamma aan beleggingen doen of houden, en actief verhandelen in schuldeffecten en aandelen (of daarmee betrekking houdende derivaten), in en financiële instrumenten (inclusief bankleningen), zowel voor eigen rekening als voor de rekening van hun cliënten. Deze beleggingen en activiteiten met betrekking tot effecten kunnen betrekking hebben op effecten

en/of instrumenten van de Emittent of de met haar verbonden ondernemingen. De Lead Manager en de met hen verbonden ondernemingen kunnen ook beleggingsadvies en/of onafhankelijke meningen verstrekken en/of publiceren aangaande deze effecten of financiële instrumenten, en *long* en *short* posities houden in deze effecten en instrumenten, of adviseren aan cliënten die te verwerven.

De Obligatiehouders dienen zich bewust te zijn van het feit dat de Lead Manager, wanneer deze optreedt als kredietverstrekker van de Emittent (of wanneer deze optreedt in om het even welke andere hoedanigheid), geen fiduciaire of andere verplichtingen van eender welke aard heeft ten aanzien van de Obligatiehouders en dat hij in het bijzonder niet verplicht is om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.

**(g) De Obligaties zijn blootgesteld aan wisselkoersrisico's en wisselkoerscontroles**

De Emittent zal kapitaal en interest op de Obligaties betalen in euro. Dit kan bepaalde risico's vertegenwoordigen in verband met de omzetting van munteenheden indien de financiële activiteiten van een belegger hoofdzakelijk zijn uitgedrukt in een andere munteenheid (de "**Munteenheid van de Belegger**") dan de euro. Deze risico's omvatten het risico dat de wisselkoersen aanzienlijk kunnen veranderen (met inbegrip van veranderingen door devaluatie van de euro of herwaardering van de Munteenheid van de Belegger) en het risico dat autoriteiten met bevoegdheid over de Munteenheid van de Belegger wisselkoerscontroles kunnen opleggen of aanpassen. Een opwaardering in de waarde van de Munteenheid van de Belegger met betrekking tot de euro zou (i) het in de Munteenheid van de Belegger equivalent rendement op de Obligaties verminderen, (ii) de in de Munteenheid van de Belegger equivalente waarde van het kapitaal betaalbaar op de Obligaties verminderen, en (iii) de in de Munteenheid van de Belegger equivalente marktwaarde van de Obligaties kunnen verminderen.

Overheids- en monetaire instanties kunnen wisselkoerscontroles opleggen (zoals sommige in het verleden hebben gedaan) die een negatieve impact zouden kunnen hebben op de toepasselijke wisselkoers. Ten gevolge daarvan kunnen beleggers minder interest of kapitaal ontvangen dan verwacht, of zelfs helemaal geen interest of kapitaal.

## Deel 2: Definitie van de belangrijkste termen

Voor de definities zoals gebruikt in Deel 5 (“*Voorwaarden van de Obligaties*”) wordt verwezen naar Voorwaarde 0 (*Definities*) van Deel 5.

<b>Agentovereenkomst</b>	De Listing and Paying Agency Agreement gesloten op 30 november 2020 tussen de Emittent en de Agent
<b>Banimmo</b>	De Emittent
<b>Clearingovereenkomst</b>	De “service contract for the issuance of Fixed-Income Securities” gesloten op of voor 2 december 2020 tussen de Emittent, de Agent en NBB
<b>Clearstream</b>	Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Duitsland
<b>Controlewijziging Put</b>	Het recht van elke Obligatiehouder om de Emittent te verplichten alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen aan hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot en met uitsluiting van de datum die is bepaald voor de terugbetaling) indien er zich een Controlewijziging (zoals gedefinieerd in de Voorwaarden) zou voordoen
<b>Deelnemer</b>	Een financiële instelling die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is aan het NBB-SSS
<b>Dochtervennootschap</b>	Een Persoon die een dochtervennootschap is in de zin van artikel 1:15 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
<b>Emittent</b>	Banimmo NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerde vennootschap, met maatschappelijke zetel te Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0888.061.724 en heeft als Legal Entity Identifier (LEI) 549300Q5C74EHCZOV179
<b>Euroclear</b>	Euroclear Bank NV/SA, Koning Albert II-laan 1, 1210 Brussel, België
<b>Euroclear France</b>	Euroclear France SA, 66 rue de la Victoire, 75009 Parijs, Frankrijk.
<b>FSMA</b>	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
<b>Groep</b>	De Emittent en zijn Dochtervennootschappen van tijd tot tijd
<b>INTERBOLSA</b>	INTERBOLSA – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores

	Mobiliários, S.A., Avenida da Boavista, 3433 4100-138 Porto, Portugal
<b>Lead Manager</b>	KBC Bank NV
<b>KB/WIB92</b>	Het Wetboek van Inkomstenbelastingen van 1992
<b>KBC</b>	KBC Bank NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerde vennootschap, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel, België, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0462.920.226
<b>Munteenheid van de Belegger</b>	De munteenheid, andere dan de euro, waarin de activiteiten van een belegger hoofdzakelijk zijn uitgedrukt
<b>N-Rekening</b>	Een niet-vrijgestelde effectenrekening in het NBB-SSS
<b>Obligaties</b>	Obligaties met een bedrag van EUR 50.000.000, met vaste rente, vervaldatum 2 december 2025, uitgifteprijs van 100%, ISIN code BE0002748292 en Common code 226132376 uitgegeven door de Emittent
<b>Plaatsingsovereenkomst</b>	De plaatsingsovereenkomst van 30 november 2020 tussen de Emittent en de Lead Manager
<b>Private Plaatsing</b>	De private plaatsing van de Obligaties door de Emittent
<b>Prospectusverordening</b>	Verordening (EU) nr. 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals van tijd tot tijd gewijzigd
<b>Prospectuswet</b>	De Belgische wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals van tijd tot tijd gewijzigd
<b>Totaal Nominaal Bedrag</b>	De totale nominale waarde van de uitgegeven Obligaties
<b>Voorwaarden</b>	De voorwaarden zoals opgenomen in Deel 5 (" <i>Voorwaarden van de Obligaties</i> ") van deze Transactienota
<b>X-Rekening</b>	Een vrijgestelde effectenrekening in het NBB-SSS

### Deel 3: Algemeen

Dit Informatiememorandum werd opgesteld door **Banimmo NV**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0888.061.724 en Legal Entity Identifier (LEI) 549300Q5C74EHCZOV179, genoteerde vennootschap (de “**Emittent**” of “**Banimmo**”) in verband met de private plaatsing van obligaties met een bedrag van EUR 50.000.000 met vaste rente (de “**Obligaties**”) en vervaldag op 2 december 2025, uitgifteprijs van 100%, ISIN code BE0002748292 en Common code 226132376 (de “**Private Plaatsing**”).

De nominale waarde van de Obligaties zal EUR 100.000 bedragen per Obligatie (het “**Nominaal Bedrag**”).

Dit Informatiememorandum vormt geenszins een prospectus volgens de Prospectusverordening 2017/1129 of de Prospectuswetgeving van 11 juli 2018 (zoals gedefinieerd in Deel 2 van dit Informatiememorandum) waarvoor een goedkeuring van de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“**FSMA**”) vereist is. De Private Plaatsing (zoals gedefinieerd in Deel 2 van dit Informatiememorandum) wordt uitsluitend aangeboden op basis van de uitzondering voor private plaatsingen zoals uiteengezet in artikel 1.4 c) van de Prospectusverordening 2017/1129, aangezien (i) de Obligaties een nominale waarde hebben van elk EUR 100.000 en (ii) er geen aanvraag is ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op een gereguleerde markt in de betekenis van de Prospectusverordening (er is echter wel een aanvraag ingediend om de Obligaties toe te laten en te verhandelen op de multilaterale handelsplatform Euronext Growth Brussels).

Dit Informatiememorandum werd niet neergelegd ter goedkeuring bij de FSMA of enig andere bevoegde autoriteit in de Europese Economische Ruimte of enig ander land.

KBC Bank NV, naamloze vereniging naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0462.920.226 (“**KBC**”) treedt op als lead manager (de “**Lead Manager**”) voor de Private Plaatsing.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het “**Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen**”) en kunnen niet fysiek worden afgeleverd. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door een boeking op een rekening van het effectenvereffeningssysteem van de Nationale Bank van België (de “**NBB**”) of enige rechtsopvolger daarvan (het “**NBB-SSS**”). Toegang tot het NBB-SSS kan verkregen worden via de deelnemers aan het NBB-SSS waarvan het lidmaatschap betrekking kan hebben op effecten zoals de Obligaties. Tot de deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear Bank SA/NV (**Euroclear**), Clearstream Banking AG, Frankfurt (**Clearstream**), SIX SIS Ltd. Switzerland (**SIX SIS**), Monte Titoli S.p.A., Italy (**Monte Titoli**), Euroclear France S.A. (**Euroclear France**) en INTERBOLSA – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. (**INTERBOLSA**). Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om vereffend, en bijgevolg aanvaard, te worden door Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA en beleggers kunnen hun Obligaties aanhouden op effectenrekeningen bij Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA. Voor een lijst van alle deelnemers zie: [www.nbb.be/en/list-nbb-investor-icsds](http://www.nbb.be/en/list-nbb-investor-icsds).



Er werd een aanvraag ingediend of er zal een aanvraag ingediend worden bij Euronext Brussels tot notering en toelating tot de verhandeling van de Obligaties op de multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussel georganiseerd door Euronext Brussel (voorheen Alternext) (“**Euronext Growth Brussel**”). Verwijzingen in dit Informatiememorandum naar de Obligaties als zijnde genoteerd (en alle verbonden verwijzingen), betekenen dat de Obligaties zijn genoteerd en zijn toegelaten tot de verhandeling op de multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussel. De multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussel is een multilaterale handelsfaciliteit in de zin van Richtlijn 2014/65/EU van het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 betreffende markten voor financiële instrumenten en tot wijziging van Richtlijn 2002/92/EG en Richtlijn 2011/61/EU, zoals gewijzigd (**MiFID II**). Vóór het Openbaar Aanbod bestond er geen publieke markt voor de Obligaties.

De Emittent en de Obligaties hebben geen rating van een ratingbureau.

Tenzij anders vermeld hebben begrippen met een hoofdletter de betekenis die is bepaald in dit Informatiememorandum. Met verwijzingen naar de “**Voorwaarden van de Obligaties**” of naar de “**Voorwaarden**” worden verwijzingen naar de “**Voorwaarden van de Obligaties**” (Deel 5 van dit Informatiememorandum) bedoeld.

Een belegging in de Obligaties houdt bepaalde risico's in. Potentiële beleggers zijn verplicht om kennis te nemen van de Risicofactoren in Deel 1 (“*Risicofactoren*”) van dit Informatiememorandum op pagina 9 en volgende voor meer uitleg over bepaalde risico's van een belegging in de Obligaties.

## 1. **PRIVATE PLAATSING**

Het Informatiememorandum werd opgesteld met het oog op de Private Plaatsing.

De Obligaties worden enkel aangeboden aan beleggers aan wie zulk aanbod op wettige wijze kan worden gedaan onder elk recht dat op deze beleggers van toepassing is. De Emittent heeft de nodige maatregelen getroffen om te verzekeren dat de Obligaties op wettige wijze kunnen worden aangeboden binnen de Europese Economische Ruimte en Zwitserland. De Emittent heeft geen maatregelen getroffen om het aanbod van de Obligaties in enige ander rechtsgebied buiten de Europese Economische Ruimte en Zwitserland toe te laten.

De Obligaties zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de “**Securities Act**”) of met de effectenwetten van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten en zijn onderworpen aan de vereisten van de Amerikaanse belastingwetgeving. Behoudens bepaalde uitzonderingen mogen Obligaties niet worden aangeboden, verkocht of geleverd binnen de Verenigde Staten of aan, of voor rekening of ten voordele van, Amerikaanse personen (zoals gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act). De Obligaties worden buiten de Verenigde Staten aangeboden en verkocht aan niet-Amerikaanse personen op basis van Regulation S.

Dit Informatiememorandum vormt geen aanbod om de Obligaties te verkopen, kopen of erop in te schrijven, of een verzoek tot het doen van een aanbod om enige andere effecten dan de Obligaties te kopen, alsook geen aanbod om de Obligaties te verkopen, of verzoek tot het doen van een aanbod om de Obligaties te kopen of erop in te schrijven in enige omstandigheden waarin zulk aanbod of zulk verzoek onwettig zou zijn. Noch de Emittent, noch de Lead Manager hebben toegelaten, of laten dit toe, om enige aanbod van de Obligaties (anders dan de Private Plaatsing) te doen in omstandigheden waarin er een verplichting zou bestaan voor de Emittent of de Lead Manager om een prospectus voor dergelijk aanbod bekend te maken.

De verspreiding van dit Informatiememorandum en de inschrijving op en verwerving van de Obligaties kunnen, onder het recht van bepaalde landen buiten België, worden beheerst door specifieke regelgeving of wettelijke of reglementaire beperkingen. Personen die in het bezit zijn van dit Informatiememorandum of die de inschrijving op of verwerving van Obligaties overwegen, dienen navraag te doen over dergelijke regelgeving en over mogelijke beperkingen die hieruit kunnen resulteren, en dienen deze beperkingen te respecteren. Tussenpersonen kunnen de inschrijving op of verwerving van Obligaties niet toelaten door cliënten die een woonplaats hebben in een land waar zulke beperkingen van toepassing zijn. Geen enkele persoon die dit Informatiememorandum ontvangt (met inbegrip van *trustees* en *nominees*) mag deze verspreiden in, of verzenden naar, zulke landen, behalve in overeenstemming met het toepasselijk recht.

De Emittent noch de Lead Manager geven enige garantie dat enige actie zal worden ondernomen in enig rechtsgebied (ander dan België) door de Emittent of de Lead Manager die een aanbod van de Obligaties in een dergelijk rechtsgebied, of het bezit of de verspreiding van dit Informatiememorandum of enig ander aanbod of publiciteitsmateriaal met betrekking tot de Obligaties (met inbegrip van roadshowmateriaal en presentaties voor beleggers) in enig land of rechtsgebied waar actie voor dat doel vereist is, zou toelaten.

Dit Informatiememorandum moet worden gelezen in samenhang met alle documenten die hierin zijn opgenomen door verwijzing (namelijk het halfjaarlijks financieel verslag 2020, het financieel verslag 2019, alsook de persberichten, beschikbaar op de website van de Emittent ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be))) en elke aanvulling. Dit Informatiememorandum wordt gelezen en geïnterpreteerd in de veronderstelling dat dergelijke documenten zijn opgenomen in het Informatiememorandum en er deel van uitmaken.

In Deel 10 (“*Inschrijving en verkoop*”), onder paragraaf 7 “Verkoopbeperkingen” worden verschillende beperkingen uiteengezet met betrekking tot bepaalde landen die, indien strikter, de voorgaande verkoopbeperkingen zullen vervangen.

## 2. VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De Emittent, met maatschappelijke zetel te Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel (België), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel met ondernemingsnummer 0888.061.724, genoteerde vennootschap, in casu vertegenwoordigd door Lares Real Estate BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Laurent Calonne en Patronale Life NV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Filip Moeykens (de “**Verantwoordelijke Persoon**”), heeft het Informatiememorandum en, desgevallend, enige aanvullingen op het Informatiememorandum opgesteld. Naar best weten van de Emittent is de informatie vervat in dit Informatiememorandum in overeenstemming met de feiten en laat dit Informatiememorandum geen gegevens weg waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Geen enkele persoon is of werd gemachtigd om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen die niet in dit Informatiememorandum is opgenomen of niet strookt met dit Informatiememorandum en enige informatie of verklaring die niet in dit Informatiememorandum is opgenomen of niet strookt met dit Informatiememorandum of enige andere informatie die in verband met de Obligaties wordt verstrekt en, indien verstrekt, mag er niet op worden vertrouwd dat dergelijke informatie werd goedgekeurd door of in naam van de Emittent of de Lead Manager. Noch de levering van dit Informatiememorandum, noch enige verkoop in verband hiermee, zal impliceren:

- (a) dat de informatie vervat in dit Informatiememorandum waar is na de datum van dit Informatiememorandum of anderszins dat er geen verandering is opgetreden in de activiteiten van de Emittent, zijn Dochtervennootschappen of van de Emittent en zijn Dochtervennootschappen als geheel (de “**Groep**”) sinds de datum van dit Informatiememorandum of de datum waarop dit Informatiememorandum het laatst is gewijzigd of aangevuld; of
- (b) dat er sinds de datum van dit Informatiememorandum of, indien later, de datum waarop dit Informatiememorandum het laatst werd gewijzigd of aangevuld, geen nadelige wijziging heeft plaatsgevonden, of enige gebeurtenis die waarschijnlijk een nadelige wijziging zal inhouden, in de toestand (financieel of anderszins) van de Emittent, zijn Dochtervennootschappen of de Groep; of
- (c) dat de informatie die erin is vervat of enige andere informatie die in verband met de Obligaties wordt verstrekt, correct is op elk ogenblik na de datum waarop deze is verstrekt of, indien verschillend, de datum vermeld in het document dat deze informatie bevat.

De Emittent en de Lead Manager verbinden zich er uitdrukkelijk niet toe om de toestand (financieel en anderszins) of activiteiten van de Emittent, zijn Dochtervennootschappen en de Groep tijdens de looptijd van de Obligaties te evalueren.

Noch dit Informatiememorandum, noch enige andere informatie verstrekt in verband met het aanbod van de Obligaties (a) is bedoeld als basis voor een beoordeling van de kredietwaardigheid of een andere beoordeling, of (b) moet worden beschouwd als een aanbeveling van de Emittent of de Lead Manager dat elke ontvanger van dit Informatiememorandum of enige andere informatie in verband met het aanbod van de Obligaties, Obligaties zou moeten kopen. Elke belegger die een aankoop van de Obligaties overweegt, moet zijn eigen onafhankelijk onderzoek doen van de toestand (financieel en anderszins) en de activiteiten, en zijn eigen beoordeling maken van de kredietwaardigheid, van de Emittent.

Behalve de Emittent heeft geen enkele andere partij onafhankelijk de informatie in dit document gecontroleerd. Bijgevolg wordt er geen verklaring gedaan, noch enige garantie gegeven of verbintenis aangegaan, noch uitdrukkelijk noch impliciet, en wordt er geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard door de Lead Manager met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie vervat of opgenomen in het Informatiememorandum of enige andere informatie verstrekt in verband met de Emittent of het aanbod van de Obligaties.

De Lead Manager aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, of die nu voortvloeit uit onrechtmatige daad of contractueel of in enig ander geval, met betrekking tot de informatie, vervat of door middel van verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum of enige andere informatie in verband met de Emittent, het aanbod van de Obligaties of de verdeling van de Obligaties.

### 3. **WAARSCHUWING**

Het Informatiememorandum werd opgesteld om informatie te verstrekken over de Private Plaatsing. Wanneer potentiële beleggers de beslissing nemen om te beleggen in de Obligaties, moeten zij zich daarvoor baseren op hun eigen onderzoek van de Emittent, het Informatiememorandum en de Voorwaarden van de Obligaties, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de daaraan verbonden voordelen en risico's, alsook de voorwaarden van de Private Plaatsing zelf. De beleggers moeten zelf beoordelen, samen met hun eigen raadgevers indien

nodig, of de Obligaties voor hen geschikt zijn, gelet op hun persoonlijk inkomen en hun financiële toestand. In geval van twijfel over de risico's die de aankoop van de Obligaties inhouden, moeten beleggers zich ervan onthouden om in de Obligaties te beleggen.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke bepalingen, boekhoudprincipes of vergelijkingen van dergelijke principes, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties die zijn vermeld in het Informatiememorandum mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch en/of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen boekhouder of andere adviseurs te raadplegen voor wat betreft de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verbonden zijn aan de inschrijving op de Obligaties.

#### **4. FINANCIËLE INFORMATIE**

Tenzij anders vermeld, is de financiële informatie opgenomen in dit Informatiememorandum opgesteld op basis van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Emittent.

#### **5. AFRONDINGEN VAN FINANCIËLE INFORMATIE EN CIJFERGEGEVENS**

Het Informatiememorandum bevat financiële gegevens, percentages en andere cijfergegevens die afgerond werden. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van deze financiële gegevens, percentages of cijfergegevens niet gelijk is aan het uitgedrukte totaal.

#### **6. VERDERE INFORMATIE**

Voor meer informatie over de Emittent, gelieve contact op te nemen met:

Banimmo NV  
Bischoffsheimlaan 33  
1000 Brussel  
België

E-mail: [Laurent.Calonne@banimmo.be](mailto:Laurent.Calonne@banimmo.be)

[www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)

## **Deel 4: Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Emittent**

Voor een gedetailleerde beschrijving van de recente ontwikkelingen en trends van de Emittent, wordt verwezen naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020, het Financieel Verslag 2019 van de Emittent, alsook naar de Persberichten, beschikbaar op de website van de Emittent ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)):

### **1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET JAAR 2019**

#### **1.1 Commerciële- en huuractiviteiten**

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille eind 2019 bedroeg 91,5%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 31 december 2018.

##### ***NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building) te Vorst***

De huurovereenkomst die in 2018 met Veepee (voorheen Vente-Exclusive) werd getekend voor 3.733 m<sup>2</sup> is op 1 januari 2019 ingegaan. In het eerste halfjaar werd nog eens 338 m<sup>2</sup> verhuurd in hetzelfde gebouw, waar op het einde van het jaar nog ongeveer 3.228 m<sup>2</sup> kantoren te huur bleven. Banimmo voltooide de werken voor de gedeeltelijke herbestemming van de benedenverdieping en het atrium. Daar zijn nu verschillende diensten voor de gebruikers ondergebracht, zoals een lounge, een fitness, een cafetaria en vergaderzalen. Banimmo gaat verder met de uitbouw en de optimalisering van de commerciële ontwikkeling van deze diensten gericht op de gebruikers van het gebouw, maar ook op die van de omliggende kantoorgebouwen. In mei 2019 werd bekend dat Unilever uit het gebouw zou trekken (zie ook 2.1 hieronder). Het huurcontract en de verplichtingen lopen evenwel nog tot eind maart 2022. Banimmo legt zich momenteel toe op het aantrekken van huurders voor het nog beschikbare saldo.

##### ***Raketstraat 40 te Haren***

Op 18 december 2019 heeft Banimmo een huurcontract getekend met Electrolux NV voor 3.796 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 1.594 m<sup>2</sup> toonzaal en 1.496 m<sup>2</sup> opslagruimte in het pand gelegen aan de Raketstraat 40 te Haren. Het huurcontract van 9 jaar, dat 8 jaar huurgelden garandeert, gaat in op 1 juli 2020 en loopt tot 30 juni 2029. Electrolux had het pand in 2011 grondig laten renoveren in het kader van een BTW-leasing die op 30 juni 2020 afloopt. Het saldo van de kantoorruimte, 1.356 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers, zal verder worden gecommercialiseerd.

##### ***Schiphollaan 3 (Da Vinci H5) te Evere***

In het pand gelegen op de Schiphollaan 3 te Evere, heeft de bestaande huurder Cofely Services zijn huurcontract voor de totaliteit van het gebouw verlengd tot 30 september 2029, zonder vroegtijdige opzegmogelijkheden door de huurder. Het pand omvat 3.333 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 370 m<sup>2</sup> opslag.

#### **1.2 Ontwikkelingsactiviteiten, acquisities en overdrachten**

##### **(a) Ontwikkelingsactiviteiten**

##### ***NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9), Noordwijk Brussel***

Banimmo ging in april 2019 van start met de werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat “BREEAM Outstanding” gecertificeerd zal zijn. Zo kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de buurt van een multimodaal transportcentrum.

### ***NETWORKS Gent, The Loop in Gent***

Banimmo verkreeg de nodige vergunningen en is gestart met de bouwwerken in het vierde kwartaal 2019. Het gaat om twee kantoorgebouwen, ONE (6.011 m<sup>2</sup>) en TWO (9.337 m<sup>2</sup>), op de site The Loop in Gent. Ze zullen allebei het label “BREEAM Excellent” dragen en zijn voor meerdere huurders bestemd. De gedeeltelijke oplevering is voorzien in Q2 2021.

### ***MC2 – Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve***

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo NV en Argema SRL elk 50% aanhouden, verkreeg de bouwvergunning voor een build-to-suit kantoorgebouw van 10.180 m<sup>2</sup>. De vennootschap is gestart met de bouwwerken van dit gebouw dat het label BREEAM Excellent zal dragen. Eind februari 2019 tekende MC<sup>2</sup> Development een huurovereenkomst voor 12 jaar vast met de eindgebruiker ING onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning. Intussen werd de opschortende voorwaarde vervuld en zal de huurovereenkomst vanaf de oplevering van het gebouw in werking treden (voor meer informatie zie verder ‘Gebeurtenissen na 1 januari 2020’).

### ***S.D.E.C. in Charleroi***

De procedures met de Stad Charleroi voor de ruil van de zakelijke rechten op de percelen van de S.D.E.C.-site rond het Palais des Expositions lopen verder. Ze zouden in kalenderjaar 2021 moeten afgerond zijn. Eind mei 2019 beslisten de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van aandeelhouders om de dochteronderneming Charleroi Expo Congrès CVBA, waarin S.D.E.C. 54% aanhoudt, in vereffening te stellen. Dit betekent dat Banimmo deze participatie op nul zette in haar rekeningen per 30 juni 2019.

### ***Site The Loop in Gent***

In het najaar van 2019 werd door de Stad Gent een Masterclass ingericht onder leiding van prof. Alexander D’Hooghe. Deze begeleidingsmissie heeft tot doel om in 2020 een ambitienota op te stellen die moet leiden tot een stappenplan voor de verdere ontwikkelingen op The Loop.

#### **(b) Acquisities**

Op 14 november 2019 werd een erfpachtovereenkomst getekend tussen MC<sup>2</sup> Development en de Université Catholique de Louvain voor het terrein van 1 hectare op het wetenschapspark Einstein in Louvain-la-Neuve waarop het activiteitencentrum van ING zal worden gebouwd. Deze overeenkomst loopt voor een periode van 99 jaar.

Op 24 september 2019 heeft Banimmo de meerderheid van de aandelen gekocht van de vennootschap ESPEVELO1 NV, een joint-venture van Grondbank The Loop NV en Schoonmeers-Bugten NV (75% eigendom van Banimmo NV). Deze vennootschap is eigenaar van de grond waarop de gebouwen ONE en TWO van het project NETWORKS Gent zullen worden opgetrokken.

Verder deed Banimmo geen andere aankopen tijdens het boekjaar 2019. De vennootschap onderzoekt echter een aantal acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

#### **(c) Overdrachten**

### ***Golf Hotel de Chantilly (Parijs)***

Op 19 december 2019 heeft Conferinvest NV, een 100% dochteronderneming van Banimmo NV, de totaliteit van de aandelen van SAS Golf Hotel de Chantilly verkocht aan Aumalia SA, die reeds de uitbater van het hotel was. Deze transactie omhelst tevens de verkoop van het aanpalend golfterrein Golf de Chantilly. De verkoop is gebaseerd op een vastgoedwaarde van 31,5 miljoen euro. Het hotel, gelegen te Chantilly in de buurt van Parijs en dat wordt uitgebaat onder het merk Mercure, beschikt over 200 kamers, 3 restaurants en meer dan 20 vergaderzalen en zat sinds 2006 in de portefeuille van Banimmo. Op deze manier sluit Banimmo haar operationele activiteiten in Frankrijk af en kan ze zich volledig toewijden op haar ontwikkelingsactiviteiten in België.

### ***Raketstraat 60 te Haren***

Op 13 december 2019 werd de akte getekend voor de verkoop aan CityDev van twee leegstaande verdiepingen in een gebouw gelegen aan de Raketstraat 60 te Haren. Dit pand werd niet langer beschouwd als strategisch. Deze desinvesteringen hebben een positieve impact op de bezettingsgraad van de bestaande vastgoedportefeuille.

## **2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN SINDS 1 JANUARI 2020**

### **2.1 Commerciële- en huuractiviteiten**

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2020 bedraagt 83,7%, een daling met 7,8% ten opzichte van 31 december 2019. Dit is ten gevolge van het vertrek van Unilever uit het gebouw NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building).

Enkel in het gebouw NETWORKS Forest is er een significante leegstand van 6.218 m<sup>2</sup> kantoor (of 47,9% van de totale oppervlakte). Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met een verdere herinrichting van het atrium en de gemeenschappelijke delen, alsook het inrichten van een businesscenter met flexibele werkplekken, inspeliend op de nieuwe tendensen die door de Covid-19-pandemie bevestigd werden.

De volgende verhuringen werden gerealiseerd in het eerste semester in het gebouw NETWORKS Forest: (i) Umedia: 728 m<sup>2</sup> kantoor en (ii) BePark: 50 parkeerplaatsen.

### **2.2 Ontwikkelingsactiviteiten**

#### ***NETWORKS NØR (voorheen North Plaza 9), Noordwijk Brussel***

Banimmo ging in april 2019 van start met de werken voor de herontwikkeling van dit passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat “BREEAM Excellent” gecertificeerd zal zijn. Zo kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de buurt van een multimodaal transportcentrum. De oplevering is voorzien in oktober 2021.

#### ***NETWORKS Gent, The Loop in Gent***

De bouwwerken gaan onverminderd verder ondanks de recente Covid-19 impact. De oplevering in twee delen is voorzien in augustus 2021 (gebouw TWO) en januari 2022 (gebouw ONE). Er wordt ondertussen gewerkt op het voorontwerp van een volgende fase van kantoorachtigen (zijnde de stedenbouwkundige bestemming) op Veld 3 van The Loop in Gent. Dit betreft een cluster van 5 kleinere gebouwen (tot 4.000 m<sup>2</sup>) tegenover de bestaande ontwikkeling, georganiseerd rond een centrale verkeersluwe zone. Verder is Banimmo actief betrokken bij de Masterclass onder leiding van Alexander D’Hooghe. Deze begeleidingsmissie heeft tot doel om

tegen eind 2020 een ambitienota op te stellen die moet leiden tot een stappenplan voor de verdere ontwikkelingen op The Loop.

### ***MC2 – Activiteitencentrum ING te Louvain-La-Neuve***

Op 11 februari 2020 heeft MC<sup>2</sup> Development SA, met als twee aandeelhouders Banimmo NV en Argema Sàrl (Marc Liégeois groep), de bevestiging ontvangen dat de vergunning voor de bouw van het activiteitencentrum van ING in Louvain-la-Neuve uitvoerbaar, definitief en vrij van beroep is, met als gevolg de inwerkingtreding van de langetermijn-huurovereenkomst vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021. De bouwwerken van het kantoorgebouw van 10.200 m<sup>2</sup> werden toevertrouwd aan de tijdelijke vereniging BPC-Jacques Delens.

### ***S.D.E.C. in Charleroi***

De procedures met de Stad Charleroi voor de ruil van de zakelijke rechten op de percelen van de S.D.E.C.-site rond het Palais des Expositions zitten in een laatste fase. Ze zouden in de loop van 2021 rond moeten zijn.

### ***Bonne Fortune in Ans***

Er wordt gewerkt aan een vernieuwd masterplan voor deze grond met het oog op een gemengde en flexibele ontwikkeling (kantoor en opslag).

## **2.3 Acquisities**

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens 2020. De vennootschap onderzoekt op regelmatige basis acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

## **2.4 Overdrachten**

Op 30 juni 2020 hebben Banimmo NV en Argema Sàrl (Groep Marc Liégeois) een verkoopovereenkomst gesloten met Belfius Insurance voor de verkoop van 100% van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development SA, de vennootschap die momenteel het nieuwe activiteitencentrum voor ING in Louvain-la-Neuve aan het optrekken is. Reeds in februari 2020 was de langetermijn-huurovereenkomst met ING in werking getreden na het verkrijgen van de uitvoerbare bouwvergunning. De overdracht van de aandelen zal plaatsvinden na de ingebruikname door ING en de eerste huurbetaling, voorzien in december 2021.

## **2.5 Financieringen**

Op 19 februari 2020 heeft Banimmo NV een obligatielening ten bedrage van EUR 43,8 miljoen afgelost, deels met eigen middelen voortkomende uit de verkoop van SAS Golf Hotel de Chantilly, en deels met een financiering door Patronale Life.

Een brugfinanciering van EUR 28 miljoen met vervaldag 31/03/2020 werd uitgegeven door Patronale Life, thans verhoogd tot EUR 40 miljoen en verlengd tot 15/12/2020 in afwachting van de structurering van de financiering van de lopende projecten.

Samen met haar partner Argema heeft de Banimmo NV een bankfinanciering bekomen van meer dan EUR 30 miljoen voor het build-to-suit project van Louvain-la-Neuve.

De geconsolideerde schuld van Banimmo komt eind juni 2020 op EUR 53,3 miljoen. Dat is een lichte daling t.o.v. EUR 66,1 miljoen eind 2019.



## Deel 5: Voorwaarden van de Obligaties

*Wat hierna volgt, is de tekst van de algemene voorwaarden van de Obligaties (de “Voorwaarden”), behalve de cursief gedrukte paragrafen die geen deel uitmaken van de Voorwaarden en moeten worden gelezen als aanvullende informatie.*

De obligaties met vaste jaarlijkse rentevoet van 4,50% en vervaldatum op 2 december 2025, voor een bedrag in hoofdsom van EUR 50.000.000, ISIN Code BE0002748292 en Common Code 226132376 (de “**Obligaties**”, waarbij dit begrip enige bijkomende uitgegeven obligaties naar aanleiding van Voorwaarde 14 (*Bijkomende Uitgiften*) omvat en waarmee ze een enkele reeks vormen) die door Banimmo NV (de “**Emittent**”) worden uitgegeven onder de voorwaarden en met toepassing van (i) een overeenkomst van financiële dienstverlening (*Agency Agreement*) af te sluiten op of voor 30 november 2020 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld, de “**Agentovereenkomst**”) tussen de Emittent en KBC Bank NV als betaalagent, berekeningsagent en noteringsagent (de “**Agent**”, waarbij dit begrip de rechtsopvolgers onder de Agentovereenkomst omvat of de instelling of instellingen overeenkomstig de Agentovereenkomst aangeduid ter vervanging van de Agent) en (ii) een dienstverleningsovereenkomst voor de uitgifte van vastrentende effecten af te sluiten op of voor 2 december 2020 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld) tussen de Emittent, KBC Bank NV als Agent en de Nationale Bank van België (de “**NBB**”) (de “**Clearingovereenkomst**”).

De bepalingen van deze Voorwaarden omvatten samenvattingen van, en zijn onderworpen aan, de specifieke bepalingen van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst. De Agentovereenkomst bevat onder andere bepalingen die betrekking hebben op de aanstelling en wijziging van Agenten, en de respectievelijke verplichtingen van taken van de Emittent en de Agent inzake (i) de uitgifte, betalingen en levering van de Obligaties; (ii) de betaling van de hoofdsom en interest met betrekking tot de Obligaties; en (iii) de terugbetaling van de Obligaties. Samenvattingen van enkele bepalingen van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst die relevant zijn voor de Obligatiehouders zijn opgenomen in dit Informatiememorandum.

De houders van de Obligaties (de “**Obligatiehouders**”) zijn gebonden door, en worden geacht kennis te hebben van, al de bepalingen van de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst die op hen van toepassing zijn. Obligatiehouders kunnen kopieën van de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst raadplegen tijdens de kantooruren op het hoofdkantoor van de Emittent op het volgende adres: Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, en bij de Agent op het volgende adres: Havenlaan 2, 1080 Brussel.

Verwijzingen hierin naar **Voorwaarden** zijn, tenzij de context anders vereist, verwijzingen naar de genummerde paragrafen hieronder.

### 1. **VORM, MUNTEENHEID EN NOMINALE WAARDE**

De Obligaties worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm onder de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het “**Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen**”), kunnen niet fysiek worden afgeleverd of in effecten aan toonder omgezet worden. De Obligaties zullen bij uitgifte uitsluitend worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening bij het clearingsysteem van de NBB of enige rechtsopvolger daarvan (het “**NBB-SSS**”). De Obligaties zijn aanvaard in het NBB-SSS en zijn bijgevolg onderworpen aan de toepasselijke regelgeving inzake clearing, met inbegrip van de Wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, de Koninklijke Besluiten van 26 mei 1994 en 14 juni 1994 die deze wet uitvoeren en het Reglement van het NBB-SSS van de NBB alsook haar bijlagen, zoals uitgevaardigd en gewijzigd door de NBB (de wetten, koninklijke besluiten en reglementen, zoals gewijzigd, vormen samen de “**NBB-SSS Regelgeving**”).

De Obligaties kunnen door hun houders worden gehouden via deelnemers aan het NBB-SSS, met inbegrip van Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France, INTERBOLSA en via andere financiële tussenpersonen die op hun beurt de Obligaties houden via Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France, INTERBOLSA of andere deelnemers aan het NBB-SSS.

De Obligaties worden overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Obligatiehouders hebben het recht om rechtstreeks van de Emittent elke betaling te eisen die de Emittent heeft nagelaten te doen overeenkomstig deze Voorwaarden en om hun stem, en andere associatieve rechten (zoals bepaald in artikel 7:41 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen), uit te oefenen ten opzichte van de Emittent na voorlegging van een attest, opgesteld door de NBB, Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France, INTERBOLSA of enige andere deelnemer aan het NBB-SSS die toelating heeft in België om rekeningen van gedematerialiseerde effecten te houden, dat hun belang in de Obligaties weergeeft (of het belang van de financiële instelling door dewelke hun Obligaties gehouden worden bij de NBB, Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France, INTERBOLSA of dergelijke andere deelnemer aan het NBB-SSS, in welk geval een attest opgesteld door die financiële instelling eveneens vereist zal zijn).

Indien de Obligaties op eender welk ogenblik worden overgedragen aan een ander clearingsysteem dat niet of slechts gedeeltelijk afhangt van de NBB, zullen de bepalingen hierboven *mutatis mutandis* van toepassing zijn op dergelijk ander clearingsysteem en de vennootschap waartoe het behoort, of op elk ander bijkomend clearingsysteem en de vennootschap waartoe het behoort (elk ander clearingsysteem, een “**Alternatief Clearingsysteem**”) en zullen alle verwijzingen in deze Voorwaarden naar het “NBB-SSS” geacht worden verwijzingen te zijn naar het Alternatief Clearingsysteem.

De Obligaties hebben elk een nominale waarde van EUR 100.000 (de “**Nominale Waarde**”).

## 2. STATUS VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (zonder afbreuk te doen aan Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*) hierna) niet door Zekerheden of Persoonlijke Zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent en zullen onderling in gelijke rang (*pari passu*) komen en nemen een gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door Zekerheden of Persoonlijke Zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verbintenissen van de Emittent, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht zijn krachtens wetsbepalingen die van dwingend recht en van algemene toepassing zijn en onder voorbehoud van enige rechten van schuldvergelijking die zouden kunnen uitgeoefend worden door of ten aanzien van de Emittent.

Er werd een aanvraag ingediend om de Obligaties te noteren en toe te laten tot verhandeling op de multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussels georganiseerd door Euronext Brussels (“**Euronext Growth Brussels**”).

### 3. **NEGATIEVE ZEKERHEID (*NEGATIVE PLEDGE*)**

Zolang er uitstaande Obligaties zijn, zal noch de Emittent, noch een Dochtervennootschap:

- een Zekerheid vestigen of laten bestaan met betrekking tot het geheel of enig deel van hun huidige of toekomstige activa of inkomsten (daaronder begrepen niet-opgevraagd kapitaal), of
- een Persoonlijke Zekerheid vestigen

tot zekerheid van enige bestaande of toekomstige Relevante Financiële Schuld of tot zekerheid van enige garantie of vrijwaring met betrekking tot enige bestaande of toekomstige Relevante Financiële Schuld, tenzij de Emittent ten laatste tegelijkertijd een zelfde Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid in dezelfde rang vestigt met betrekking tot de Obligaties.

Een Obligatie wordt voor de toepassing van deze Voorwaarde 3 geacht uitstaand te zijn (a) indien ze werd uitgegeven maar niet volledig terugbetaald volgens deze Voorwaarden, of (b) zo lang de Agent de Obligatiehouders nog niet heeft betaald met betrekking tot de Obligaties via het NBB-SSS en de deelnemers aan het NBB-SSS.

Het verbod opgelegd in deze Voorwaarde 3 is niet van toepassing op (i) een Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid die bestaat op het moment van uitgifte van de Obligaties en (ii) een Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid die bestaat op het moment dat een entiteit een Dochtervennootschap wordt (op voorwaarde dat dergelijke Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid niet gesteld werd voor of met het oog op het feit dat die entiteit Dochtervennootschap van de Emittent zou worden en dat de hoofdsom van die schuld daarop niet verhoogd werd).

De Emittent en de Dochtervennootschappen van de Emittent zijn echter niet beperkt in het verstrekken van zekerheden (op sommige of alle van zijn activa) voor Financiële Schulden (met inbegrip van bankleningen) andere dan Relevante Financiële Schulden en het kan niet worden uitgesloten dat de Emittent en/of de Dochtervennootschappen van de Emittent in de toekomst door zekerheden gedekte leningen zou aangaan, die dan eerst zullen profiteren van de opbrengsten van de tenuitvoerlegging van dergelijke zekerheden in het geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of enige andere gelijkaardige procedure die de Emittent en/of de Dochtervennootschappen van de Emittent treft.

Op datum van huidig Informatiememorandum zijn er geen hypotheeken gevestigd op het vastgoed van de Emittent, behoudens:

- een hypothecaire inschrijving op het gebouw gelegen aan de Raketstraat 40 te Haren in het voordeel van Triodos bank;
- een hypothecaire inschrijving op het gebouw MC2 (in aanbouw) te Louvain-La-Neuve in het voordeel van Belfius bank;
- een hypothecaire inschrijving op de gronden te Ans in het voordeel van KBC Bank; en
- een hypothecaire inschrijving op de het gebouw Da Vinci H5 te Evere in het voordeel van KBC Bank.

Het voorgaande doet evenwel geen afbreuk aan zakelijke zekerheden of andere voorrechten ontstaan ingevolge dwingende bepalingen van enige toepasselijke wet.

#### 4. DEFINITIES

4.1 Woorden met hoofdletter genoemd in deze Voorwaarden hebben de betekenis er in deze Voorwaarde 4 aan gegeven, tenzij elders gedefinieerd in deze Voorwaarden. Woorden omschreven in het enkelvoud slaan ook op het meervoud, en vice-versa.

**Agent** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Agentovereenkomst** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Alternatief Clearingsysteem** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, Munteenheid en Nominale Waarde*).

**Belastingen** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling om fiscale redenen*).

**Bijkomende Uitgiften** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Clearingovereenkomst** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Call Data** betekent respectievelijk 2 december 2023 en 2 december 2024.

**Call Optie** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.4 (*Terugbetaling naar keuze Emittent bij uitoefening Call Data*).

**Clearstream** betekent Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Duitsland.

**Controlewijziging** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Controlewijziging Besluiten** betekent een of meerdere beslissingen genomen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent die Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*) goedkeuren.

**Controlewijziging Put Datum** is de tiende Werkdag na afloop van de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode.

**Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode** betekent de periode die aanvangt op de datum van de Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling en eindigt 60 kalenderdagen na de datum waarop een Kennisgeving van Relevante Controlewijziging is gegeven aan de Obligatiehouders zoals voorzien in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Dagtellingsbreuk** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5 (*Interest*).

**Dochtervennootschap** betekent een Persoon die een dochtervennootschap is in de zin van artikel 1:15 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

**Emittent** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Euroclear** betekent Euroclear Bank NV/SA, Koning Albert II-laan 1, 1210 Brussel, België.

**Euroclear France** betekent Euroclear France SA, 66 rue de la Victoire 75009 Parijs, Frankrijk.

**Euronext Growth Brussels** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 2 (*Status van de Obligaties*).

**Financiële Lease** betekent een lease- of huurkoopcontract, houdende een verplichting die in overeenstemming met de Boekhoudprincipes zou worden behandeld als een passief op de balans (met uitzondering van lease- of huurkoopcontracten die in overeenstemming met de Boekhoudprincipes die vóór 1 januari 2019 van toepassing waren, zijn behandeld als operationele lease).

**Financiële Schulden** betekent enige schuld van de Emittent voor of met betrekking tot:

- (a) ontleende gelden;
- (b) elke acceptatiekrediet (of gedematerialiseerd equivalent);
- (c) enig bedrag opgehaald ingevolge een aankoopfaciliteit of de uitgifte van obligaties, ‘notes’, ‘debentures’, ‘loan stock’ of enig vergelijkbaar instrument;
- (d) elk bedrag opgehaald ingevolge enige andere transactie (met inbegrip van enige termijnverkoop of koopovereenkomst, sale and sale back of sale and lease back overeenkomst) met het economisch effect van een lening en dat behandeld wordt als een lening onder de Boekhoudprincipes;
- (e) elk terugbetaalbaar preferent aandeel;
- (f) enige Financiële Lease;
- (g) schuldvorderingen verkocht of verdisconteerd (andere dan schuldvorderingen in de mate dat zij zijn verkocht op een *non-recourse* basis);
- (h) enige afgeleide transactie die bescherming biedt tegen of voordeel haalt uit schommelingen in een bepaald tarief of prijs (en, behalve bij niet-betaling van een bedrag, de toenmalige mark-to-marketwaarde van de afgeleide transactie zal worden gebruikt om het bedrag ervan te berekenen);
- (i) elke andere transactie (met inbegrip van elke *forward sale* of *forward purchase* overeenkomst) die de het commerciële effect hebben van een ontlening, met inbegrip van, om enige twijfel te voorkomen, een eventuele schuldenlast die voortvloeien uit een rekening-courant met een aandeelhouder of andere persoon;
- (j) elke tegengarantieverplichting met betrekking tot een persoonlijke of andere garantie, schadeloosstelling, obligaties, kredietbrieven of andere door een bank of financiële instelling uitgegeven instrumenten; of
- (k) elke persoonlijke of andere garantie, vrijwaring of soortgelijke waarborg tegen financieel verlies van enige persoon met betrekking tot een in de bovenstaande paragrafen genoemd voorwerp.

**Financiële Tussenpersoon** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Globale Reële Waarde van het Vastgoedactief** heeft dezelfde betekenis als de term “totale reële waarde van het vastgoed” in artikel 57 van het KB Vastgoedbevaks;

**Groep** betekent de Emittent en zijn Dochtervennootschappen van tijd tot tijd.

**INTERBOLSA** betekent INTERBOLSA – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., Avenida da Boavista, 3433 4100-138 Porto, Portugal.

**Interest Betaaldatum** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5 (*Interest*).

**Interest Periode** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5 (*Interest*).

**Interestvoet** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5 (*Interest*).

**Kennisgeving van Relevante Controlewijziging** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*).

**Long Stop Datum** betekent 30 juni 2021.

**Monte Titoli** betekent Monte Titoli S.p.A., Piazza degli Affari, 6, Milaan, MI 20123, Italië.

**NBB** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**NBB-SSS** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, Munteenheid en Nominale Waarde*).

**NBB SSS Regelgeving** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, Munteenheid en Nominale Waarde*).

**Nominale Waarde** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, Munteenheid en Nominale Waarde*).

**Obligatiehouders** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Obligaties** heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

**Persoon** omvat een natuurlijke persoon, rechtspersoon, vennootschap, firma, maatschap, joint venture, onderneming, vennootschap, vereniging, organisatie, trust, staat of overheidsinstelling (telkens al dan niet met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid).

**Persoonlijke Zekerheid** betekent, met betrekking tot een Persoon, elke verplichting om de schulden van een andere Persoon te betalen.

**Rechthebbende Belegger** betekent een belegger die valt onder één van de categorieën van personen bepaald in artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing en die de Obligaties houdt op een vrijgestelde effectenrekening in het NBB-SSS.

**Relevante Financiële Schulden** betekent elke huidige of toekomstige Financiële Schuld van de Emittent of enige Dochtervennootschap in de vorm van, of vertegenwoordigd door, obligaties, *notes*, schuldinstrumenten of andere schuldeffecten die niet genoteerd zijn of genoteerd of verhandeld zijn of zouden kunnen worden op een beurs, *over the counter*, of enige andere effectenmarkt, in een publieke of private verrichting in de Europese Unie, de Verenigde Staten van Amerika of elders in de wereld, met inbegrip van *Schuldscheine* of instrumenten met gelijkaardige kenmerken.

**Relevant Rechtsgebied** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 8 (*Belasting*).

**Schuldgraad Ratio** betekent het totaal aan Financiële Schulden ten aanzien van de totale activa van de Emittent en haar Dochtervennootschappen die deel uitmaken van de geconsolideerde kring.

**SIX SIS** betekent SIX SIS AG, Baslerstrasse 100, P.O. Box, Olten 4600, Zwitserland.

**TARGET Systeem** betekent het Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2) system, of enige opvolger daarvan.

**Uitgiftedatum** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5 (*Interest*).

**Vervaldag** betekent 2 december 2025.

**Vrijgestelde Persoon** betekent Patronale Life NV.

**Wanprestatie** heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 9 (*Gevallen van Wanprestatie*).

**Werkdag** betekent een dag (anders dan een zaterdag of zondag) waarop het TARGET Systeem open is voor de afwikkeling van betalingen in euro.

**Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen** betekent het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

**Zekerheid** betekent elke hypotheek, zakelijk zekerheidsrecht, pand, voorrecht en enige andere gelijkaardige rechtsfiguur onder het recht van enig rechtsgebied, op een actief of veelheid van activa, met inbegrip van enig mandaat tot het vestigen van een dergelijk recht.

4.2 Een verwijzing naar een wet, uitvoeringsbesluit of andere reglementering omvat voor doeleinden van deze Voorwaarden een verwijzing naar enige wijziging van een dergelijke wet, uitvoeringsbesluit of andere reglementering.

## 5. INTEREST

### 5.1 Interestvoet en Interest Betaaldata

Onder voorbehoud van een eventuele verhoging zoals beschreven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*), zal elke Obligatie interest opbrengen vanaf 2 december 2020 (de “**Uitgiftedatum**”) ten belope van 4,50% (de “**Interestvoet**”), jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn op 2 december van elk jaar (elk, een “**Interest Betaaldatum**”), te beginnen met de Interest Betaaldatum die valt op 2 december 2021 en eindigend met de Interest Betaaldatum die valt op 2 december 2025, behoudens vervroegde terugbetaling.

Indien interest betaalbaar is op enige andere datum, zal de verschuldigde interest berekend worden door de relevante Interestvoet toe te passen op de Nominale Waarde en het product te vermenigvuldigen met de Dagtellingsbreuk en het resultaat af te ronden tot de dichtstbijzijnde eurocent (een halve eurocent zal naar boven afgerond worden).

In deze Voorwaarde:

“**Dagtellingsbreuk**” betekent, met betrekking tot een periode, het aantal dagen in de relevante periode vanaf (en met inbegrip van) de eerste dag van dergelijke periode tot (en met uitsluiting van) de laatste dag van dergelijke periode, gedeeld door het aantal dagen in de Interest Periode in dewelke de relevante periode valt; en

“**Interest Periode**” betekent elke periode vanaf (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum of enige Interest Betaaldatum tot (en met uitsluiting van) de volgende Interest Betaaldatum.

### 5.2 Aangroei van Interest

Elke Obligatie zal ophouden interest op te brengen vanaf haar Vervaldag voor terugbetaling, tenzij de betaling van de hoofdsom onterecht werd ingehouden of geweigerd in welk geval de interest blijft aangroeien tegen de jaarlijkse interestvoet zoals hierboven beschreven in Voorwaarde 5.1 (zowel voor als na enige rechterlijke uitspraak en desgevallend te vermeerderen met gerechtelijke interesten) tot de dag waarop alle sommen die verschuldigd zijn tot die dag met betrekking tot de Obligaties bevrijdend zijn betaald aan de NBB als beheerder van het NBB-SSS.

## 6. TERUGBETALING EN TERUGKOOP

### 6.1 Terugbetaling op Vervaldag

Tenzij eerder teruggekocht of terugbetaald zoals hierin voorzien, zullen de Obligaties worden terugbetaald aan hun Nominale Waarde op de Vervaldag.

### 6.2 Terugbetaling om fiscale redenen

De Obligaties kunnen te allen tijde, naar keuze van de Emittent, geheel (maar niet gedeeltelijk) terugbetaald worden, door middel van een kennisgeving van ten minste 30 dagen en maximum 60 dagen aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) (waarbij deze kennisgeving onherroepelijk is), tegen hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling), indien:

- (a) de Emittent verplicht is of verplicht zal zijn om bijkomende bedragen te betalen in toepassing van Voorwaarde 8 (*Belasting*) ten gevolge van (i) een wijziging in de wetten,



verdragen of regelgeving van of toepasselijk in België (inclusief enige politieke onderafdeling of autoriteit daarvan of daarbinnen, die de bevoegdheid heeft om belastingen, heffingen of taksen van welke aard ook (“**Belastingen**”) op te leggen op betalingen aan de houders van Obligaties) of ten gevolge van (ii) een wijziging in de toepassing of interpretatie van deze wetten, verdragen of regelgeving, waarbij deze wijzigingen van kracht worden op of na de Uitgiftedatum; en

(b) deze verplichting niet op een redelijke wijze kan worden vermeden door de Emittent,

met dien verstande dat geen bericht van terugbetaling zal worden gegeven eerder dan 90 dagen voor de vroegste datum waarop de Emittent verplicht zou zijn om dergelijke bijkomende bedragen te betalen, indien een betaling met betrekking tot de Obligaties dan verschuldigd zou zijn.

Voorafgaand aan de bekendmaking van een bericht van terugbetaling krachtens deze paragraaf, zal de Emittent aan de Agent:

(i) een certificaat afleveren dat is ondertekend door twee bestuurders van de Emittent en verklaart dat de Emittent het recht heeft om dergelijke terugbetaling uit te voeren en dat de feiten uiteenzet die aantonen dat de voorwaarden met betrekking tot het recht van de Emittent om tot terugbetaling over te gaan zijn vervuld; en

(ii) een opinie van een gerespecteerd Belgisch advocatenkantoor afleveren die stelt dat (a) de Emittent verplicht is of verplicht zal zijn, op de eerstvolgende betaaldatum, om dergelijke bijkomende bedragen te betalen ten gevolge van een dergelijke wijziging of verandering, en (b) deze verplichting kan niet op een redelijke wijze worden vermeden door de Emittent.

### 6.3 **Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging**

(a) **Terugbetaling bij Controlewijziging**

(i) **Controlewijziging**

Als zich een Controlewijziging voordoet (een “**Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling**”, waarbij, voor de definitie van Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode, de relevante datum de datum van Controlewijziging is) dan zal elke Obligatiehouder het recht hebben om de Emittent te verplichten om alle of een deel van de Obligaties van zulke Obligatiehouder terug te betalen op de Controlewijziging Put Datum aan hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling).

Voor doeleinden van deze Voorwaarde, zal een Controlewijziging geacht worden zich te hebben voorgedaan indien één of meer Personen, anders dan een Vrijgesteld Persoon, (a) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Emittent, of (b) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Emittent met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod het recht hebben om de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen van de Emittent uit te oefenen, waarbij de datum waarop de Controlewijziging zal worden geacht te hebben plaatsgevonden de datum zal zijn van de bekendmaking door de bieder van de resultaten van het betreffende bod.

Een “**Persoon**” zoals gebruikt in deze definitie van Controlewijziging betekent iedere natuurlijk persoon of rechtspersoon.

(ii) Uitoefening van het recht en betaling

Om dit recht op terugbetaling bij Controlewijziging uit te oefenen moet de betrokken Obligatiehouder, tijdens de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode, een geldig ingevulde en ondertekende kennisgeving van uitoefening in de vorm zoals aangehecht als Bijlage 1 aan het Informatiememorandum (een “**Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put**”) neerleggen bij de bank of een andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt (de “**Financiële Tussenpersoon**”) voor verdere aflevering aan de Agent (met kopie aan de Emittent) en de Financiële Tussenpersoon instructie geven de relevante Obligaties over te schrijven op rekening van de Agent, met dien verstande dat de Obligatiehouders moeten nagaan bij hun Financiële Tussenpersoon, indien van toepassing, wanneer aan deze Financiële Tussenpersoon instructies en Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put moeten worden gegeven door de Obligatiehouders om de tijdslimieten te respecteren zodat dergelijke uitoefening tijdig zou zijn. Eenmaal afgeleverd, zal een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put onherroepelijk zijn, tenzij, voorafgaand aan de Controlewijziging Put Datum, enige Obligatie met betrekking tot dewelke een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put is neergelegd, onmiddellijk terugbetaalbaar wordt of betaling onrechtmatig geweigerd wordt, in welk geval de Agent hiervan kennis zal geven aan de relevante Obligatiehouder op het adres door de Obligatiehouder opgegeven in de relevante Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put. Door het afleveren van een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put, zal de Obligatiehouder zich ertoe verbinden de Obligaties aan te houden tot de datum van de effectieve terugbetaling van de Obligaties.

De Emittent zal, op de Controlewijziging Put Datum, alle Obligaties terugbetalen die het voorwerp uitmaken van de Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put die afgeleverd zijn zoals vermeld hiervoor en op voorwaarde dat Obligaties afgeleverd zijn aan de Agent zoals vermeld hiervoor.

Betalingen met betrekking tot deze Obligaties zullen gedaan worden via overschrijving naar een euro rekening gehouden bij een bank in een stad of gemeente waar banken toegang hebben tot het TARGET Systeem zoals gespecificeerd door de betrokken Obligatiehouder in de betrokken Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put.

*De Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat het uitoefenen van de optie uiteengezet in deze Voorwaarde 6.3. enkel effect kan hebben naar Belgisch recht indien, voorafgaand aan de eerdere gebeurtenis van (i) de kennisgeving door de FSMA aan de Emittent van de neerlegging van een overnamebod ten aanzien van de aandeelhouders van de Emittent ofwel (ii) het zich voordoen van wijziging van controle in de betekenis van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de Controlewijziging Besluiten (a) werden goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent en (b) dergelijke besluiten werden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel (dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel). De Emittent verbindt zich ertoe om (a) de Controlewijziging Besluiten ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent die is gepland om plaats te vinden vóór de Long Stop Datum en (b) de Controlewijziging Besluiten uiterlijk op de Long Stop Datum neer te leggen ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel (dan*

wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel). Indien de Emittent een kennisgeving ontvangt van de FSMA met betrekking tot een overnamebod aan de aandeelhouders van de Emittent, of een controlewijziging in de betekenis van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen vindt plaats voor zulk een goedkeuring en neerlegging, dan zullen de Obligatiehouders niet gerechtigd zijn om de optie onder deze Voorwaarde 6.3. uit te oefenen. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat een dergelijke goedkeuring zal worden bekomen tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent.

(iii) Clean-up call

Indien als gevolg van deze Voorwaarde 6.3, Obligatiehouders Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put indienen met betrekking tot ten minste 85% van de totale Nominale Waarde van de Obligaties die op dat ogenblik uitstaan, kan de Emittent, mits kennisgeving van niet minder dan 15 noch meer dan 30 dagen aan de Obligatiehouders, in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) (waarbij de kennisgeving onherroepelijk is en de datum vastgesteld voor de terugbetaling vermeldt), alle (maar niet slechts een gedeelte) van de dan uitstaande Obligaties terugbetalen aan hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling). Betaling voor een dergelijke Obligatie geschiedt zoals hiervoor aangegeven.

(b) Kennisgeving van Relevante Controlewijziging

Binnen 10 Werkdagen volgend op een Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling zal de Emittent de Obligatiehouders daarvan op de hoogte brengen in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) (een “**Kennisgeving van Relevante Controlewijziging**”). De Kennisgeving van Relevante Controlewijziging zal een verklaring bevatten die de Obligatiehouders op de hoogte brengt van hun recht om de terugbetaling te eisen van hun Obligaties krachtens deze Voorwaarde 6.3. Dergelijke kennisgeving is onherroepelijk.

De Kennisgeving van Relevante Controlewijziging zal eveneens volgende informatie bevatten:

- (i) voor zover toegestaan door de toepasselijke wetgeving, alle informatie die van belang is voor de Obligatiehouders met betrekking tot de Controlewijziging;
- (ii) de laatste dag van de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode;
- (iii) de Controlewijziging Put Datum.

De Agent is niet verplicht om toezicht te houden, of om enige stappen te ondernemen, om na te gaan of zich een Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling of een gebeurtenis die tot een Gebeurtenis voor Vervroegde Terugbetaling zou kunnen leiden, heeft voorgedaan of zich zou kunnen voordoen en zal ten opzichte van de Obligatiehouders of enige andere persoon niet verantwoordelijk of aansprakelijk zijn voor enig verlies dat voortvloeit uit het feit dat de Agent dit niet heeft gedaan.

(c) Controlewijziging Besluiten

Indien uiterlijk op de Long Stop Datum:

- (i) de Controlewijziging Besluiten niet werden goedgekeurd of aanvaard door een algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent; of

- (ii) de Controlewijziging Besluiten niet werden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel (dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel);

dan zal met ingang van de Interest Periode die start op de eerste Interest Betalingsdatum volgend op de Long Stop Date, het bedrag van de interest die jaarlijks betaalbaar is met betrekking tot de Obligaties worden vermeerderd met 0,50% tot en met de laatste dag van de Interest Periode gedurende dewelke de Controlewijziging Besluiten werden goedgekeurd door een algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent en werden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

#### **6.4 Terugbetaling naar keuze Emittent bij uitoefening Call Optie**

De Obligaties kunnen vanaf de Call Data, naar keuze van de Emittent, geheel (maar niet gedeeltelijk) terugbetaald worden, door middel van een kennisgeving van ten minste 30 dagen en maximum 60 dagen aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) (waarbij deze kennisgeving onherroepelijk is) (de “**Call Optie**”). Vanaf de eerste Call Datum, zijnde 2 december 2023 (de “**Eerste Call Datum**”), tot de Tweede Call Datum, zullen de Obligaties kunnen terugbetaald worden tegen hun Nominale Waarde, verhoogd met een premie van 1,125% van de Nominale Waarde (i.e. een terugbetalingsprijs van 101,125% van de Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling). Vanaf de tweede Call Datum, zijnde 2 december 2024 (de “**Tweede Call Datum**”), tot de Vervaldag, zullen de Obligaties kunnen terugbetaald worden tegen hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling).

#### **6.5 Geen andere terugbetaling**

De Emittent zal niet gerechtigd zijn de Obligaties terug te betalen anders dan in de gevallen voorzien in Voorwaarden 6.1 tot 6.4.

#### **6.6 Aankoop**

De Emittent mag, mits naleving van enige relevante wet of regelgeving, op elk moment Obligaties kopen op de open markt of anderszins en aan gelijk welke prijs.

#### **6.7 Uitdoving**

Alle Obligaties die terugbetaald worden door de Emittent zullen uitdoven en mogen niet heruitgegeven of doorverkocht worden.

Obligaties die door de Emittent of enige van haar Dochtervennootschappen mogen worden aangehouden of herverkocht naar keuze van de Emittent, of (indien aangehouden door de Emittent) worden overgedragen naar de Agent voor annulering.

#### **6.8 Meerdere kennisgevingen**

Indien meer dan één kennisgeving met betrekking tot terugbetaling wordt gegeven krachtens deze Voorwaarde 6, zal de eerste van dergelijke berichten, gegeven in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) gelden.

## **7. BETALING**

### **7.1 Hoofdsom en interest**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zullen alle betalingen van hoofdsom en interest met betrekking tot de Obligaties gedaan worden in overstemming met de NBB-SSS Regelgeving via het NBB-SSS en de deelnemers aan het NBB-SSS met betrekking tot dewelke het NBB-SSS aangeeft dat zij Obligaties houden. De betaling van hoofdsom en vervallen interesten onder de Obligaties aan het NBB-SSS, is bevrijdend voor de Emittent.

### **7.2 Betalingen**

Elke betaling met betrekking tot de Obligaties ten gevolge van Voorwaarde 7.1 zal gedaan worden door overschrijving op een rekening in euro aangehouden door de begunstigde bij een bank in een stad of gemeente in dewelke banken toegang hebben tot het TARGET Systeem.

### **7.3 Betalingen onderworpen aan fiscale en andere regelgeving**

Alle betalingen met betrekking tot de Obligaties zijn in alle gevallen onderworpen aan alle toepasselijke fiscale wetten en andere wetten en regelgevingen, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van Voorwaarde 8 (*Belasting*).

### **7.4 Agenten**

De Agent treedt, in verband met zijn handelingen onder de Agentovereenkomst en met betrekking tot de Obligaties, enkel op als Agent van de Emittent en heeft geen enkele verbintenis ten aanzien van, of relatie van lastgeving met, de Obligatiehouders.

De Emittent behoudt zich het recht voor onder de Agentovereenkomst om te allen tijde de benoeming van de Agent te beëindigen of, met het akkoord van de Agent, de benoeming te wijzigen, en bijkomende of andere agenten te benoemen, met dien verstande dat zij (i) een betaalagent en een noteringsagent zal behouden (en de betaalagent en de noteringsagent zal steeds een deelnemer aan het NBB-SSS zijn), en (ii) indien toepasselijk, een bijkomende betaalagent zal aanduiden, van tijd tot tijd, met een hoofdzetel in een lidstaat van de Europese Unie. Een bericht van wijziging van Agent of diens adresgegevens zal onmiddellijk worden gegeven door de Emittent aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*).

### **7.5 Geen kosten**

De Agent zal aan een Obligatiehouder geen kosten of commissie aanrekenen op enige betaling met betrekking tot de Obligaties zonder afbreuk te doen aan de kosten die door de Agent in rekening kunnen worden gebracht in een andere hoedanigheid, of vergoedingen of kosten die door andere tussenpersonen in rekening kunnen worden gebracht.

### **7.6 Fracties**

Bij het doen van betalingen aan de Obligatiehouders, zal, indien de relevante betaling geen bedrag is dat een geheel veelvoud is van de kleinste eenheid van de relevante munteenheid waarin de betaling moet worden gedaan, een dergelijke betaling afgerond worden tot de dichtstbijzijnde eenheid (en een halve eenheid zal naar boven afgerond worden).

## 7.7 Betaling op Werkdagen

Indien een betaaldatum met betrekking tot de Obligaties geen Werkdag is, zal de Obligatiehouder geen recht hebben op betaling tot de eerstvolgende Werkdag, noch recht hebben op enige interest of ander bedrag met betrekking tot dergelijke uitgestelde betaling. Het interestbedrag dat dan op de Obligaties betaalbaar is, zal blijven worden berekend op basis van de oorspronkelijke Interest Betaaldatum en niet op basis van de eerstvolgende Werkdag.

## 8. BELASTING

Alle betalingen van hoofdsom en interest door of voor rekening van de Emittent met betrekking tot de Obligaties zullen worden gedaan vrij van, en zonder inhouding of aftrek van, enige Belastingen, die worden opgelegd door België (inclusief enige politieke onderafdeling of autoriteit daarvan of daarbinnen, die de bevoegdheid heeft om Belastingen op te leggen op betalingen aan de Obligatiehouders) tenzij zulke inhouding of aftrek van de Belastingen wettelijk vereist is. In dat geval zal de Emittent zulke bijkomende bedragen betalen zodat de Obligatiehouders betalingen ontvangen die zij zouden ontvangen indien zulke inhouding of aftrek niet zou zijn vereist geweest, behalve dat dergelijke bijkomende bedragen niet betaalbaar zullen zijn in de mate dat deze Belastingen verschuldigd zijn met betrekking tot enige Obligatie omwille van de volgende redenen:

- (a) *Andere band*: omwille van enige band die bestaat tussen een Obligatiehouder en België anders dan het enkel houden van de Obligatie of het ontvangen van bedragen uit hoofde van de Obligaties;
- (b) *Geen Rechthebbende Belegger*: omwille van het feit dat de Obligatiehouder, op het tijdstip van de uitgifte van de Obligaties, geen Rechthebbende Belegger was of omwille van het feit dat een Obligatiehouder die een Rechthebbende Belegger was op datum van de verkrijging van de Obligaties maar omwille van redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer als een Rechthebbende Belegger wordt beschouwd, of op enig relevant ogenblik tijdens of na de uitgifte van de Obligaties op enige wijze niet aan enige voorwaarde met het oog op de vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, voldoet; of
- (c) *Omzetting in effecten op naam*: omdat de Obligaties op het verzoek van de Obligatiehouder werden omgezet in Obligaties op naam en niet langer konden worden vereffend via het NBB-SSS.

Elke verwijzing in deze Voorwaarden naar hoofdsom en interest zal enige bijkomende bedragen met betrekking tot hoofdsom of interest omvatten die betaalbaar zouden zijn overeenkomstig deze Voorwaarde 8.

## 9. GEVALLEN VAN WANPRESTATIE

Indien één of meerdere van de volgende gebeurtenissen (elk, een “**Wanprestatie**”) zich voordoet:

- (a) *Niet-betaling*: de Emittent laat na de hoofdsom, interest of enig ander bedrag met betrekking tot de Obligaties te betalen binnen 5 Werkdagen na de betrokken betaaldatum in geval van de hoofdsom en binnen 10 Werkdagen na de betrokken betaaldatum in geval van interest;

(b) *Inbreuk op andere bepalingen*: de Emittent verzuimt om enige andere bepaling, afspraak, overeenkomst of verplichting na te leven of uit te voeren zoals beschreven in de Voorwaarden van de Obligaties (andere dan niet-betaling (zoals beschreven onder (a) of stopzetting van de notering zoals beschreven onder (j) hieronder), de toepasselijke wetgeving met betrekking tot Obligaties, de Agentovereenkomst of de Clearingovereenkomst en dergelijke wanprestatie niet is rechtgezet binnen een periode van 20 Werkdagen na de datum waarop een schriftelijke kennisgeving van deze wanprestatie (waarin de Emittent aangemaand wordt deze wanprestatie te herstellen) werd verzonden aan de Emittent door een Obligatiehouder;

(c) *Wanprestatie met betrekking tot andere schulden (cross-default)*:

(i) enige bestaande of toekomstige schuld (andere dan de Obligaties) van de Emittent of enige Dochtervennootschap (in hoofdsom, interest of enige ander bedrag met inbegrip van enige bestaande of toekomstige Persoonlijke Zekerheid) wordt niet betaald op de betrokken betaaldatum of, indien van toepassing, na de oorspronkelijke van toepassing zijnde periode voor remediëring; of

(ii) enige bestaande of toekomstige schuld (andere dan de Obligaties) van de Emittent of enige Dochtervennootschap wordt (x) betaalbaar verklaard door de relevante crediteuren, of (y) automatisch onmiddellijk betaalbaar voor de opgegeven vervaldag in overeenstemming met de relevante overeenkomst, telkens als gevolg van een wanprestatie (ongeacht hoe omschreven);

met dien verstande dat de bedragen waarnaar wordt verwezen onder paragrafen (i) en (ii) hierboven, op zichzelf of in totaal meer dan EUR 2.500.000 bedragen (of het equivalent in andere valuta);

(d) *Tenuitvoerleggingsprocedures*: één of meerdere bewarende of uitvoerende beslagen worden betekend, bevolen, doorgezet of uitgevoerd op basis van een uitvoerend beslag op of tegen de eigendom, activa of inkomsten van de Emittent of enige Dochtervennootschap en worden niet opgeheven of opgeschort binnen de 60 Werkdagen daarna, op voorwaarde dat de uitstaande schuldvordering(en) op basis waarvan het of de beslag(en) werd(en) betekend, bevolen, doorgezet of uitgevoerd, ten minste, als het één enkele uitstaande schuldvordering betreft, EUR 2.500.000;

bedraagt (of een equivalent daarvan op ogenblik van uitwinning), of, als het meerdere schuldvorderingen betreft, tezamen ten minste EUR 2.500.000, berekend over een periode van 12 maanden bedragen (of een equivalent daarvan op ogenblik van uitwinning) en niet worden opgeheven of opgeschort binnen 60 Werkdagen ongeacht de oorsprong van de schuld;

(e) *Uitwinning van Zekerheid of Persoonlijke Zekerheid*: (i) één of meerdere Zekerheden met betrekking tot het geheel of een deel van de onderneming(en), handelsza(a)k(en), activa of opbrengsten van de Emittent en/of van één of meerdere Dochtervennootschappen of (ii) één of meerdere Persoonlijke Zekerheden van de Emittent en/of één of meerdere Dochtervennootschappen worden uitgewonnen op voorwaarde dat het totale bedrag van de uitgewonnen Zekerheden (berekend volgens de boekwaarde van de uitgewonnen activa in de meest recente geconsolideerde geauditeerde balans van de Emittent) en van de Persoonlijke Zekerheden hoger is dan EUR 2.500.000 (of een equivalent in andere valuta daarvan op ogenblik van uitwinning).

- (f)** *Insolventie:*
- (A) de Emittent wordt failliet verklaard of is in staking van betaling (onder Belgisch recht, of onder enig ander toepasselijk buitenlands recht);
  - (B) tegen de Emittent of een Dochtervennootschap wordt een procedure ingeleid of, de Emittent of een Dochtervennootschap leidt zelf een procedure in met het oog op een faillissement of een andere insolventieprocedure van de Emittent of een Dochtervennootschap onder toepasselijke Belgische of buitenlandse faillissements-, insolventie- of andere soortgelijke wetgeving die nu of later van kracht is (met inbegrip van boek XX van het Wetboek Economisch Recht);
  - (C) een curator of vereffenaar (of andere gelijkaardige functionaris onder de toepasselijke wetgeving) wordt benoemd met betrekking tot de Emittent of een Dochtervennootschap, of een curator of vereffenaar (of andere gelijkaardige functionaris onder de toepasselijke wetgeving) neemt bezit van de onderneming, alle activa of opbrengsten van de Emittent of een Dochtervennootschap, en de benoeming van dergelijke functionaris of het bevel tot inbezitneming wordt niet opgeschort en blijft van kracht voor een periode van 60 Werkdagen;
  - (D) de Emittent of een Dochtervennootschap is niet in staat om zijn of haar schulden te betalen wanneer deze verschuldigd zijn, staakt of schort de betaling van alle of een wezenlijk deel van haar schulden op of kondigt de intentie aan om de betaling te staken of op te schorten (waarbij deze begrippen zullen worden geïnterpreteerd in overeenstemming met de toepasselijke nationale insolventiewetgevingen); of
  - (E) de Emittent of een Dochtervennootschap gaat een overeenkomst aan of begint onderhandelingen voor het uitstel, de herschikking of aanpassing van al haar schulden of de algemene overdracht ten behoeve van de schuldeisers.
- (g)** *Reorganisatie:* (a) een wezenlijke wijziging in de aard van de activiteiten van de Emittent, zoals vergeleken ten opzichte van de activiteiten op het ogenblik van de Uitgiftedatum vindt plaats, of (b) een reorganisatie van de Emittent vindt plaats die resulteert in een overdracht van alle of quasi alle activa van de Emittent, tenzij in het kader van reorganisatie op een niet-deficitaire basis (tenzij een dergelijke reorganisatie tot gevolg heeft dat de Emittent een loutere holdingvennootschap zonder vastgoedactiva wordt);
- (h)** *Vereffening:* een definitief vonnis of arrest wordt geveld of een besluit wordt van kracht met betrekking tot de vereffening of ontbinding van de Emittent of een Dochtervennootschap, behalve in het geval van een vrijwillige niet-deficitaire vereffening met betrekking tot een Dochtervennootschap waarbij de activa worden herplaatst binnen de Groep;
- (i)** *Onwettigheid:* het is of wordt voor de Emittent onwettig om haar verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen of uit te voeren;
- (j)** *Stopzetting van de notering:* de schrapping of weglating (maar niet de schorsing) van de verhandeling van de Obligaties op Euronext Growth Brussels gedurende vijftien (15) opeenvolgende Werkdagen ingevolge een tekortkoming van de Emittent, behalve als de Emittent een effectieve notering van de Obligaties verkrijgt op een gelijkaardige



multilaterale handelsfaciliteit als Euronext Growth Brussels of een geregementeerde markt in de Europese Economische Ruimte uiterlijk op de laatste Werkdag van deze periode;

dan kan een Obligatie, door middel van een door de Obligatiehouder gegeven schriftelijk bericht aan de Emittent op haar correspondentieadres met kopie aan de Agent, onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de Nominale Waarde samen met vervallen interesten (indien die er zijn) tot de datum van betaling, zonder dat ingebrekestelling of verdere formaliteiten nodig zijn, tenzij deze Wanprestatie werd rechtgezet voor de ontvangst door de Emittent van een kennisgeving door een Obligatiehouder of binnen de toepasselijke periode hierboven vermeld.

## 10. VERBINTENISSEN

Zolang enig bedrag met betrekking tot de Obligaties verschuldigd blijft, verbindt de Emittent zich er toe:

- (A) om, in het algemeen, niet onderworpen te zijn aan een andere belastingsautoriteit dan België, met uitsluiting van haar huidige en toekomstige buitenlandse vaste inrichtingen of belastbare aanwezigheid binnen de Europese Economische Ruimte;
- (B) om alle machtigingen, akkoorden, vergunningen, goedkeuringen, vrijstellingen en inschrijvingen te behouden of te bekomen die nodig zijn (i) voor de Emittent om de Obligaties uit te geven en te genieten van de rechten die eraan verbonden zijn en de plichten die eruit voortvloeien te eerbiedigen, (ii) om te verzekeren dat dergelijke plichten wettelijk, geldig en afdwingbaar zijn en (iii) om te verzekeren dat de Obligaties aanvaard worden als bewijs voor de Belgische hoven en rechtbanken; en
- (C) om de Obligatiehouders onmiddellijk op de hoogte te brengen van elk Geval van Wanprestatie (alsook van enige stappen die worden ondernomen om de situatie te herstellen).

### 10.1 Financiële Convenant

Voor de looptijd van de Obligaties en tot de effectieve en volledige terugbetaling van hoofdsom en betaling van interest van de Obligaties, zal de Emittent ervoor zorgen dat de Schuldgraad Ratio op geconsolideerde basis maximaal 75% zal bedragen.

### 10.2 Zetel van de Emittent

De Emittent verbindt er zich toe haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, haar centrum van de voornaamste belangen, of haar zetel van bestuur of beheer niet over te dragen naar enig rechtsgebied buiten België.

### 10.3 Neerlegging van Controlewijziging Besluiten

De Emittent zal (i) alle redelijke inspanningen leveren opdat de Controlewijziging Besluiten worden goedgekeurd door een resolutie van de aandeelhouders van de Emittent in een algemene vergadering en, in dit verband zal de Emittent de Controlewijziging Besluiten ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorzien vóór de Long Stop Datum en (ii) een kopie van de Controlewijziging Besluiten zo spoedig na hun goedkeuring

neerleggen ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank en uiterlijk op de Long Stop Datum.

## 11. NALEVING VAN FINANCIËLE CONVENANT

De Emittent zal in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse geconsolideerde financiële rekeningen een verklaring opnemen dat de financiële convenant vermeld in Voorwaarde 10.2 (*Financiële Convenant*) is nageleefd op datum van de relevante financiële rekeningen, voor de Relevante Periode.

“**Relevante Periode**” voor doeleinden van deze Voorwaarde 11 is de periode van twaalf maanden die voorafgaat aan de datum van de relevante financiële rekeningen.

## 12. VERJARING

Vorderingen tegen de Emittent voor betaling met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar (in geval van hoofdsom) of 5 jaar (in geval van interest) na de betrokken betaaldatum.

Vorderingen met betrekking tot enige andere betaalbare bedragen met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar volgend op de datum waarop dergelijke betaling verschuldigd wordt krachtens deze Voorwaarden.

## 13. ALGEMENE VERGADERING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS, WIJZIGING EN VERZAKING

(a) *Algemene vergadering van de Obligatiehouders:* Alle vergaderingen van Obligatiehouders zullen worden gehouden in overeenstemming met de bepalingen voor vergaderingen van Obligatiehouders zoals uiteengezet in Bijlage 1 bij deze Voorwaarden (de “**Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders**”). Vergaderingen van Obligatiehouders kunnen worden bijeengeroepen om zaken met betrekking tot de Obligaties te bespreken, met inbegrip van de wijziging of afstand van enige bepaling van de Voorwaarden. Om twijfel te vermijden, zal elke dergelijke wijziging of verklaring van afstand altijd onderworpen zijn aan de toestemming van de Emittent.

Een vergadering van Obligatiehouders kan worden bijeengeroepen door de Emittent en zal worden bijeengeroepen door de Emittent op schriftelijk verzoek van de Obligatiehouders die ten minste één vijfde van het totale nominale bedrag van de uitstaande Obligaties aanhouden.

Elke wijziging of verzaking aan enige bepaling van de Voorwaarden voorgesteld door de Emittent kan enkel worden gedaan indien aangenomen bij Gewoon Besluit of Buitengewoon Besluit.

**Buitengewoon Besluit** betekent een besluit genomen op een vergadering van Obligatiehouders die geldig bijeengeroepen en gehouden wordt in overeenstemming met deze Voorwaarden en de Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders met een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen, met dien verstande echter dat een dergelijk voorstel (i) om de vervaldatum of aflossingsdatum van de Obligaties of de datum van betaling van interest of interestbedragen te wijzigen, (ii) om een verlenging van een interestperiode, een verlaging van de toepasselijke interestvoet of een wijziging van de voorwaarden die van toepassing zijn op de betaling van interest

goed te keuren, (iii) om een vermindering van het nominale bedrag van de Obligaties of een wijziging van de voorwaarden waaronder enige aflossing, substitutie of wijziging kan worden uitgevoerd goed te keuren, (iv) om een wijziging toe te brengen aan Voorwaarde 2 (*Status van de Obligaties*), (v) om de wijze van berekening van het bedrag van een betaling met betrekking tot de Obligaties of de datum voor een dergelijke betaling te wijzigen in omstandigheden die niet voorzien zijn in de Voorwaarden, (vi) om de munteenheid van betaling van de Obligaties te wijzigen, (vii) om de bepalingen betreffende het quorum vereist op elke vergadering van Obligatiehouders of de meerderheid vereist om een Buitengewoon Besluit aan te nemen te wijzigen of (viii) om deze bepaling te wijzigen, enkel kan worden bekrachtigd door een Buitengewoon Besluit aangenomen op een vergadering van Obligatiehouders waarbij één of meer personen die niet minder dan 75% aanhouden of vertegenwoordigen of, op een verdaagde vergadering, 25% van het totale nominale bedrag van de uitstaande Obligaties een quorum vormen.

Niettegenstaande het voorgaande en zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden die anderszins door deze Bijlage aan andere personen worden toegekend, zal een vergadering van Obligatiehouders bevoegd zijn om bij **Gewoon Besluit**: (i) elke beslissing tot het nemen van bewarende maatregelen in het algemeen belang van de Obligatiehouders aan te nemen, (ii) een vertegenwoordiger aan te wijzen om een Gewoon Besluit uit te voeren, of (iii) andere beslissingen te nemen waarvoor geen Buitengewoon Besluit vereist is. Elke wijziging of verklaring van afstand van een van de Voorwaarden zal altijd onderworpen zijn aan de toestemming van de Emittent.

Besluiten geldig genomen door een vergadering van Obligatiehouders in overeenstemming met deze bepalingen zullen bindend zijn voor alle Obligatiehouders, ongeacht of zij aanwezig zijn op de vergadering en of zij al dan niet voor een dergelijk besluit stemmen.

De Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders bepalen verder dat, zolang de Obligaties in gedematerialiseerde vorm zijn en worden vereffend via het NBB-SSS en voor zover toegestaan door de Belgische wetgeving, de Emittent met betrekking tot enige zaken die door de Emittent worden voorgesteld, het recht heeft, indien de bepalingen van het besluit voorgesteld door de Emittent aan de Obligatiehouders zijn meegedeeld via de relevante clearingsystemen zoals voorzien in de Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders, te vertrouwen op de goedkeuring van een dergelijk besluit die wordt gegeven door middel van elektronische toestemmingen die via de elektronische communicatiesystemen van het (de) relevante clearingsyste(e)m(en) door of namens de houders van ten minste 75% van de nominale waarde van de uitstaande Obligaties. In de mate dat dergelijke elektronische toestemming niet wordt gevraagd, bepalen de Bepalingen voor Vergaderingen van Obligatiehouders dat, indien toegestaan door de Emittent en voor zover toegestaan door de Belgische wetgeving, een schriftelijk besluit, ondertekend door of namens houders van ten minste 75% van de nominale waarde van de uitstaande Obligaties, voor alle doeleinden even geldig en effectief zal zijn als een Buitengewoon Besluit genomen op een vergadering van de houders van Obligaties die geldig werd bijeengeroepen en gehouden, met dien verstande dat de bepalingen van het voorgestelde besluit vooraf aan die Obligatiehouders via het (de) relevante vereffeningssyste(e)m(en) zullen zijn meegedeeld. Een dergelijk schriftelijk besluit kan vervat zijn in één document of in meerdere documenten in dezelfde vorm, elk ondertekend door of namens één of meer Obligatiehouders.

- (b) *Wijziging*: De Agent kan, mits akkoord van de Emittent, zonder de instemming van de Obligatiehouders akkoord gaan met wijzigingen aan de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige overeenkomst die de Agentovereenkomst aanvult (i) die, volgens de Agent, van gering belang of van formele of technische aard zijn, of die aangebracht worden om een manifeste vergissing te verbeteren of om dwingende wettelijke bepalingen na te leven, en (ii) andere wijzigingen aan de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige overeenkomst die de Agentovereenkomst aanvullen, die, volgens de Agent, de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaden.
- (c) *Algemene vergadering van de aandeelhouders van de Emittent en recht op informatie*: De Obligatiehouders hebben het recht om de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Emittent bij te wonen. Ze hebben het recht om binnen de vijftien dagen vóór de jaarvergadering kennis te nemen op de maatschappelijke zetel van de Emittent van de stukken voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Zij hebben het recht om kosteloos een afschrift van deze stukken te verkrijgen tegen overlegging van hun effect. De Obligatiehouders die een algemene vergadering van de aandeelhouders bijwonen hebben enkel een raadgevende stem.

#### 14. **BIJKOMENDE UITGIFTEN**

De Emittent kan van tijd tot tijd, zonder de toestemming van de Obligatiehouders, bijkomende obligaties creëren en uitgeven met dezelfde voorwaarden als de Obligaties in alle opzichten als de uitstaande Obligaties, hetzij in alle opzichten met uitzondering van de eerste betaling van interest op deze obligaties zodat deze bijkomende uitgifte een enkele reeks met de uitstaande Obligaties zal vormen, of met zodanige voorwaarden met betrekking tot interest, terugbetalingen anderszins als de Emittent op het moment van hun uitgifte kan bepalen.

#### 15. **KENNISGEVING**

Berichten aan de Obligatiehouders zullen geldig zijn (i) indien afgeleverd door of namens de Emittent aan het NBB-SSS voor mededeling aan de deelnemers aan het NBB-SSS en/of (ii) indien gepubliceerd op de website van de Emittent ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)). Dergelijk bericht zal worden geacht te zijn gegeven op de laatste van (i) zeven dagen na de aflevering ervan aan het NBB-SSS en, indien van toepassing, (ii) de dag van publicatie op de website van de Emittent.

De Emittent zal er verder voor zorgen dat alle kennisgevingen op een geldige wijze worden bekendgemaakt op een wijze die overeenstemt met de regels en reglementen van de multilaterale handelsfaciliteit van Euronext Growth Brussels en elke andere beurs of andere relevante autoriteit waarop de Obligaties zijn genoteerd.

Indien de publicatie zoals hierboven voorzien niet tot uitvoering kan worden gebracht, wordt de kennisgeving op een andere wijze gedaan en wordt deze geacht te zijn gedaan op die datum, zoals door de Agent goedgekeurd.

Kennisgevingen die door een Obligatiehouder moeten worden gedaan, zullen schriftelijk worden gegeven aan de Emittent met kopie aan de Agent. Een kennisgeving zal worden geacht te zijn gedaan op de datum van ontvangst van de kennisgeving door de geadresseerde. Bovenop de hiervoor vermelde mededelingen en bekendmakingen zal, met betrekking tot oproepingen voor een vergadering van Obligatiehouders, elke oproeping voor dergelijke vergadering worden gedaan in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## 16. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN

- (a) *Toepasselijk recht*: De Obligaties evenals de Agentovereenkomst en alle niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties worden beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.
- (b) *Bevoegde rechtbanken*: De Nederlandstalige rechtbanken van Brussel, België, zijn exclusief bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen die kunnen voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en dienovereenkomstig dienen alle rechtsvorderingen of procedures die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst voor deze rechtbanken te worden ingeleid.

### BIJLAGE 1

#### BEPALINGEN VOOR VERGADERINGEN VAN OBLIGATIEHOUDERS

##### Interpretatie

1. In deze Bijlage hebben gedefinieerde begrippen de betekenis die daaraan gegeven wordt in de Voorwaarden, en bovendien:
  - 1.1 verwijzingen naar een **vergadering** zijn verwijzingen naar een vergadering van Obligatiehouders en omvatten, tenzij de context anders vereist, enige verdaging;
  - 1.2 **agent** betekent een houder van een Stemcertificaat of een gevolmachtigde of vertegenwoordiger van een Obligatiehouder;
  - 1.3 **Steminstructie tot Blokkering** betekent een document afgeleverd door een Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS in overeenstemming met paragraaf 9;
  - 1.4 **Elektronische Toestemming** heeft de betekenis daaraan gegeven in paragraaf 30.1;
  - 1.5 **Gewoon Besluit** betekent een besluit met betrekking tot de zaken opgesomd in paragraaf 4 en aangenomen of voorgesteld om aan te nemen door een meerderheid van ten minste 50% van de uitgebrachte stemmen;
  - 1.6 **Erkende Rekeninghouder** betekent een rekeninghouder in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waarbij de Obligatiehouder Obligaties houdt op een effectenrekening;
  - 1.7 **Stemcertificaat** betekent een certificaat afgeleverd door een Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS in overeenstemming met paragraaf 7;
  - 1.8 **Schriftelijk Besluit** betekent een schriftelijk besluit ondertekend door de houders van ten minste 75% van de nominale waarde van de uitstaande Obligaties; en
  - 1.9 verwijzingen naar personen die een deel van de Obligaties vertegenwoordigen, zijn verwijzingen naar Obligatiehouders, gevolmachtigden of vertegenwoordigers van dergelijke Obligatiehouders die in totaal minstens dat deel in nominaal bedrag van de Obligaties die op dat ogenblik uitstaan, houden of vertegenwoordigen.

##### Algemeen

2. Alle vergaderingen van Obligatiehouders zullen worden gehouden in overeenstemming met de bepalingen uiteengezet in deze Bijlage.
- 2.1 Indien een van de bepalingen van deze Bijlage onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar zou zijn, zal dat geen invloed hebben op de wettigheid, geldigheid en afdwingbaarheid van de andere bepalingen van deze Bijlage.

### **Buitengewoon Besluit**

3. Een Buitengewoon Besluit kan worden genomen (a) op een vergadering van Obligatiehouders die geldig bijeengeroepen en gehouden wordt in overeenstemming met deze Bijlage 1 (Bepalingen voor vergaderingen van Obligatiehouders) met een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen, (b) door middel van een Schriftelijk Besluit of (c) door middel van een Elektronische Toestemming. Zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden die door deze Bijlage aan andere personen worden verleend, kunnen de volgende beslissingen slechts worden genomen door een vergadering van Obligatiehouders (i) met de uitdrukkelijke toestemming van de Emittent (behalve in het geval van subparagraaf 3.5) en (ii) bij Buitengewoon Besluit:
  - 3.1 om enig voorstel van de Emittent aan te nemen voor enige wijziging, intrekking, afwijking of verandering van, of regeling met betrekking tot, de rechten van de Obligatiehouders ten aanzien van de Emittent (anders dan in overeenstemming met de Voorwaarden of krachtens de toepasselijke wetgeving);
  - 3.2 om enige wijziging van de Voorwaarden die door de Emittent of de Agent wordt voorgesteld, goed te keuren;
  - 3.3 om eenieder te machtigen in te stemmen met en alles te doen wat nodig is om een Buitengewoon Besluit uit te voeren en ten uitvoer te leggen;
  - 3.4 het geven van enige bevoegdheid, opdracht of bekrachtiging die bij Buitengewoon Besluit moet worden gegeven;
  - 3.5 om personen (al dan niet Obligatiehouders) aan te stellen als een comité of comités om de belangen van de Obligatiehouders te vertegenwoordigen en hen alle bevoegdheden of discretionaire bevoegdheden te verlenen die de Obligatiehouders zelf zouden kunnen uitoefenen bij Buitengewoon Besluit;
  - 3.6 om de vervanging van enige entiteit voor de Emittent (of enige eerdere vervanging) als hoofdschuldenaar onder de Obligaties goed te keuren in omstandigheden die niet voorzien zijn in de Voorwaarden of in de toepasselijke wetgeving;
  - 3.7 om zekerheidsrechten te aanvaarden die gevestigd zijn ten gunste van de Obligatiehouders of een wijziging van de aard of omvang van enige bestaande zekerheidsrechten gevestigd ten gunste van de Obligatiehouders of een wijziging van de vrijgavemechanismen van dergelijke bestaande zekerheidsrechten, te aanvaarden, en
  - 3.8 met dien verstande dat de bijzondere quorumbepalingen in paragraaf 18 van toepassing zullen zijn op elk Buitengewoon Besluit (een **bijzonder quorumbesluit**) (i) met betrekking tot de in subparagraaf 3.6 hierboven uiteengezette zaken of (ii) met betrekking tot elk voorstel tot wijziging van de Voorwaarden dat de intentie heeft (anders dan in overeenstemming met de Voorwaarden of krachtens de toepasselijke wetgeving):

- (i) om de verval- of aflossingsdata van de Obligaties of interestbetaaldatum of interestbedragen te wijzigen;
- (ii) om een verlenging van een interestperiode, een verlaging van de toepasselijke interestvoet of een wijziging van de voorwaarden die van toepassing zijn op de betaling van interest goed te keuren;
- (iii) om een vermindering van het nominale bedrag van de Obligaties of een wijziging van de voorwaarden waaronder enige aflossing, vervanging of wijziging kan plaatsvinden, goed te keuren;
- (iv) om een wijziging toe te brengen aan Voorwaarde 2 (*Status van de Obligaties*);
- (v) om de wijze van berekening van het bedrag van een betaling met betrekking tot de Obligaties of de datum voor een dergelijke betaling te wijzigen in omstandigheden die niet voorzien zijn in de Voorwaarden;
- (vi) om de munteenheid van betaling van de Obligaties te wijzigen;
- (vii) om de bepalingen betreffende het quorum dat vereist is op een vergadering van Obligatiehouders of de meerderheid die vereist is om een Buitengewoon Besluit aan te nemen, te wijzigen; of
- (viii) om deze bepaling te wijzigen.

#### **Gewoon Besluit**

- 4. Niettegenstaande het voorgaande en zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden die anderszins door deze Bijlage aan andere personen worden toegekend, zal een vergadering van Obligatiehouders bevoegd zijn om bij Gewoon Besluit:
  - 4.1 elke beslissing tot het nemen van bewarende maatregelen in het algemeen belang van de Obligatiehouders aan te nemen;
  - 4.2 een vertegenwoordiger aan te wijzen om een Gewoon Besluit uit te voeren; of
  - 4.3 andere beslissingen te nemen waarvoor geen Buitengewoon Besluit vereist is.

Elke wijziging of verklaring van afstand van een van de Voorwaarden zal altijd onderworpen zijn aan de toestemming van de Emittent.

#### **Bijeenroeping van een vergadering**

- 5. De Emittent kan te allen tijde een vergadering bijeenroepen. Een vergadering zal worden bijeengeroepen door de Emittent op schriftelijk verzoek van Obligatiehouders die minstens 10% van de hoofdsom van de Obligaties houden die op dat ogenblik uitstaan. Elke vergadering wordt gehouden op een door de Agent goedgekeurde tijd en plaats.
- 6. Oproepingen voor vergaderingen van Obligatiehouders zullen aan de Obligatiehouders worden gedaan in overeenstemming met Voorwaarde 15 (*Kennisgeving*) niet minder dan vijftien dagen voorafgaand aan de betrokken vergadering. De oproeping zal de dag, het tijdstip en de plaats van de vergadering en de aard van de voor te stellen besluiten vermelden en zal uitleggen hoe de Obligatiehouders gevolmachtigden of vertegenwoordigers kunnen aanstellen,

Stemcertificaten kunnen verkrijgen en gebruik kunnen maken van Steminstructies tot Blokkering en de details van de toepasselijke termijnen.

### **Regelingen met betrekking tot stemmingen**

7. Een Stemcertificaat zal:
  - 7.1 worden uitgegeven door een Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS;
  - 7.2 verklaren dat op de datum daarvan (i) de Obligaties (niet Obligaties waarvoor een Steminstructie tot Blokkering is uitgegeven die uitstaat met betrekking tot de vergadering gespecificeerd in dergelijk Stemcertificaat en elke dergelijke verdaagde vergadering) van een gespecificeerd uitstaand bedrag in hoofdsom (tot tevredenheid van dergelijke Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS) werden gehouden onder zijn order of onder zijn controle en door hem werden geblokkeerd en (ii) dat dergelijke Obligaties niet zullen ophouden om zo te worden gehouden en geblokkeerd tot, afhankelijk van wat zich het eerst voordoet:
    - (i) de sluiting van de vergadering zoals vermeld in dat certificaat of, indien van toepassing, een dergelijke verdaagde vergadering; en
    - (ii) de inlevering van het Stemcertificaat aan de Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS die het heeft uitgegeven; en
  - 7.3 verder verklaren dat tot de vrijgave van de aldus vertegenwoordigde Obligaties, de houder van een dergelijk certificaat het recht heeft om deel te nemen aan en te stemmen op dergelijke vergadering en elke dergelijke verdaagde vergadering met betrekking tot de Obligaties vertegenwoordigd door dergelijk certificaat.
8. Een Steminstructie tot Blokkering zal:
  - 8.1 worden uitgegeven door een Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS;
  - 8.2 verklaren dat de Obligaties (niet Obligaties waarvoor een Stemcertificaat is uitgegeven die uitstaat met betrekking tot de vergadering gespecificeerd in dergelijke Steminstructie tot Blokkering en elke dergelijke verdaagde vergadering) van een gespecificeerd uitstaand bedrag in hoofdsom (tot tevredenheid van dergelijke Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS) werden gehouden onder zijn order of onder zijn controle en door hem werden geblokkeerd en dat dergelijke Obligaties niet zullen ophouden om zo te worden gehouden en geblokkeerd tot, afhankelijk van wat zich het eerst voordoet:
    - (iii) de sluiting van de vergadering zoals vermeld in dat document of, indien van toepassing, een dergelijke verdaagde vergadering; en
    - (iv) het geven van een kennisgeving door de Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS aan de Emittent, die vermeldt dat bepaalde van dergelijke Obligaties ophouden door hem of onder zijn controle te worden gehouden en geblokkeerd en die nodige wijziging van de Steminstructie tot Blokkering uiteenzet;
  - 8.3 verklaren dat elke houder van dergelijke Obligaties de Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS de instructie heeft gegeven dat de stem(men) die toe te schrijven zijn aan de Obligatie(s) die aldus worden gehouden en geblokkeerd, op een bepaalde manier moet(en) worden uitgebracht met betrekking tot het besluit of de besluiten die aan dergelijke vergadering of dergelijke verdaagde vergadering zullen worden voorgelegd en dat al deze instructies niet



kunnen worden ingetrokken of gewijzigd gedurende de periode van 48 uur voorafgaand aan het tijdstip waarvoor dergelijke vergadering of dergelijke verdaagde vergadering wordt bijeengeroepen en die eindigt bij de afsluiting of verdaging ervan;

- 8.4 het bedrag vermelden in hoofdsom van de aldus gehouden en geblokkeerde Obligaties , waarbij voor elk besluit onderscheid wordt gemaakt tussen (i) de Obligaties waarvoor instructies zijn gegeven zoals hierboven vermeld dat de daaraan toe te rekenen stemmen ten gunste van het besluit moeten worden uitgebracht, (ii) de Obligaties waarvoor instructies zo zijn gegeven dat de daaraan toe te rekenen stemmen tegen het besluit moeten worden uitgebracht en (iii) de Obligaties waarvoor instructies zijn gegeven om zich van stemming te onthouden; en
- 8.5 één of meer personen aanduiden (hierna elk een **gevolmachtigde** genoemd) als zijnde gemachtigd en geïnstrueerd om de stemmen uit te brengen die toe te schrijven zijn aan de Obligaties die aldus zijn genoteerd in overeenstemming met de instructies vermeld in paragraaf 8.4 hierboven zoals uiteengezet in dit document.
9. Indien een houder van Obligaties wenst dat de aan hem toerekenbare stemmen worden opgenomen in een Steminstructie tot Blokkering voor een vergadering, moet hij dergelijke Obligaties daarvoor ten minste 48 uur vóór het voor de vergadering vastgestelde tijdstip blokkeren onder het order van de Agent bij een bank of andere bewaarder die daartoe door de Agent wordt aangesteld. De Agent zal dan een Steminstructie tot Blokkering uitgeven met betrekking tot de stemmen die toerekenbaar zijn aan alle Obligaties die aldus geblokkeerd zijn.
10. In een vergadering worden geen stemmen geldig uitgebracht, tenzij in overeenstemming met een Stemcertificaat of een Steminstructie tot Blokkering.
11. De gevolmachtigde die is aangewezen voor de Steminstructie tot Blokkering of het Stemcertificaat hoeft geen Obligatiehouder te zijn.
12. Stemmen kunnen enkel geldig worden uitgebracht in overeenstemming met de Stemcertificaten en Steminstructies tot Blokkering met betrekking tot Obligaties die worden gehouden onder het order of de controle van en geblokkeerd door een Erkende Rekeninghouder of het NBB-SSS en die niet minder dan 48 uur vóór het tijdstip waarop de vergadering waarop de relevante steminstructies en Steminstructies tot Blokkering betrekking hebben, is bijeengeroepen, op de statutaire zetel van de Emittent zijn neergelegd. Het Stemcertificaat en de Steminstructies tot Blokkering zullen geldig zijn zolang de relevante Obligaties op deze manier blijven worden gehouden en geblokkeerd. Tijdens de geldigheidsduur daarvan zullen de houder van een dergelijk Stemcertificaat of (in voorkomend geval) de gevolmachtigden genoemd in een dergelijke Steminstructie tot Blokkering, voor alle doeleinden in verband met de relevante vergadering, worden beschouwd als de houder van de Obligaties waarop dit Stemcertificaat of deze Steminstructie tot Blokkering betrekking heeft.
13. Indien er geen neerlegging is gebeurd, wordt de Steminstructie tot Blokkering of het Stemcertificaat niet als geldig beschouwd, tenzij de voorzitter van de vergadering anders beslist voordat de vergadering of verdaagde vergadering overgaat tot de orde van de dag.
14. Een vennootschap die een Obligatie houdt, kan, door ten minste 48 uur vóór het voor een vergadering vastgestelde tijdstip aan een bank of andere door de Agent aangewezen bewaarder een gewaarmerkte kopie van een besluit van haar bestuurders of een ander bestuursorgaan (met, indien het niet in het Engels is, een beëdigde vertaling in het Engels) te bezorgen, elke persoon machtigen om in verband met die vergadering als haar vertegenwoordiger (een **vertegenwoordiger**) op te treden.

## Voorzitter

15. De voorzitter van een vergadering zal de persoon zijn die de Emittent schriftelijk kan voordragen, maar als er geen dergelijke voordracht wordt gedaan of als de voorgedragen persoon niet aanwezig is binnen 15 minuten na het voor de vergadering vastgestelde tijdstip, zullen de aanwezige Obligatiehouders of agenten één van hen als voorzitter kiezen, bij gebreke waarvan de Emittent een voorzitter kan benoemen. De voorzitter hoeft geen Obligatiehouder of agent te zijn. De voorzitter van een verdaagde vergadering hoeft niet dezelfde persoon te zijn als de voorzitter van de oorspronkelijke vergadering.

## Aanwezigheid

16. De volgende personen mogen een vergadering van Obligatiehouders bijwonen en er het woord nemen:
- 16.1 Obligatiehouders en hun agenten;
- 16.2 de voorzitter en secretaris van de vergadering;
- 16.3 de Emittent en de Agent (via hun respectieve vertegenwoordigers) en hun respectieve financiële en juridische adviseurs;
- 16.4 enige andere persoon goedgekeurd door de vergadering.

Er mag niemand anders aanwezig zijn of het woord nemen.

## Quorum en Verdaging

17. Er worden geen zaken (behalve het kiezen van een voorzitter) behandeld op een vergadering, tenzij er bij het begin van de zaken een quorum aanwezig is. Indien het quorum niet aanwezig is binnen de 15 minuten vanaf het oorspronkelijk vastgestelde tijdstip van de vergadering, zal de vergadering, indien die werd bijeengeroepen op verzoek van de Obligatiehouders, worden ontbonden. In alle andere gevallen wordt de vergadering verdaagd tot de datum, niet minder dan 14 en niet meer dan 42 dagen later, en tijd en plaats zoals de voorzitter beslist. Indien het quorum niet aanwezig is binnen 15 minuten na het tijdstip dat is bepaald voor een aldus verdaagde vergadering, wordt de vergadering ontbonden.
18. Een of meer Obligatiehouders of agenten die in persoon aanwezig zijn, zullen een quorum vormen:
- 18.1 in de gevallen waarvoor **Geen minimumaandeel** is aangegeven in de onderstaande tabel, ongeacht het aandeel van de Obligaties die zij vertegenwoordigen;
- 18.2 in elk ander geval, enkel indien zij het aandeel van de Obligaties vertegenwoordigen zoals aangegeven in onderstaande tabel.

<b>Doel van de vergadering</b>	<b>Elke vergadering behalve een vergadering die eerder werd uitgesteld bij gebrek aan een quorum</b>	<b>Vergadering die eerder werd uitgesteld bij gebrek aan een quorum</b>
--------------------------------	--	---

	Vereist aandeel	Vereist aandeel
Een bijzonder quorumbesluit aannemen	75%	25%
Een Buitengewoon Besluit aannemen	Een duidelijke meerderheid	Geen minimumaandeel
Een Gewoon Besluit aannemen	10%	Geen minimumaandeel

19. De voorzitter kan, met instemming van (en zal, indien opgedragen door) een vergadering, de vergadering van tijd tot tijd en van plaats tot plaats verdagen. Alleen zaken die in de oorspronkelijke vergadering hadden kunnen worden afgehandeld, kunnen worden afgehandeld in een vergadering die overeenkomstig deze paragraaf of paragraaf 17 is verdaagd.
20. Ten minste tien dagen op voorhand zal een oproeping worden gegeven voor een vergadering die is verdaagd omdat er geen quorum aanwezig was op dezelfde wijze als voor een oorspronkelijke vergadering en in die oproeping wordt het quorum vermeld dat vereist is op de verdaagde vergadering. Onderworpen aan het voorgaande is het niet nodig om een andere oproeping te geven voor een verdaagde vergadering.

### **Stemming**

21. Elke zaak voorgelegd aan een vergadering zal worden beslist bij handopsteken, tenzij om een stemming (vóór, of op de bekendmaking van het resultaat van, het handopsteken) wordt verzocht door de voorzitter, de Emittent of één of meer personen die 2% van de Obligaties vertegenwoordigen.
22. Tenzij om een stemming wordt verzocht, is een verklaring van de voorzitter dat een besluit al dan niet is genomen, een sluitend bewijs daarvan zonder bewijs van het aantal of het aandeel van de uitgebrachte stemmen voor of tegen.
23. Indien om een stemming wordt verzocht, zal deze worden gehouden op de wijze en (onderworpen aan het hierna bepaalde) hetzij onmiddellijk, hetzij na de verdaging die door de voorzitter wordt voorgeschreven. Het resultaat van de stemming wordt geacht het besluit te zijn van de vergadering waarin om deze stemming werd verzocht op de datum waarop deze werd gehouden. Een verzoek om een stemming te houden belet niet dat de vergadering wordt voortgezet voor de zaken anders dan de vraag waarvoor het verzoek werd ingediend.
24. Wanneer om een stemming wordt verzocht over de verkiezing van een voorzitter of over een kwestie van verdaging, zal deze onmiddellijk worden gehouden.
25. Bij handopsteken of stemming heeft elke persoon één stem voor elk nominaal bedrag gelijk aan de minimum Nominale Waarde van de Obligaties die aldus worden voorgelegd of vertegenwoordigd door het aldus voorgelegde stemcertificaat of waarvoor hij een gevolmachtigde of vertegenwoordiger is. Onverminderd de verplichtingen van gevolmachtigden hoeft een persoon die recht heeft op meer dan één stem niet alle stemmen te gebruiken of ze allemaal op dezelfde wijze uit te brengen.
26. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter, zowel bij handopsteken als bij stemming, naast de andere stemmen die hij eventueel heeft, een beslissende stem.

### **Effect en Publicatie van een Buitengewoon en Gewoon Besluit**

27. Een Buitengewoon Besluit en een Gewoon Besluit zullen bindend zijn voor alle Obligaties, ongeacht of zij al dan niet aanwezig waren op de vergadering, en elk van hen zal verplicht zijn er dienovereenkomstig uitvoering aan te geven. Het nemen van een dergelijk besluit is een sluitend bewijs dat de omstandigheden het nemen ervan rechtvaardigen. De Emittent zal de Obligatiehouders binnen veertien dagen in kennis stellen van de goedkeuring van een Gewoon Besluit of een Buitengewoon Besluit, maar indien dit niet gebeurt, zal dit het Besluit niet ongeldig maken.

### Notulen

28. Van alle besluiten en beraadslagingen in elke vergadering worden notulen opgemaakt en, indien het de bedoeling is dat zij door de voorzitter van die vergadering of van de eerstvolgende vergadering worden ondertekend, vormen zij een sluitend bewijs van de zaken die erin behandeld worden. Totdat het tegendeel is bewezen, wordt elke vergadering waarvan de notulen aldus zijn opgesteld en ondertekend, geacht op regelmatige wijze te zijn bijeengeroepen en gehouden en worden alle besluiten die zijn genomen of handelingen die bij deze vergadering zijn verricht, geacht op regelmatige wijze te zijn genomen en afgehandeld.
29. De notulen moeten worden gepubliceerd op de website van de Emittent binnen vijftien dagen nadat ze zijn aangenomen.

### Schriftelijke Besluiten en Elektronische Toestemming

30. Zolang de Obligaties in gedematerialiseerde vorm zijn en vereffend worden via het NBB-SSS, dan zal, met betrekking tot alle zaken die door de Emittent worden voorgesteld:
- 30.1 Indien de bepalingen van het door de Emittent voorgestelde besluit aan de Obligatiehouders zijn meegedeeld via het (de) relevante clearingsyste(e)m(en) zoals bepaald in onderstaande subparagrafen (i) en/of (ii), zal de Emittent het recht hebben om te vertrouwen op de goedkeuring van een dergelijk besluit die wordt gegeven door middel van elektronische toestemmingen die via de elektronische communicatiesystemen van het (de) relevante clearingsyste(e)m(en) worden meegedeeld aan de Agent of een andere gespecificeerde agent in overeenstemming met hun operationele regels en procedures door of namens de houders van niet minder dan 75% van het nominale bedrag van de uitstaande Obligaties (het “**Vereiste Aandeel**”) tegen sluitingstijd op de Relevante Datum (“**Elektronische Toestemming**”). Elk besluit dat op dergelijke wijze wordt aangenomen, zal bindend zijn voor alle Obligatiehouders, zelfs indien de relevante toestemming of instructie gebrekkig blijkt te zijn. De Emittent is tegenover niemand aansprakelijk of verantwoordelijk voor dergelijk vertrouwen.
- (i) Wanneer een voorstel wordt gedaan voor een besluit dat als Elektronische Toestemming moet worden aangenomen, wordt daarvan ten minste vijftien dagen van tevoren (exclusief de dag waarop de kennisgeving wordt gedaan en de dag waarop de bevestigende toestemmingen zullen worden geteld) kennis gegeven aan de Obligatiehouders via het (de) relevante clearingsyste(e)m(en). Opdat de Obligatiehouders hun toestemmingen kunnen geven met betrekking tot het voorgestelde besluit, zal de kennisgeving voldoende gedetailleerd de wijze specificeren waarop hun toestemmingen kunnen worden gegeven (met inbegrip van, in voorkomend geval, het blokkeren van hun rekeningen in het (de) relevante clearingsyste(e)m(en)) en het tijdstip en de datum (de “**Relevante Datum**”) waarop zij moeten zijn ontvangen om deze toestemmingen geldig te kunnen geven, in elk geval onderworpen aan en in overeenstemming met de operationele regels en procedures van het (de) relevante clearingsyste(e)m(en).

- (ii) Indien, op de Relevante Datum waarop de toestemmingen met betrekking tot een Elektronische Toestemming voor het eerst worden geteld, deze toestemmingen niet het Vereiste Aandeel vertegenwoordigen, wordt het besluit geacht te zijn verworpen. Deze vaststelling wordt schriftelijk aan de Agent meegedeeld. Een andere mogelijkheid is dat de Emittent de Obligatiehouders er verder van in kennis stelt dat het besluit opnieuw zal worden voorgesteld op een datum en voor een periode zoals bepaald door de Emittent. Dergelijke kennisgeving moet de Obligatiehouders ervan op de hoogte brengen dat er onvoldoende toestemmingen werden ontvangen in verband met het oorspronkelijk besluit en de informatie vermeld in subparagraaf 30.1.1 hierboven. Met het oog op een dergelijke verdere kennisgeving worden verwijzingen naar de Relevante Datum dienovereenkomstig geïnterpreteerd. Om twijfel te voorkomen, mag een Elektronische Toestemming alleen worden gebruikt met betrekking tot een door de Emittent voorgesteld besluit dat dan niet het onderwerp is van een vergadering die geldig is bijeengeroepen in overeenstemming met paragraaf 6 hierboven, tenzij die vergadering wordt of zal worden geannuleerd of ontbonden.

- 30.2 In de mate dat geen Elektronische Toestemming wordt gevraagd in overeenstemming met paragraaf 30.1, zal een schriftelijk besluit ondertekend door of namens de houders van ten minste 75% van het nominale bedrag van de uitstaande Obligaties voor alle doeleinden even geldig en effectief zijn als een Buitengewoon Besluit of een Gewoon Besluit aangenomen op een vergadering van Obligatiehouders die geldig bijeengeroepen en gehouden wordt, op voorwaarde dat de bepalingen van het voorgestelde besluit vooraf aan de Obligatiehouders zijn meegedeeld via het (de) relevante clearingsyste(e)m(en). Een dergelijk schriftelijk besluit kan vervat zijn in één document of in meerdere documenten in dezelfde vorm, elk ondertekend door of namens één of meer Obligatiehouders. Om te bepalen of een schriftelijk besluit geldig werd genomen, heeft de Emittent het recht om te vertrouwen op de schriftelijke toestemming of instructies die rechtstreeks aan de Emittent zijn gegeven (a) door rekeninghouders in het (de) clearingsyste(e)m(en) met rechten op de Obligaties of (b) wanneer de rekeninghouders een dergelijk recht hebben namens een andere persoon, op schriftelijke toestemming van of schriftelijke instructie door de persoon geïdentificeerd door die rekeninghouder voor wie dergelijk recht wordt gehouden. Voor de vaststelling van het recht om een dergelijke toestemming of instructie te geven, heeft de Emittent het recht om te vertrouwen op elk certificaat of ander document dat is uitgegeven door, in het geval van (a) hierboven, het NBB-SSS, Euroclear, Clearstream of enig ander relevant alternatief clearingsysteem (het **relevante clearingsysteem**) en, in het geval van (b) hierboven, het relevante clearingsysteem en de rekeninghouder die door het relevante clearingsysteem is geïdentificeerd met het oog op (b) hierboven. Elk besluit dat op dergelijke wijze wordt aangenomen, zal bindend zijn voor alle Obligatiehouders, zelfs indien de relevante toestemming of instructie gebrekkig blijkt te zijn. Elk dergelijk certificaat of ander document kan elke vorm van verklaring of afdruk van elektronische bestanden bevatten die door het relevante clearingsysteem (met inbegrip van Euroclears EUCLID- of Clearstream's CreationOnline-systeem) worden verstrekt in overeenstemming met haar gebruikelijke procedures en waarin de rekeninghouder van een bepaalde hoofdsom of een bepaald nominaal bedrag aan Obligaties duidelijk wordt geïdentificeerd samen met het bedrag van dergelijke deelneming. De Emittent is tegenover niemand aansprakelijk op grond van het feit dat hij een certificaat of ander document met die strekking dat door een dergelijke persoon zou zijn afgegeven en vervolgens als vervalst of niet authentiek wordt beschouwd, als geldig heeft aanvaard of niet heeft afgewezen.
31. Een Schriftelijk Besluit of Elektronische Toestemming geldt als een Buitengewoon Besluit. Een Schriftelijk Besluit en/of Elektronische Toestemming zal bindend zijn voor alle

Obligatiehouders, ongeacht of zij al dan niet hebben deelgenomen aan een dergelijk Schriftelijk Besluit en/of Elektronische Toestemming.

## **Deel 6: Clearing**

De Obligaties zullen worden aanvaard voor clearing (vereffening) in het NBB-SSS onder ISIN nummer BE0002748292 voor de Obligaties (de Common Code is 226132376).

De Obligaties zullen bijgevolg onderworpen zijn aan de NBB-SSS Regelgeving (zoals gedefinieerd in de Voorwaarden).

Het aantal Obligaties in omloop op gelijk welk ogenblik zal worden ingeschreven in het obligatiehoudersregister van de Emittent op naam van de NBB als beheerder van het NBB-SSS.

Toegang tot het NBB-SSS kan worden verkregen via de deelnemers aan het NBB-SSS die volgens de NBB-SSS Regelgeving effecten zoals de Obligaties kunnen bijhouden.

Tot de deelnemers aan het NBB-SSS behoren bepaalde kredietinstellingen, beursvennootschappen, Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA (de volledige lijst van Deelnemers aan het NBB-SSS kan geraadpleegd worden op [www.nbb.be/en/list-nbb-investor-icsds](http://www.nbb.be/en/list-nbb-investor-icsds)). Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om te worden vereffend, en bijgevolg aanvaard, door Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA en kunnen beleggers hun Obligaties houden op een effectenrekening bij Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA.

De overdracht van de Obligaties zal tussen de deelnemers aan het NBB-SSS worden uitgevoerd in overeenstemming met de NBB-SSS Regelgeving. Overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren in overeenstemming met de respectievelijke regels en operationele procedures van de deelnemer aan het NBB-SSS via dewelke zij hun Obligaties houden.

De Agent zal de verplichtingen van de betaalagent, uiteengezet in (a) de Clearingovereenkomst en (b) de Agentovereenkomst, uitvoeren.

De Emittent en de Agent hebben geen enkele verantwoordelijkheid voor de nakoming door het NBB-SSS of door de deelnemers aan het NBB-SSS van hun eigen of elkaars respectieve regels en operationele procedures.

**Deel 7: Financiële Informatie met Betrekking tot de Activa en Passiva van de Emittent, haar Financiële Positie en Winst en Verliezen**

**GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN**

**GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING**

<b>(in € 000)</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>
Huuropbrengsten	1.853	1.812
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de normale activiteiten</b>	<b>1.853</b>	<b>1.812</b>
Kosten van verhuring	-387	-258
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de normale activiteiten</b>	<b>-387</b>	<b>-258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>1.466</b>	<b>1.554</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	13	-19
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-422	779
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-213	-216
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	-31	-738
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>813</b>	<b>1.360</b>
Administratieve kosten	-1.551	-2.442
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-738</b>	<b>-1.082</b>
Financiële kosten	-1.295	-1.602
Financiële opbrengsten	66	31
Herwaarderingskosten op de schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	-15	-39
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-128	-70
Herwaardering (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	0	-578
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.110</b>	<b>-3.340</b>
Belastingen	-74	-154
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.494</b>
Resultaat van beëindigde activiteiten	0	353
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-2.181	-3.141
- Minderheidsbelangen	-3	-
Resultaat per aandeel na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (€/aandeel)	-0,19	-0,28



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBALE RESULTAAT

(in € 000)	30-06-2020	30-06-2019
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-2.184</b>	<b>-3.141</b>
Herwaardering van financiële activa aangehouden voor verkoop	-	-
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globaal resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globaal resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Globaal resultaat van de periode	-2.184	-3.141
Toewijsbaar aan :		
- Aandeelhouders van de vennootschap	-2.181	-3.141
- Minderheidsbelangen	-3	-

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	30-06-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	27.448	27.716
Materiële vaste activa	488	526
Immateriële vaste activa	177	195
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5.801	5.987
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5.094	5.221
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4.984	4.614
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1.660	1.637
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>45.652</b>	<b>45.896</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	60.040	57.863
Gebouwen van de bestellingen in uitvoering	-	-
Kortlopende financiële activa	1.051	987
Handelsvorderingen en andere vorderingen	8.583	5.435
Kortlopende belastingvorderingen	59	110
Kas en kasequivalenten	2.342	22.565
Kortlopende activa aangehouden voor verkoop en activa van de beëindigde activiteiten	-	-
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>72.075</b>	<b>86.960</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

<b>(in € 000)</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30.000	30.000
Geconsolideerde reserves	13.730	15.911
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de groep</b>	<b>43.730</b>	<b>45.911</b>
Minderheidsbelangen	229	232
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>43.959</b>	<b>46.143</b>
<b>Passiva</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	23.550	14.982
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Voorzieningen	751	1.251
Langlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	6.578	6.911
Handelsschulden en andere schulden	2.801	2.801
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>33.680</b>	<b>25.945</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	29.768	51.141
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	-	-
Kortlopende belastingschulden	242	155
Voorzieningen	29	29
Handelsschulden en andere schulden	9.376	8.754
Kortlopende schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten	673	689
Passiva verbonden aan de activa van de beëindigde activiteiten	0	0
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>40.088</b>	<b>60.768</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>117.727</b>	<b>132.856</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	2020 (6 maanden)	2019 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-2.181</b>	<b>-3.141</b>
<b>NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
- Belastingen	74	154
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	422	-779
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	213	216
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa	-	578
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	11	52
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa	31	28
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen (3)	-147	-321
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	128	71
- Resultaat van de beëindigde activiteiten	-	-353
- Rentelasten	1.310	1.640
- Rentebaten en ontvangen dividenden	-66	-31
- (Winst) / verlies op de reële waarde van derivaten	-	-
<b>Netto resultaat voor variaties van het werkkapitaal</b>	<b>-208</b>	<b>-1.886</b>
<i>Variaties van het werkkapitaal:</i>		
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (4)	-2.177	-630
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-
Investeringsuitgaven in bestellingen in uitvoering	-	-
Handelsvorderingen en andere vorderingen	-3.024	-433
Handelsschulden en andere schulden	621	-608
Voorzieningen	-500	75
<b>Kasmiddelen uit (voor) de bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-5.080</b>	<b>-1.596</b>
Betaalde belastingen	0	-510
Ontvangen belastingen	63	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-5.225</b>	<b>-3.992</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	2020 (6 maanden)	2019 (6 maanden)
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen	-154	-682
Aankoop van materiële vaste activa	0	-3
Aankoop van immateriële vaste activa	-13	-33
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Kapitaalverhoging geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	-281
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures (5)	-399	-259
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-566</b>	<b>-1.258</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Terugbetaling van bankleningen	-500	-568
Nieuwe leningen van de moeder vennootschap (6) (8)	32.300	7.000
Terugbetaling van obligaties (7)	-43.800	-200
Terugbetaling van de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	-349	-270
Betaalde intresten	-2.115	-2.500
Andere ontvangen intresten	32	50
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-14.432</b>	<b>3.512</b>
<b>Netto variatie van de kas en de kasequivalenten</b>	<b>-20.223</b>	<b>-1.738</b>
<b>Netto kaspositie bij het begin van het jaar</b>	<b>22.565</b>	<b>6.979</b>
<b>Netto kaspositie op het einde van het jaar</b>	<b>2.342</b>	<b>5.241</b>

- (1) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de evolutie van de waarde van de vastgoedbeleggingen "NETWORKS Forest" (Diamond Building) en "Da Vinci H3" bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (Cushman et Wakefield).
- (2) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetalingen van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" betreffen de erfpachtovereenkomsten en de huurovereenkomst voor de maatschappelijke zetel waarin Banimmo de huurder is.
- (3) De rubriek "Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurlasten van gebouwen" betreft in essentie de huurvrije periode toegekend aan de huurder "VeePee" in het gebouw NETWORKS Vorst.
- (4) De rubriek "Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad" betreft voornamelijk de grondige renovatiewerken in het gebouw NETWORKS NØR in Brussel en de bouw van het gebouw NETWORKS Gent (One & Two) in Gent.
- (5) De rubriek "Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreft een cash voorschot bijkomend aan de joint venture MC² Development voor de bouw van het ING gebouw in Louvain-la-Neuve.
- (6) De rubriek "Nieuwe leningen van de moeder vennootschap" betreft de opheffing van een verplichting voor een bedrag van € 28 miljoen en de opname van € 4,3 miljoen op een kredietlijn van € 12,5 miljoen, beide toegekend door de vennootschap Patronale Life.
- (7) De rubriek "Terugbetaling van obligaties" betreft de volledige terugbetaling op 19 februari 2020 van de private obligatielening.
- (8) De rubriek "Nieuwe leningen van de moeder vennootschap" betreft een bijkomende lening van € 7 miljoen die aan de Banimmo groep werd toegekend door de referentieaandeelhouder Patronale Life.

## **Deel 8: Aanwending van Opbrengsten**

De opbrengsten van deze plaatsing zullen worden aangewend om de bouw van de lopende vastgoedprojecten te financieren, alsmede om de reeds eerder daarvoor aangegane financieringen, deels af te lossen.

De twee grote speculatieve projecten die vandaag lopen zijn:

- NETWORKS Gent, gebouwen ONE en TWO, op The Loop in Gent. Het totaal budget voor dit project bedraagt ongeveer EUR 37 miljoen, inclusief de aankoop van de grond;
- NETWORKS NØR, op de Albert-II-laan te Brussel. Het totaal budget bedraagt hier ongeveer EUR 29 miljoen.

Beide projecten zijn reeds gestart en de opleveringen zijn voorzien Q3 2021 en Q1 2022.

Een derde project, MC2 te Louvain-la-Neuve, is reeds gefinancierd door middel van een projectfinanciering ten bedrage van ongeveer EUR 31 miljoen. Ongeveer EUR 1,7 miljoen zal worden aangewend om het gebouw NETWORKS Forest (voorheen Diamond Building ) te Vorst gedeeltelijk te renoveren om nieuwe huurders aan te trekken.

Tenslotte zullen de opbrengsten in mindere mate ook worden aangewend om voor de andere gronden van de portefeuille (Ans, Charleroi en The Loop) de nodige voorstudies te bekostigen.

## Deel 9: Belasting

### 1. ALGEMEEN

De onderstaande samenvatting bevat een algemene beschrijving van bepaalde Belgische fiscale beschouwingen betreffende de Obligaties en is enkel voor informatieve doeleinden hierin opgenomen. Deze samenvatting heeft niet tot doel een complete analyse aan te reiken betreffende alle fiscale aspecten verbonden aan de Obligaties. Deze samenvatting bevat geen beschrijving van de fiscale behandeling van investeerders die onderworpen zijn aan speciale regels, zoals banken, verzekeringsondernemingen of instellingen voor collectieve beleggingen.

Potentiële kopers moeten hun eigen belastingadviseurs raadplegen met betrekking tot de gevolgen van de fiscale wetten van toepassing in hun staat van burgerschap, residentie, gewone verblijfplaats of domicilie en van de fiscale wetten van België betreffende het verkrijgen, aanhouden en overdragen van de Obligaties en het verkrijgen van interestbetalingen, betalingen van de hoofdsom en/of andere bedragen onder de Obligaties.

Deze samenvatting is gebaseerd op de wetten en de reglementering in België zoals van toepassing op de datum van dit Informatiememorandum en is onderhevig aan wetwijzigingen die uitwerking kunnen hebben na deze datum (of zelfs ervoor met retroactieve werking). Beleggers moeten beseffen dat, als gevolg van wetwijzigingen of wijzigingen in de rechtspraak, de fiscale gevolgen anders kunnen zijn dan hieronder weergegeven.

### 2. BELASTING IN BELGIË

Voor doeleinden van de onderstaande samenvatting wordt een Belgisch inwoner gedefinieerd als (i) een natuurlijke persoon onderworpen aan de Belgische personenbelasting (namelijk een individu dat zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een Belgisch inwoner), (ii) een rechtspersoon onderworpen aan de vennootschapsbelasting (namelijk een rechtspersoon met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België) of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (andere dan een rechtspersoon onderworpen aan de vennootschapsbelasting met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België).

Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgisch inwoner is.

#### ***Belgische roerende voorheffing***

De interestcomponent van de betalingen op de Obligaties gedaan door of namens de Emittent, is in de regel onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 30% op het brutobedrag.

Voor Belgische inkomstenbelastingen verstaat men onder interest (i) periodieke interestinkomsten (ii) elk bedrag betaald door de Emittent dat de Uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de Vervaldag is of niet, of bij aankoop door de Emittent) en (iii) aangezien de Obligaties kwalificeren als vastrentende effecten in de zin van artikel 2, §1, 8° van het Belgisch Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 (“**WIB/92**”), de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men de Obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van de Obligaties tussen twee interestbetaaldagen.

## ***Het NBB-SSS***

Het aanhouden van de Obligaties in het NBB-SSS van de NBB laat beleggers toe om interesten op hun Obligaties vrij van Belgische roerende voorheffing te verkrijgen, indien en voor zover, op het ogenblik van de betaling of de toekenning van de interest, de Obligaties worden aangehouden door bepaalde beleggers (de “**Rechthebbende Beleggers**”, zie hieronder) in een vrijgestelde effectenrekening (“**X-rekening**”) die geopend werd bij een financiële instelling die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is (een “**Deelnemer**”) aan het NBB-SSS. Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA kwalificeren als directe of indirecte Deelnemers aan het NBB-SSS.

Het aanhouden van de Obligaties via het NBB-SSS laat Rechthebbende Beleggers toe om bruto-interesten te ontvangen op hun Obligaties (d.i. zonder inhouding van roerende voorheffing) en maakt het mogelijk om de Obligaties aan hun brutobedrag over te dragen.

Rechthebbende Beleggers zijn deze entiteiten waarnaar wordt verwezen in artikel 4 van het *Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing* en omvatten volgende entiteiten:

- (a) Belgische vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting bedoeld in artikel 2, §1, 5°, b) WIB/92;
- (b) Instellingen, verenigingen of vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 3 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, andere dan deze waarnaar wordt verwezen in (a) en (c) zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 262, 1° en 5° WIB/92;
- (c) Parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° Koninklijk Besluit tot uitvoering van Wetboek van inkomstenbelastingen van 1992;
- (d) Spaarders niet-inwoners van België bedoeld in artikel 105, 5° WIB92, waarvan het bezit van de Obligaties geen verband houdt met een beroepwerkzaamheid in België;
- (e) Beleggingsfondsen, erkend in het kader van pensioensparen, bedoeld in artikel 115 WIB92;
- (f) Belastingplichtigen bedoeld in artikel 227, 2° WIB/92, die onderworpen zijn aan de belasting van de niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 WIB/92 en die inkomstgevende kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheden in België;
- (g) De Belgische Staat, voor zijn beleggingen die van roerende voorheffing zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 265 WIB/92;
- (h) Instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet openbaar in België worden uitgegeven of niet in België worden verhandeld; en
- (i) Belgische vennootschappen niet bedoeld in (a) waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verlenen van kredieten en leningen.



Rechthebbende Beleggers omvatten niet, *inter alia*, natuurlijke personen inwoners van België en Belgische verenigingen zonder winstoogmerk, andere dan deze hierboven vermeld onder (b) en (c).

Deelnemers aan het Clearingsysteem moeten de Obligaties die ze aanhouden voor rekening van niet Rechthebbende Beleggers aanhouden in een niet-vrijgestelde effectenrekening (“**N-Rekening**”). In dergelijk geval zijn alle interestbetalingen onderworpen aan roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 30%. Deze roerende voorheffing wordt door de NBB ingehouden op de interestbetaling en aan de belastingautoriteiten doorgestort.

Verhandelingen van Obligaties tussen een X-rekening en een N-rekening geven aanleiding tot zekere correctiebetalingen ter wille van de roerende voorheffing:

- Een overdracht van een N-rekening naar een X-rekening of een N-rekening geeft aanleiding tot de betaling door de overdrager die geen Rechthebbende Belegger is, aan de NBB van de roerende voorheffing op het aangegroeide gedeelte van de interest berekend van de laatste interest betalingsdatum tot de datum van overdracht.
- Een overdracht van een X-rekening of N-rekening naar een N-rekening geeft aanleiding tot de terugbetaling door de NBB aan de verkrijger van de overdracht die geen Rechthebbende Belegger is, van de roerende voorheffing op het aangegroeide gedeelte van de interest berekend van de laatste interestbetalingsdatum tot de datum van overdracht.
- Overdrachten van Obligaties tussen twee X-rekeningen geven geen aanleiding tot enige correctie met betrekking tot de roerende voorheffing.

Deze aanpassingsmechanismes zijn van dergelijke aard, dat partijen die de Obligaties verhandelen op de secundaire markt, ongeacht of ze Rechthebbende of niet-Rechthebbende Beleggers zijn, in de mogelijkheid worden gesteld om bruto prijzen te hanteren.

Bij het openen van een X-rekening voor het aanhouden van Obligaties, zal een Rechthebbende Belegger zijn status moeten attesteren op een standaardformulier goedgekeurd door de Belgische Minister van Financiën, en zal hij naar de Deelnemer aan het NBB-SSS moeten sturen waar deze rekening wordt aangehouden. Deze attestering moet niet periodiek worden gedaan (maar Rechthebbende Beleggers moeten hun attest updaten indien hun status zou veranderen). Deelnemers aan het NBB-SSS dienen evenwel te rapporteren aan de NBB met betrekking tot de rechthebbende status van elke belegger voor dewelke zij Obligaties aanhouden in een X-rekening gedurende het afgelopen kalenderjaar.

Een X-rekening kan bij een Deelnemer worden geopend door een tussenpersoon (een “Tussenpersoon”) met betrekking tot de Obligaties die de Tussenpersoon houdt voor rekening van zijn cliënten (de “Uiteindelijke Begunstigden”), op voorwaarde dat elke Uiteindelijke Begunstigde een Rechthebbende Belegger is. In een dergelijk geval moet de Tussenpersoon een verklaring afleveren aan de Deelnemer op een formulier goedgekeurd door de Minister van Financiën waarin wordt bevestigd dat: (i) de Tussenpersoon zelf een Rechthebbende Belegger is; en (ii) de Uiteindelijke Begunstigden die hun Obligaties via de Tussenpersoon aanhouden ook Rechthebbende Beleggers zijn. De Uiteindelijk Begunstigde moet ook een verklaring afleveren met betrekking tot zijn rechthebbende status aan de Tussenpersoon.

Deze identificatievereisten zijn niet van toepassing op de Obligaties aangehouden in centrale effectenbewaarinstelling, zoals gedefinieerd in artikel 2, §1, 1) van Verordening (EU) nr. 909/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende de verbetering

van de effectenafwikkeling in de Europese Unie en betreffende centrale effectenbewaarinstellingen en tot wijziging van Richtlijnen 98/26/EG en 2014/65/EU en Verordening (EU) nr. 236/2012, als Deelnemers aan het NBB-SSS, op voorwaarde dat (i) zij enkel X-rekeningen aanhouden en (ii) zij in staat zijn om de Obligatiehouders te identificeren waarvoor zij de Obligaties op dergelijke rekening aanhouden en (iii) de contractuele regels overeengekomen door deze centrale effectenbewaarinstellingen als Deelnemers de contractuele verbintenis omvatten dat al hun klanten en rekeninghouders Rechthebbende Beleggers zijn.

Bijgevolg zijn deze identificatievereisten niet van toepassing op Obligaties gehouden in Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France en INTERBOLSA of enige andere centrale effectenbewaarinstelling als Deelnemers aan het NBB-SSS, op voorwaarde dat (i) Euroclear, Clearstream, SIX SIS, Monte Titoli, Euroclear France of INTERBOLSA of enige andere centrale effectenbewaarinstelling als Deelnemer aan het NBB-SSS enkel X-rekeningen aanhouden, (ii) zij in staat zijn om de houders voor wie zij Obligaties aanhouden op een dergelijke rekening te identificeren en (iii) de contractuele regels overeengekomen door deze centrale effectenbewaarinstellingen de contractuele verbintenis omvatten dat al hun klanten en rekeninghouders Rechthebbende Beleggers zijn.

Overeenkomstig het NBB-SSS zal een Obligatiehouder die Obligaties van een X-rekening afhaalt, gerechtigd zijn om, na betaling van interesten op die Obligaties, een vergoeding te eisen van de Belgische belastingautoriteiten van een bedrag gelijk aan de inhouding op de verschuldigde interesten op de Obligaties vanaf de laatste voorafgaande Interestbetaaldatum tot de datum van de afhaling van de Obligaties uit het NBB-SSS.

## **Belasting op interest, meerwaarden en inkomen**

### ***Natuurlijke personen inwoners van België***

Voor natuurlijke personen die voor fiscale doeleinden inwoners van België zijn die Obligaties aanhouden als een privé-belegging, zal de roerende voorheffing van momenteel 30% bevrijdend werken. Dit betekent dat de interesten op de Obligaties niet moeten worden opgenomen in hun aangifte in de personenbelasting op voorwaarde dat op deze interestbetalingen Belgische roerende voorheffing werd geheven.

Indien dergelijke beleggers ervoor kiezen om de interesten op de Obligaties toch aan te geven in hun aangifte in de personenbelasting, zullen deze aangegeven interesten normaal gezien afzonderlijk worden belast aan een tarief van 30% of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten. De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven interesten op de Obligaties is in dat geval verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval deze de totale personenbelasting overtreft.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting, tenzij de meerwaarde buiten het normaal beheer van het privé-vermogen is gerealiseerd (en tenzij de meerwaarde kwalificeert als aangegroeide interest op de Obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven). Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Specifieke fiscale bepalingen zijn toepasselijk op natuurlijke personen inwoners van België die de Obligaties niet aanhouden als een privé-investering.

### ***Vennootschappen gevestigd in België***

Obligatiehouders die in België gevestigde vennootschappen gevestigd in België zijn, en die onderworpen zijn aan de Belgische vennootschapsbelasting, zijn belastbaar op de interesten die worden toegekend of ontvangen uit de Obligaties en op de gerealiseerde meerwaarden bij overdracht van de Obligaties. Het normale tarief van de vennootschapsbelasting in België is 25% vanaf 2020 (d.i. voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020). Kleine vennootschappen (zoals gedefinieerd in het Belgisch Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) zijn onder bepaalde voorwaarden belastbaar tegen het verlaagde vennootschapsbelastingtarief van 20% voor de eerste schijf van EUR 100.000 van hun belastbare basis.

Onderworpen aan bepaalde voorwaarden, kan de Belgische roerende voorheffing die werd geheven worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en kan deze worden terugbetaald voor zover de roerende voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting overschrijdt. Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel fiscaal aftrekbaar als kost.

Specifieke fiscale bepalingen zijn evenwel van toepassing op vennootschappen die fiscaal inwoner zijn van België, maar die van een bijzonder belastingstelsel genieten (zoals onder meer beleggingsvennootschappen in de zin van artikel 185bis WIB92).

### ***Organismen voor de Financiering van Pensioenen (OFP)***

Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een OFP overeenkomstig de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, zijn in de regel niet onderworpen aan inkomstenbelastingen op interestbetalingen op de Obligaties en op de meerwaarden gerealiseerd op de Obligaties. Minderwaarden gerealiseerd op de Obligaties zijn in principe niet aftrekbaar. Onder bepaalde voorwaarden kan de Belgische roerende voorheffing worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en elk overschot is in principe terugbetaalbaar.

### ***Andere Belgische rechtspersonen***

Aan de Belgische rechtspersonenbelasting onderworpen rechtspersonen die niet kwalificeren als Rechthebbende Beleggers (zoals gedefinieerd in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven), zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van momenteel 30% op interestbetalingen. De roerende voorheffing vormt voor hen de eindbelasting, die noch verrekenbaar noch terugvorderbaar is.

Belgische rechtspersonen gevestigd in België die de Obligaties op een N-rekening aanhouden, zullen onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van momenteel 30% op interestbetalingen. Zij hoeven de verkregen interest op de Obligaties niet aan te geven.

De aan Belgische rechtspersonenbelasting onderworpen rechtspersonen die wel kwalificeren als Rechthebbende Beleggers (zoals gedefinieerd onder de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven) en bijgevolg in aanmerking komen om hun Obligaties op een X-rekening aan te houden zullen de interestinkomsten bijgevolg bruto ontvangen. Ze zijn verplicht om het bedrag van de Belgische roerende voorheffing zelf aan te geven en aan de Schatkist te betalen.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel niet aan inkomstenbelasting onderworpen (tenzij ze zouden kwalificeren als aangegroeide interest op de

Obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

### *Niet-inwoners*

Op voorwaarde dat ze kwalificeren als Rechthebbende Beleggers en ze hun Obligaties aanhouden op een X-rekening, zullen Obligatiehouders die geen inwoners zijn van België en die de Obligaties niet aanhouden via een Belgische inrichting en die niet in de Obligaties beleggen voor hun Belgische professionele activiteiten, in principe niet worden onderworpen aan of aansprakelijk worden gesteld voor enige Belgische belasting op inkomen of meerwaarden uit het louter verkrijgen, aanhouden of overdragen van de Obligaties.

Niet-ingezeten vennootschappen die de Obligaties aanhouden via een Belgische vestiging zijn in de regel onderworpen aan dezelfde fiscale regels als vennootschappen gevestigd in België (zie hierboven).

### **Taks op de beursverrichtingen**

Verhandelingen van Obligaties op de secundaire markt zullen onderworpen zijn aan een taks op de beursverrichtingen indien zij (i) worden uitgevoerd in België via de tussenkomst van een professionele tussenpersoon of (ii) geacht wordt uitgevoerd te zijn in België, hetgeen het geval is als het order rechtstreeks of onrechtstreeks plaatsvindt bij een professionele tussenpersoon die buiten België gevestigd is, ofwel door private individuen met hun gewone verblijfplaats in België, of door rechtspersonen voor rekening van hun zetel of vestiging in België.

De aankoop van Obligaties bij hun uitgifte (op de primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen.

Het toepasselijke tarief voor dergelijke overdrachten en verwervingen bedraagt 0,12%. De taks is door elke partij bij dergelijke transactie afzonderlijk verschuldigd, namelijk de verkoper (overdrager) en de koper (overnemer), en wordt voor beiden geïnd door de professionele tussenpersoon. Het bedrag van deze taks bedraagt evenwel maximaal EUR 1.300 per partij en per belastbare transactie.

In het scenario waarin de transactie echter geacht wordt te zijn uitgevoerd in België (wanneer de tussenpersoon buiten België is gevestigd), is de taks in de regel verschuldigd door de persoon of rechtspersoon die het order plaatst, tenzij die persoon of rechtspersoon kan aantonen dat de taks reeds is betaald. In het laatste geval moet de buitenlandse professionele tussenpersoon ook aan elke cliënt (die een dergelijke tussenpersoon een order opgeeft) een borderel verstrekken, ten laatste op de werkdag na de dag waarop de betreffende transactie werd gerealiseerd. De borderellen moeten doorlopend genummerd zijn en de professionele tussenpersoon moet een duplicaat bewaren. Het duplicaat kan worden vervangen door een in serie genummerde, in aanmerking komende daglijst. Een andere mogelijkheid is dat buiten België gevestigde professionele tussenpersonen een vertegenwoordiger voor de taks op de beursverrichtingen kunnen aanduiden in België, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden en formaliteiten (een "**Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger**"). Deze Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger zal dan tegenover de Belgische Schatkist aansprakelijk zijn voor de taks op beursverrichtingen voor rekening van cliënten die binnen één van de voormelde categorieën vallen (op voorwaarde dat deze cliënten niet in aanmerking komen als vrijgestelde personen voor de beurstaks - zie hieronder) en voor de naleving van de rapporteringsverplichtingen en de verplichtingen met betrekking tot het borderel in dit verband. Als dergelijke Taks op de Beursverrichtingen Vertegenwoordiger de taks op de beursverrichtingen heeft betaald, zal de

Belgische Belegger, zoals hierboven uiteengezet, niet langer vereist zijn om de taks op de beursverrichtingen te betalen.

Een taks op de reportverrichtingen aan het tarief van 0,085% (met een maximumbedrag van EUR 1.300 per transactie en per partij) zal verschuldigd zijn door elke partij bij elke dergelijke transactie die is aangegaan of afgewikkeld wordt waarin een professionele tussenpersoon optreedt voor enige partij.

De hierboven vermelde taken zullen evenwel niet verschuldigd zijn door vrijgestelde personen die voor eigen rekening handelen, met inbegrip van niet-inwoners van België, bij voorlegging van een certificaat aan de financiële tussenpersoon in België dat hun status van niet-inwoner bevestigt, en bepaalde Belgische institutionele beleggers, zoals gedefinieerd in artikel 126/1, 2° van het Wetboek diverse rechten en taken voor de taks op beursverrichtingen, en Artikel 139, §2 van hetzelfde Belgische Wetboek voor de taks op de reportverrichtingen.

### **FATCA (U.S. Foreign Account Tax Compliance Act)**

België heeft, naar aanleiding van de FATCA wetgeving een Intergouvernementeel Akkoord (Intergovernmental Agreement – IGA) afgesloten met de Verenigde Staten. Deze IGA werd getekend op 23 April 2014 en omgezet naar Belgisch recht op 16 december 2015 (“Wet tot regeling van de mededeling van inlichtingen betreffende financiële rekeningen, door de Belgische financiële instellingen en de FOD Financiën in het kader van automatische uitwisseling van inlichtingen op internationaal niveau en voor belastingdoeleinden” of Wet van 16 December 2015).

Onder FATCA zijn financiële instellingen die gevestigd zijn in een IGA-land verplicht om, volgens een due diligence-standaard, persoonlijke gegevens en financiële informatie met betrekking tot rapporteerbare rekeningen te rapporteren. Hieronder vallen interest, dividenden, rekeningsaldo of waarde, inkomsten van bepaalde verzekeringsproducten, opbrengsten van verkoop van activa en ander inkomen gegenereerd in verband met activa die op de rekening worden aangehouden of betalingen die werden gedaan met betrekking tot de rekening. Rapporteerbare rekeningen omvatten rekeningen die aangehouden worden door individuen en door entiteiten (met inbegrip van bijvoorbeeld trusts en stichtingen) die fiscale Amerikaan zijn. FATCA omvat ook een vereiste om passieve entiteiten door te lichten om te rapporteren over de relevante controlerende fiscale Amerikanen.

De Belgische financiële instellingen rapporteren deze informatie aan de Belgische belastinginstanties die deze op haar beurt rapporteert aan de Amerikaanse belastinginstanties. De eerste FATCA rapportering was van toepassing in België vanaf inkomstenjaar 2014.

### **Common Reporting Standard (CRS)**

In navolging van FATCA werd op OESO vlak ook een standaard voor de uitwisseling van informatie ontworpen, namelijk de Common Reporting Standard (“CRS”).

Op 29 oktober 2014 hebben 51 rechtsgebieden de multilaterale overeenkomst tussen bevoegde autoriteiten (“MOBA”) ondertekend. Dit is een multilaterale kaderovereenkomst voor de automatische uitwisseling van financiële en persoonlijke inlichtingen, waarbij de daaropvolgende bilaterale uitwisselingen tussen de ondertekenaars die de kennisgevingen indienen, van kracht worden. Latere ondertekeningen van de overeenkomst brachten het totale aantal rechtsgebieden dat de MOBA ondertekende op 29 september 2020 op 109.

Momenteel hebben meer dan 100 rechtsgebieden zich ertoe verbonden om onder de MOBA informatie uit te wisselen.

Richtlijn 2011/16/EU van de Raad betreffende de administratieve samenwerking op het gebied van belastingen, zoals gewijzigd door de Richtlijn betreffende Administratieve Samenwerking (2014/107/EU) van 9 December 2014 (“**DAC2**”), implementeerde de uitwisseling van informatie gebaseerd op de CRS binnen de EU. De CRS werd in Belgisch recht omgezet door de Belgische Wet van 16 december 2015.

Onder CRS zijn financiële instellingen die gevestigd zijn in een CRS-land verplicht om, volgens een due diligence-standaard, persoonlijke gegevens en financiële informatie met betrekking tot rapporteerbare rekeningen te rapporteren. Hieronder vallen interest, dividenden, rekeningsaldo of waarde, inkomsten van bepaalde verzekeringsproducten, opbrengsten van verkoop van activa en ander inkomen gegenereerd in verband met activa die op de rekening worden aangehouden of betalingen die werden gedaan met betrekking tot de rekening. Rapporteerbare rekeningen omvatten rekeningen die aangehouden worden door individuen en door entiteiten (met inbegrip van bijvoorbeeld trusts en stichtingen) met een fiscale woonplaats in een ander CRS-land. De standaard omvat een vereiste om passieve entiteiten door te lichten om te rapporteren over de relevante controlerende personen.

Onder DAC2 (en de Belgische Wet van 16 december 2015, zie hieronder), zullen Belgische financiële instellingen die de Obligaties houden voor inwoners met een fiscale woonplaats in een andere CRS-land, financiële informatie rapporteren met betrekking tot de Obligaties (inkomen, bruto-opbrengsten, enz.) aan de bevoegde Belgische autoriteit, die de informatie zal meedelen aan de bevoegde autoriteit van het CRS-land waar de begunstigde eigenaar zijn fiscale woonplaats heeft.

De Belgische overheid heeft DAC2, respectievelijk, de CRS, geïmplementeerd krachtens de Belgische Wet van 16 december 2015 tot regeling van de mededeling van inlichtingen betreffende financiële rekeningen, door de Belgische financiële instellingen en de FOD Financiën, in het kader van een automatische uitwisseling van inlichtingen op internationaal niveau en voor belastingdoeleinden (de “**Wet van 16 december 2015**”).

Ten gevolge van de Belgische Wet van 16 december 2015, is de verplichte automatische uitwisseling van inlichtingen van toepassing in België (i) vanaf inkomstenjaar 2016 (eerste uitwisseling van inlichtingen in 2017) aan de EU Lidstaten, en (ii) voor andere niet-EU Lidstaten die de MOBA hebben ondertekend, vanaf de respectievelijke datum die verder wordt bepaald bij koninklijk besluit.

Beleggers die twijfels hebben over hun positie, worden aangeraden om hun professionele adviseurs te raadplegen.

## Deel 10: Inschrijving en Verkoop

KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel) (“**KBC**” of de “**Lead Manager**”) is krachtens een plaatsingsovereenkomst van 30 november 2020 (de “**Plaatsingsovereenkomst**”) onder een inspanningsverbintenis met de Emittent overeengekomen om, onder bepaalde voorwaarden, de Obligaties voor een nominaal bedrag van EUR 50.000.000 te plaatsen bij derde partijen tegen de Uitgifteprijs en aan de voorwaarden zoals bepaald in de Plaatsingsovereenkomst. De Plaatsingsovereenkomst verleent de Lead Manager het recht om onder bepaalde voorwaarden zijn eigen verbintenissen te beëindigen.

Deze sectie bevat de voorwaarden van de private plaatsing van de Obligaties door de Lead Manager. Elk aanbod of elke verkoop van Obligaties door enige andere financiële tussenpersoon (andere dan de Lead Manager) zal gedaan worden onder de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen zulke financiële tussenpersoon en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten of belastingen gedragen door de belegger. De Emittent is geen partij bij de afspraken en voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen zulke financiële tussenpersoon (andere dan de Lead Manager) en een belegger. Dit Informatiememorandum bevat geenszins de voorwaarden van en afspraken met de financiële tussenpersonen (andere dan de Lead Manager).

### 1. VOORWAARDEN WAARAAN HET AANBOD ONDERWORPEN IS

Elk aanbod en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die gangbaar zijn voor dit type verrichting en die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst, en omvatten, onder andere: (a) de juistheid van de verklaringen gedaan door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (b) het ondertekenen van de Plaatsingsovereenkomst, de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst door alle partijen daartoe, (c) de afwezigheid, op de Uitgiftedatum, van negatieve wijzigingen van betekenis (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst) die de Emittent negatief beïnvloeden en van gebeurtenissen die de verklaringen in de Plaatsingsovereenkomst onjuist hebben gemaakt op de Uitgiftedatum alsof ze werden gedaan op zulke datum, en het vervullen, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Emittent van al haar verplichtingen krachtens de Plaatsingsovereenkomst, en (d) de ontvangst, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Lead Manager van de gebruikelijke bevestigingen omtrent bepaalde juridische en financiële aangelegenheden met betrekking tot de Emittent.

Als de voorwaarden van het desbetreffende aanbod en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum (behoudens het verzaken door de Lead Manager aan voorwaarden die niet zouden kunnen worden vervuld) of als de Lead Manager een einde stelt aan de Plaatsingsovereenkomst in één van de hiervoor vermelde omstandigheden, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven. In geval van annulering van de uitgifte zullen de beleggers geïnformeerd worden door de Lead Manager of, indien van toepassing, door de betrokken financiële tussenpersoon in overeenstemming met de regeling die bestaat tussen deze financiële tussenpersoon en de belegger. In dit geval zullen de beleggers die het inschrijvingsbedrag hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de annulering van het aanbod, geen interesten ontvangen op de betaalde bedragen die zij anders hadden kunnen verdienen indien zij dergelijk inschrijvingsbedrag voor de Obligatie niet hadden betaald. Enige betaling verricht door een inschrijver op Obligaties in verband met Obligaties die niet werden uitgegeven, zal worden terugbetaald binnen de 7 Werkdagen na datum van betaling.

### 2. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs zal 100,00% van de Nominale Waarde bedragen (de “**Uitgifteprijs**”).

### 3. **INSCHRIJVINGSBEDRAG**

Het minimum inschrijvingsbedrag per belegger voor de Obligaties is EUR 100.000. Datum van betaling en nadere gegevens.

De datum van betaling is 2 december 2020. De betaling voor de inschrijving op de Obligaties kan alleen gebeuren door middel van een debitering van een zichtrekening.

Op de datum dat de inschrijvingen vereffend zijn, zal het NBB-SSS de effectenrekening van de Agent crediteren in overeenstemming met de details die uiteengezet zijn in de NBB-SSS Regelgeving en overeenkomstig de bepalingen van de Agentovereenkomst.

Vervolgens zal de Agent, ten laatste op datum van betaling, de effecten ten bedrage van het ingeschreven bedrag crediteren op de rekening van de deelnemers voor verdere verdeling aan de inschrijvers, in overeenstemming met de NBB-SSS Regelgeving en overeenkomstig de bepalingen van de Agentovereenkomst.

### 4. **KOSTEN EN VERGOEDINGEN**

De netto-opbrengst zal een bedrag zijn gelijk aan het totale nominale bedrag van de uitgegeven Obligaties (het "**Totaal Nominale Bedrag**") vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs uitgedrukt in een percentage, min de uitgiftekosten (vergoeding van de Lead Manager, de juridische raadgever, de commissaris, etc.).

### 5. **KOSTEN**

Elke inschrijver zal zelf navraag moeten doen bij zijn financiële tussenpersoon of tussenpersonen omtrent enige kost (overschrijvingskosten, bewaaringskosten, etc.) die deze laatste(n) hem zouden kunnen aanrekenen.

### 6. **OVERDRACHT VAN DE OBLIGATIES**

Onder voorbehoud van naleving van enige toepasselijke verkoopbeperkingen, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar. Zie ook paragraaf 7 "Verkoopbeperkingen".

### 7. **VERKOOPBEPERKINGEN**

#### **Algemeen**

De Obligaties worden aangeboden in het kader van de Private Plaatsing. De Emittent noch de Lead Manager geven enige garantie dat enige actie zal worden ondernomen in enig rechtsgebied (ander dan België) door de Emittent of de Lead Manager die een aanbod van de Obligaties in een dergelijk rechtsgebied, of het bezit of de verspreiding van dit Informatiememorandum of enig ander aanbod of publiciteitsmateriaal met betrekking tot de Obligaties (met inbegrip van roadshowmateriaal en presentaties voor beleggers) in enig land of rechtsgebied waar actie voor dat doel vereist is, zou toelaten.

De Obligaties worden enkel aangeboden aan beleggers aan wie zulk aanbod op wettige wijze kan worden gedaan onder elk recht dat op deze beleggers van toepassing is. De Emittent heeft de nodige maatregelen getroffen om te verzekeren dat de Obligaties op wettige wijze kunnen worden aangeboden binnen de Europese Economische Ruimte en Zwitserland. De Emittent heeft geen maatregelen getroffen om het aanbod van de Obligaties in enige ander rechtsgebied buiten de Europese Economische Ruimte en Zwitserland toe te laten.



De verspreiding van dit Informatiememorandum en de inschrijving op en verwerving van de Obligaties kunnen, onder het recht van bepaalde landen buiten België, worden beheerst door specifieke regelgeving of wettelijke of reglementaire beperkingen. Personen die in het bezit zijn van dit Informatiememorandum of die de inschrijving op of verwerving van Obligaties overwegen, dienen navraag te doen over dergelijke regelgeving en over mogelijke beperkingen die hieruit kunnen resulteren, en dienen deze beperkingen te respecteren. Tussenpersonen kunnen de inschrijving op of verwerving van Obligaties niet toelaten door cliënten die een woonplaats hebben in een land waar zulke beperkingen van toepassing zijn. Geen enkele persoon die dit Informatiememorandum ontvangt (met inbegrip van *trustees* en *nominees*) mag deze verspreiden in, of verzenden naar, zulke landen, behalve in overeenstemming met het toepasselijk recht.

De volgende afdelingen zetten verschillende beperkingen uiteen met betrekking tot bepaalde landen en rechtsgebieden.

### **De Verenigde Staten**

De Obligaties zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de “**Securities Act**”) of met de effectenwetten van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten en zijn onderworpen aan de vereisten van de Amerikaanse belastingwetgeving. Behoudens bepaalde uitzonderingen mogen Obligaties niet worden aangeboden, verkocht of geleverd binnen de Verenigde Staten of aan, of voor rekening of ten voordele van, Amerikaanse personen (zoals gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act). De Obligaties worden buiten de Verenigde Staten aangeboden en verkocht aan niet-Amerikaanse personen op basis van Regulation S.

De Lead Manager verklaart dat, behalve indien toegestaan onder de Plaatsingsovereenkomst, het de Obligaties niet zal aanbieden of verkopen in de Verenigde Staten in het kader van de Private Plaatsing. Bovendien zou het aanbod of de verkoop van Obligaties door een dealer (die al dan niet deelneemt in de Private Plaatsing) in de Verenigde Staten de registratievereisten onder de Securities Act kunnen schenden, tot 40 dagen na de start van de Private Plaatsing. Termen gebruikt in deze paragraaf hebben de betekenis zoals gedefinieerd in Regulation S.

### **Verenigd Koninkrijk**

De Lead Manager heeft verklaard en gaat akkoord dat:

- (a) hij slechts heeft gecommuniceerd of laten communiceren en zal communiceren of zal laten communiceren een uitnodiging of aansporing om een beleggingsactiviteit te ondernemen (in de betekenis van Sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000 (de “**UK FSMA**”)) door hem ontvangen in verband met de uitgifte of verkoop van enige Obligaties in de omstandigheden waarin Sectie 21(1) van de UK FSMA niet van toepassing is op de Emittent; en
- (b) hij heeft voldaan aan en zal voldoen aan alle toepasselijke bepalingen van de UK FSMA met betrekking tot alles door hem gedaan met betrekking tot de Obligaties in, vanuit of anders verband houdende met het Verenigd Koninkrijk.

Dit Informatiememorandum zal enkel verspreid worden onder en is enkel gericht aan (a) personen buiten het Verenigd Koninkrijk, (b) professionele beleggers die vallen onder artikel 19(5) van de UK FSMA (Financial Promotion) Order 2005 (de “**Order**”), of (c) high net worth bedrijven en

andere personen die vallen onder artikel 49(2) (a) tot (d) van de Order of personen aan wie het van rechtswege mag worden verspreid (al deze personen zijn “**Relevante Personen**”). Elke belegging of beleggingsactiviteit die aan dit Informatiememorandum is verbonden, is enkel geschikt voor Relevante Personen. Een persoon die geen Relevante Persoon is, zal bijgevolg niet kunnen handelen op basis van, noch kunnen terugvallen op dit Informatiememorandum en de inhoud ervan.

### **België en de Europese Economische Ruimte**

Dit Informatiememorandum werd niet neergelegd ter goedkeuring bij de FSMA of enig andere bevoegde autoriteit in de Europese Economische Ruimte of enig ander land. Hierdoor mogen de Obligaties niet worden verdeeld door een openbaar aanbod aan het publiek, zoals bepaald in artikel 2 (d) van de Prospectusverordening en artikel 4, 2<sup>o</sup> van de Prospectuswetgeving, uitgezonderd onder de bepalingen zoals uiteengezet in artikel 1.4 c) van de Prospectusverordening.

### **Zwitserland**

De Obligaties mogen niet aangeboden, verkocht of geadverteerd worden aan het publiek, direct of indirect, in Zwitserland en zullen niet genoteerd worden op de SIX Swiss Exchange of enig andere (gereguleerde) handelsfaciliteit in Zwitserland.

Dit Informatiememorandum, of enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal met betrekking tot de Obligaties, vormt geenszins een prospectus zoals bedoeld onder artikel 652a of artikel 1156 van het Zwitsers wetboek van obligaties (“**Swiss Code of Obligations**”) of een noteringsprospectus zoals bedoeld in de noteringsregels van de SIX Swiss Exchange of enig andere gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland en dit Informatiememorandum, noch enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal mag worden verspreid of beschikbaar worden gesteld aan het publiek in Zwitserland. Dit Informatiememorandum, noch enig ander aanbiedings- of publiciteitsmateriaal, noch de Emittent, noch de Obligaties zijn of zullen aangeboden worden ter goedkeuring aan of goedgekeurd worden door enige Zwitserse bevoegde autoriteit. Dit Informatiememorandum is opgesteld zonder rekening te houden met de verplichtingen omtrent informatieverschaffing die van toepassing zijn op de aanbiedingsprospectussen onder de Swiss Code of Obligations of de verplichtingen omtrent informatieverschaffing die van toepassing zijn op de noteringsprospectussen onder de noteringsregels van enige gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. De Obligaties zijn niet onderworpen aan het toezicht van enige Zwitserse bevoegde autoriteit, bv. de Swiss Financial Markets Supervisory Authority FINMA, en beleggers in de Obligaties zullen niet kunnen genieten van enige bescherming of toezicht van dergelijke autoriteit.

## Deel 11: Algemene Informatie

- (a) Er werd een aanvraag ingediend of er zal een aanvraag ingediend worden bij Euronext Brussels tot notering en toelating tot de verhandeling van de Obligaties op de multilaterale handelsfaciliteit Euronext Growth Brussel georganiseerd door Euronext Brussel (voorheen Alternext) vanaf de Uitgiftedatum. KBC Bank NV is voor deze doeleinden aangesteld als noteringsagent.
- (b) Bij beslissing van 20 oktober 2020 heeft de raad van bestuur van de Emittent (i) de principiële beslissing om de nodige stappen te ondernemen om over te gaan tot de uitgifte van Obligaties goedgekeurd en (ii) eveneens beslist om aan Lares Real Estate BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Laurent Calonne, aan Patronale Life NV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Filip Moeykens, aan Patronale Real Estate NV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Werner Van Walle en aan Liesbeth Keymeulen BV vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Liesbeth Keymeulen, in hun hoedanigheid als bestuurder, om, steeds handelend met 2 leden, aangaande deze transactie in naam en voor rekening van de vennootschap, de betreffende overeenkomsten te ondertekenen en om in naam en voor rekening van de vennootschap alle overige op deze operatie betrekking hebbende documenten en stukken, te ondertekenen en voor zover nodig, aan te passen en te finaliseren, evenals alle nuttige of noodzakelijke feitelijke en rechtshandelingen te stellen) heeft de uitgifte van Obligaties goedgekeurd bij beslissing van 12 november 2020 alsook de finale versie van de Informatiememorandum en de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst, de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst.
- (c) De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening door het NBB-SSS van de NBB. De Gemeenschappelijke Code (de “**Common Code**”) van de Obligaties is 226132376. Het International Securities Identification Number (de “**ISIN Code**”) van de Obligaties is BE0002748292. Het adres van de Nationale Bank van België is de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.
- (d) Gedurende de looptijd van de Obligaties, zullen kopieën van volgende documenten vrij van kosten beschikbaar zijn tijdens de normale werkuren op elke weekday (zaterdagen en publieke feestdagen uitgezonderd), voor inzage op het hoofdkantoor van de Emittent:
- de Statuten van de Emittent in het Nederlands;
  - de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening (met bijbehorend jaarverslag) van de Emittent voor het boekjaar eindigend 31 december 2019 (zoals neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België);
  - de halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten van de Emittent over de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2020;
  - een kopie van dit Informatiememorandum;
  - een kopie van de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst.
- (e) De Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is op dit ogenblik niet van plan om op een latere datum een kredietrating voor de Obligaties aan te vragen.
- (f) De commissaris EY BEDRIJFSREVISOREN / EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES BV, vertegenwoordigd door de Mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, heeft de geconsolideerde financiële staten van de Emittent voor de boekjaar eindigend 31 december 2019 nagekeken en heeft een verklaring zonder voorbehoud over deze geconsolideerde financiële staten afgeleverd. De commissaris heeft tevens de halfjaarlijkse verkorte financiële staten van de Emittent over de periode van zes maanden die eindigde op 30 juni 2020 nagekeken en heeft

hierover een verslag over het beperkt nazicht over de halfjaarlijkse verkorte financiële staten afgeleverd.

## SCHEDULE 1 – VORM VAN KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT

**Belangrijk:** deze kennisgeving zal niet rechtstreeks naar de Emittent of naar de Agent gezonden worden maar zal gedeponereerd worden bij de Financiële Tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt, zoals voorzien onder Voorwaarde 6.3.

*Obligatiehouders die de optie tot terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging zoals voorzien in Voorwaarde 6.3 wensen uit te oefenen, moeten tijdens de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode een geldig ingevulde en ondertekende Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put neerleggen bij de Financiële Tussenpersoon.*

*Dergelijke Financiële Tussenpersoon is de bank of een andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt.*

Aan: [Details van de Financiële Tussenpersoon]

### BANIMMO NV

#### KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN EEN CONTROLEWIJZIGING PUT

Er wordt verwezen naar het informatiememorandum van 27 november 2020 die samen met het jaarlijks financieel verslag 2019 en het halfjaarlijks financieel verslag 2020 het private plaatsingsmemorandum (het “**Informatiememorandum**”) vormt met betrekking tot de private plaatsing van vastrentende obligaties met vervaldatum 2 december 2025 en ISIN Code BE0002748292 (de “**Obligaties**”).

Door neerlegging van deze geldig ingevulde en ondertekende Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put bij de Financiële Tussenpersoon, voor verdere aflevering aan de Agent (met kopie aan de Emittent), oefent ondergetekende Obligatiehouder in overeenstemming met Voorwaarde 6.3 zijn/haar optie uit om dergelijke Obligaties vervroegd terugbetaald te krijgen op de Controlewijziging Put Datum.

De ondergetekende Obligatiehouder bevestigt aan de Emittent dat (a) hij/zij het bedrag aan Obligaties houdt zoals aangegeven in deze kennisgeving en dat (b) hij/zij zich er toe verbindt de Obligaties niet te verkopen of over te dragen tot de Controlewijziging Put Datum.

Door ondertekening van deze kennisgeving geeft ondergetekende Obligatiehouder het recht aan de Financiële Tussenpersoon om de relevante Obligaties over te schrijven op rekening van de Agent in de mate vereist voor de uitoefening van de optie tot terugbetaling zoals voorzien onder Voorwaarde 6.3.

*Aantal Obligaties als voorwerp van de uitoefening:*

Aantal ..... met vaste rente en vervaldatum op 2 december 2025

**Contactgegevens Obligatiehouder:**

Naam en voornaam of vennootschapsnaam: .....

Adres: .....

Telefoonnummer: .....

E-mail: .....

**Betalingsinstructies:**

Gelieve de betaling met betrekking tot de Obligaties die het voorwerp uitmaken van de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put te doen via overschrijving naar een euro rekening gehouden bij volgende bank in een stad of gemeente waar banken toegang hebben tot het TARGET Systeem:

Naam bank: .....

Kantooradres: .....

Rekeningnummer: .....

Ondergetekende Obligatiehouder bevestigt dat de overschrijving met betrekking tot de terugbetaalde Obligaties zal gebeuren tegen debet van zijn/haar effectenrekening met rekeningnummer bij de bank ..... voor de Nominale Waarde samen met de vervallen intrest.

Alle kennisgevingen en communicaties in verband met deze kennisgeving moeten verzonden worden aan het hierboven vermeld adres.

Termen gebruikt in deze kennisgeving en niet anders gedefinieerd hebben de betekenis daaraan gegeven in het Informatiememorandum.

Handtekening: ..... Datum: .....

**DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT ZAL NIET GELDIG ZIJN TENZIJ (I) ALLE IN TE VULLEN PARAGRAFEN CORRECT ZIJN INGEVULD EN (II) ZIJ GELDIG ONDERTEKEND IS EN VERZONDEN AAN DE RELEVANTE FINANCIËLE TUSSENPERSOON.**

**OBLIGATIEHOUDERS MOETEN NAGAAN BIJ HUN FINANCIËLE TUSSENPERSOON, INDIEN VAN TOEPASSING, WANNEER AAN DEZE FINANCIËLE TUSSENPERSOON INSTRUCTIES EN KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT MOETEN WORDEN GEGEVEN DOOR DE OBLIGATIEHOUDERS OM DE TIJDSLIMIETEN TE RESPECTEREN ZODAT DERGELIJKE UITOEFENING TIJDIG ZOU ZIJN.**

**EENS GELDIG GEGEVEN IS DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT ONHERROEPELIJK.**

.....

**EMITTENT**

**Banimmo NV**  
Bischoffsheimlaan 33  
1000 Brussel

**LEAD MANAGER**

**KBC Bank NV**  
Havenlaan 2  
1080 Brussel

**BETAALAGENT EN NOTERINGSAGENT**

**KBC Bank NV**  
Havenlaan 2  
1080 Brussel

**Juridische Raadgever van de Emittent en de Lead Manager**

**DLA Piper UK LLP**  
Louizalaan 106  
1050 Brussel

**Commissaris van de Emittent**

**EY BEDRIJFSREVISOREN / EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES BV**  
De Kleetlaan 2  
1831 Diegem