



**Note d'Opération du 28 avril 2010**

**Banimmobility SA/NV**

Avenue des Arts 27

1040 Bruxelles

BE 0888.061.724 RPM Bruxelles

Société anonyme de droit belge

(l' « Émetteur »)

**Offre en souscription publique en Belgique d'obligations (les « Obligations »)  
assorties de 35 warrants chacune (les « Warrants »)  
pour un montant maximum de 75.000.000 EUR**

5,15 % échéant le 10 juin 2015

Période de souscription: du 3 mai 2010 à 9 heures au 7 mai 2010 à 16 heures

Prix d'Émission: 101,6 %

Date d'Émission: 12 mai 2010

Une demande a été introduite en vue d'obtenir l'admission à la négociation des Obligations et des Warrants sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

**Joint Bookrunners and Joint Lead Managers**



**PETERCAM**

**Co-Lead Managers**



Le présent document (la « **Note d'Opération** ») constitue, avec le rapport annuel 2009 de l'Émetteur approuvé par la CBFA le 20 avril 2010 en tant que document d'enregistrement (le « **Document d'Enregistrement** ») et le résumé daté du 28 avril 2010 (le « **Résumé** »), le prospectus (le « **Prospectus** ») relatif à l'offre en souscription publique en Belgique d'Obligations et de Warrants de l'Émetteur (l'« **Offre** »). Cette Note d'Opération peut être diffusée séparément des deux autres documents. Une description complète des Obligations, des Warrants et de l'Émetteur est fournie dans le Document d'Enregistrement et la Note d'Opération. Le Résumé contient un bref résumé des principales caractéristiques de l'émission d'Obligations et des Warrants ainsi qu'une description de l'Émetteur.

Le Prospectus constitue un prospectus au sens de l'article 5.3 de la Directive CE/2003/71 du Parlement Européen et du Conseil (la « **Directive Prospectus** »).

Ce Prospectus a été établi conformément au chapitre II du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne (le « **Règlement** »).

Les documents qui constituent ensemble le Prospectus sont mis gratuitement à la disposition des investisseurs en langue française et néerlandaise au siège social de l'Émetteur. Ils peuvent également être obtenus gratuitement auprès de ING Belgique SA (« **ING** ») (tél. : 02.464.60.02), Petercam SA/NV (« **Petercam** ») (tel. : 02.229.64.46), Banque Degroof SA/NV (« **Degroof** ») (tel. : 02.287.95.52) et KBC Bank NV (« **KBC** ») (tel. : 078.15.21.54). Ils sont également disponibles sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)), d'ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)), de Petercam ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)), de KBC ([www.kbc.be/obligations](http://www.kbc.be/obligations)) et de Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

Le Prospectus est établi en français et traduit en néerlandais. L'Émetteur assume la responsabilité de la traduction du Prospectus et de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus. En cas de divergence entre le Résumé et la Note d'Opération ou le Document d'Enregistrement ces derniers documents prévaudront.

Toute décision d'investissement dans les Obligations assorties de Warrants doit être fondée sur une analyse exhaustive par l'investisseur du Prospectus complet.

### **Approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances**

La présente Note d'Opération a été approuvée par la Commission bancaire, financière et des assurances le 28 avril 2010, en application de l'article 23 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (la « **Loi** »). Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Émetteur.

### **Personnes responsables<sup>1</sup>**

Banimmo SA/NV, une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé Avenue des Arts 27 à 1040 Bruxelles, immatriculée au Registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724 (l'« **Émetteur** » ou « **Banimmo** ») assume la responsabilité de l'information contenue dans la présente Note d'Opération et dans le Résumé.

L'Émetteur atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, cette information est, à sa connaissance, conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nul n'est autorisé à donner des informations ou faire des déclarations autres que celles qui sont contenues dans le Prospectus et nul ne pourra se fier à de telles informations ou déclarations

---

<sup>1</sup> Point 1 de l'Annexe V et point 1 de l'Annexe XII du Règlement.

comme ayant été autorisées par l'Émetteur. La distribution du Prospectus, à quelque moment que ce soit, n'implique pas que l'ensemble de l'information qu'il contient soit encore exacte après la date du Prospectus.

Le Prospectus a pour unique but d'offrir l'information requise aux investisseurs potentiels permettant d'évaluer leur investissement éventuel dans les Obligations assorties de Warrants. Il contient une information sélectionnée et résumée et ne crée aucun droit exprès ou implicite envers une autre personne que l'investisseur potentiel.

### **Avertissement préalable**

Le Prospectus destiné au marché belge a été établi afin de préciser les termes de l'Offre. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Émetteur ainsi que sur les conditions de l'Offre, en prenant en compte, entre autres, les avantages et les risques liés à un tel investissement.

Les résumés et descriptions de dispositions légales, de principes comptables ou de comparaisons de tels principes, formes juridiques de sociétés ou relations contractuelles figurant dans le Prospectus sont fournis à titre exclusivement informatif et ne peuvent en aucun cas être interprétés comme des conseils d'investissement, juridiques ou fiscaux pour des investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leur propre conseiller, leur propre comptable ou d'autres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Obligations (assorties de Warrants).

Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Obligations (assorties de Warrants). Toute décision d'investissement dans les Obligations (assorties de Warrants) doit reposer sur une étude exhaustive de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur.

Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus qui serait de nature à influencer l'évaluation des Obligations ou des Warrants pendant la période de souscription fera l'objet d'un supplément au Prospectus. Ce supplément sera publié conformément aux modalités de publication du Prospectus sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)), d'ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)), de Petercam ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)), de KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)) et de Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

Les investisseurs qui, avant la publication du supplément au Prospectus, avaient accepté d'acheter ou de souscrire des titres, ont le droit de retirer leur acceptation pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la publication de ce supplément.

### **Collège de commissaires**

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2009 de l'Émetteur établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, ont fait l'objet d'une révision et d'une approbation sans réserve par PricewaterhouseCoopers et Jean-Jacques Dedouit, agissant en tant que collège des commissaires de l'Émetteur.

### **Déclarations prévisionnelles**

Le Prospectus contient des informations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par le management de l'Émetteur relatives aux performances futures attendues de l'Émetteur et du marché sur lequel l'Émetteur est actif. Certaines de ces déclarations, prévisions et estimations peuvent être reconnues par l'usage de mots suivants, sans que cette liste soit exhaustive: « croit », « anticipe », « attend », « envisage », « entend », « a l'intention », « compte », « planifie », « cherche », « estime », « peut » et « continue », ainsi que des

expressions similaires ou utilisant des verbes au futur. Elles comprennent toutes des éléments qui ne sont pas des faits historiques. De telles déclarations, prévisions et estimations se fondent sur différentes hypothèses et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. Les événements réels peuvent dépendre de facteurs que l'Émetteur ne contrôle pas. Cette incertitude est encore renforcée dans le contexte économique général actuel et plus spécifiquement son impact sur l'évolution des marchés financiers, qui réduit notamment la prévisibilité de l'évolution des taux d'intérêt et de l'évolution de la santé financière des locataires, ainsi que son impact sur la valorisation des biens immobiliers. En conséquence, la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de l'Émetteur, ou du marché peut s'avérer substantiellement différente des résultats, des performances ou des réalisations futurs que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Étant donné ces incertitudes, les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder indûment sur ces déclarations prévisionnelles. Les prévisions et estimations ne valent en outre qu'à la date de rédaction des différents documents composant le Prospectus et l'Émetteur ne s'engage pas à actualiser ces prévisions ou estimations afin de refléter tout changement dans ses attentes à cet égard ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se fondent de telles prévisions ou estimations, à moins que cette actualisation ne soit requise par l'article 34 de la Loi, auquel cas l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus. Concernant les conditions économiques actuelles et les risques auxquels l'Émetteur pourrait être confronté et pouvant également influencer l'évolution future de la performance de l'Émetteur, référence est faite au chapitre « Facteurs de Risque » de la Note d'Opération.

#### **Arrondis des informations financières et statistiques**

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

#### **Informations provenant de tiers**

Sauf mention contraire expresse, les informations reprises dans le Prospectus sur le marché et la part de marché de l'Émetteur ainsi que sur d'autres données relatives au secteur de l'Émetteur, sont extraites de sources qui sont disponibles publiquement et de rapports préparés par le(s) commissaire(s) et un expert immobilier de l'Émetteur ou d'estimations préparées par l'Émetteur lui-même et qu'il considère pertinentes.

Toute information fournie par des tiers a été fidèlement reproduite dans le Prospectus et, à la connaissance de l'Émetteur, ou pour autant qu'il puisse en vérifier l'authenticité, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses<sup>2</sup>.

Cependant, l'Émetteur n'a pas vérifié de manière indépendante une telle information. Par ailleurs, toute information relative au marché est sujette au changement et ne peut être vérifiée systématiquement avec certitude suite à la disponibilité et la représentativité limitées des données.

#### **Personnes de contact**

Toutes questions concernant le Prospectus ou l'Offre peuvent être adressées à :

Didrik van Caloen  
nv BANIMMO sa

---

<sup>2</sup> Point 7.4 de l'Annexe V du Règlement et point 7.4 de l'Annexe XII du Règlement.

Téléphone : +32 2 710 53 41  
e-mail : didrik.vancaloen@banimmo.be

Christian Terlinden  
nv BANIMMO sa  
Téléphone : +32 2 710 53 42  
e-mail : christian.terlinden@banimmo.be

### **Documents accessibles au public**

Les statuts de l'Émetteur (ou copie de ce document) seront mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège d'exploitation de l'Émetteur, Hippocrateslaan 16 à 1932 Zaventem pendant les heures normales d'ouverture et durant une période de 12 mois à compter de la date du Prospectus. Ce document est également disponible sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

Le Prospectus est également disponible gratuitement au siège d'exploitation de l'Émetteur. Il pourra être obtenu gratuitement en en faisant la demande auprès d'ING (02.464.60.02), de Petercam (02.229.64.46), de KBC (078.15.21.54) ou de Degroof (02.287.95.52). Il peut également être consulté sur le site internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)), d'ING ([www.ing.be](http://www.ing.be) – Produits/Investir/Actions et obligations), de Petercam ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)), de KBC ([www.kbc.be/obligations](http://www.kbc.be/obligations)) et de Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)).

Les documents et autres informations disponibles sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) ne font pas partie du Prospectus, sauf disposition contraire du Prospectus.

### **Notation**

Aucune notation n'a été attribuée à l'Émetteur, à ses actions, aux Obligations ou aux Warrants<sup>3</sup>.

### **Informations postérieures à l'émission des Obligations et des Warrants**

En dehors des informations qui seront mises à la disposition du public via son site internet conformément aux lois et réglementations applicables, l'Émetteur n'a pas l'intention de fournir des informations postérieures à l'émission des Obligations et des Warrants<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Point 7.5 de l'Annexe V du Règlement.

<sup>4</sup> Point 7.5 de l'Annexe XII du Règlement.

## RESTRICTIONS À L'OFFRE

### Offre publique en Belgique

Les Obligations (assorties de Warrants) font l'objet d'une offre au public en Belgique<sup>5</sup>.

### Restrictions générales

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'offre et la vente des Obligations (assorties de Warrants) offertes par ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limitées par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions et de s'y conformer. Ce Prospectus ne peut pas être utilisé pour, ou dans le cadre de, et ne constitue en aucun cas, une offre de vente ou une invitation à souscrire ou acheter les Obligations (assorties de Warrants) offertes dans le cadre de ce Prospectus, dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale.

L'Émetteur s'engage à ne faire aucune démarche qui déclencherait une offre publique (telle que définie dans la législation pertinente) des Obligations ou des Warrants dans un pays autre que la Belgique.

ING et Petercam (ensemble, les « **Joint Bookrunners** » ou les « **Joint Lead Managers** »), ainsi que KBC et Degroof (ensemble, les « **Co-Lead Managers** » et, avec les Joint Lead Managers, les « **Managers** ») s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à l'offre et à la vente des Obligations (assorties de Warrants), dans chacun des pays où ces Obligations (assorties de Warrants) seraient placées.

### États-Unis

Les Obligations et les Warrants n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement sous le régime du U.S. Securities Act de 1933 (le « **Securities Act** ») et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis, ni à ou pour le compte ou bénéfice de personnes américaines (« **U.S. persons** ») (telles que définies par le Securities Act) sauf dans le cadre de transactions dispensées d'enregistrement ou pour lesquelles aucun enregistrement n'est requis en application du Securities Act.

Les Obligations et les Warrants sont soumis aux exigences du droit fiscal américain et ne peuvent être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis ou à des personnes américaines, sauf dans le cas d'opérations autorisées par la réglementation fiscale américaine.

### Espace Économique Européen (à l'exception de la Belgique)

Dans tout État membre de l'Espace Économique Européen – à l'exception de la Belgique – qui a transposé la Directive Prospectus, les Obligations et les Warrants ne peuvent être offertes qu'aux personnes ou dans les circonstances suivantes:

- (a) aux entités réglementées opérant sur les marchés financiers (en ce compris les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de pension et de retraite et leurs sociétés de gestion, les courtiers en matières premières) ainsi qu'aux entités, même non réglementées, dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières;

---

<sup>5</sup> Point 5.2.1 de l'Annexe V du Règlement et point 5.2.1 de l'Annexe XII du Règlement.

- (b) aux gouvernements nationaux et régionaux, aux banques centrales et aux organisations internationales et supranationales (telles que le Fond Monétaire International, la Banque Centrale Européenne, la Banque Européenne d'Investissement et d'autres organisations internationales similaires);
- (c) aux entreprises qui remplissent au moins deux des trois critères suivants: (i) un nombre moyen de salariés au moins égal à 250 personnes au cours du dernier exercice; (ii) un total du bilan au moins égal à 43.000.000 EUR et (iii) un chiffre d'affaires net annuel au moins égal à 50.000.000 EUR, tel que ces informations apparaissent dans leurs derniers comptes annuels ou consolidés;
- (d) ainsi que dans toutes autres circonstances qui ne nécessitent pas la publication par l'Émetteur d'un prospectus conformément à l'article 3.2 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de ce paragraphe, l'expression « **offre au public** » signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition peut être modifiée dans chaque État membre par toute mesure de transposition de la Directive Prospectus.

## TABLE DES MATIÈRES

RESTRICTIONS À L'OFFRE .....	6
TABLE DES MATIÈRES.....	8
DÉFINITIONS.....	12
DOCUMENTS INCORPORES PAR RÉFÉRENCE.....	13
FACTEURS DE RISQUE .....	14
1 Facteurs de risque concernant l'Émetteur.....	14
2 Facteurs de risque concernant les Obligations et les Warrants.....	14
INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR .....	19
1 Général.....	19
2 Description générale de l'Émetteur.....	19
3 Développements récents .....	19
INFORMATION DE BASE .....	20
1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre .....	20
2 Raison de l'Offre et utilisation du produit de l'émission .....	20
MODALITÉS DES OBLIGATIONS ET DES WARRANTS .....	21
MODALITÉS DES OBLIGATIONS .....	21
1 Forme, valeur nominale et propriété des Obligations .....	21
2 Rang des Obligations.....	22
3 Sûreté négative .....	22
4 Intérêts .....	22
5 Remboursement et rachat des Obligations.....	23
6 Paiements .....	23
7 Compensation fiscale.....	24

8	Changement de contrôle.....	26
9	Défauts ( <i>Events of Default</i> ).....	27
10	Exigibilité anticipée.....	28
11	Représentation des Obligataires.....	28
12	Prescription .....	30
13	Avis.....	30
14	Émission d'obligations assimilables.....	30
15	Droit applicable, tribunaux compétents et langue.....	30
	MODALITÉS DES WARRANTS.....	31
1	Forme et propriété des Warrants .....	31
2	Droits attachés aux Warrants .....	31
3	Modalités d'exercice des Warrants .....	32
4	Clause anti-dilution.....	32
5	Avis.....	33
6	Droit applicable, tribunaux compétents et langue.....	33
	DESCRIPTION DES ACTION SOUS-JACENTES AUX WARRANTS.....	34
1	Nature et catégorie des Actions .....	34
2	Législation applicable aux Actions .....	34
3	Forme des nouvelles Actions .....	34
4	Devise des nouvelles Actions.....	34
5	Droits attachés aux nouvelles Actions.....	34
6	Autorisation .....	35
7	Admission des nouvelles Actions à la négociation .....	36
8	Restriction à la libre négociabilité des nouvelles Actions.....	36

9	Réglementation belge en matière d'offres publiques d'achat obligatoire ; au retrait obligatoire et au rachat obligatoire .....	37
10	Impact, sur l'Émetteur, de l'exercice éventuel des Warrants - Effet de dilution potentiel pour les actionnaires.....	37
	TAXATION .....	39
1	Régime fiscal des Obligations en Belgique.....	39
2	Régime fiscal des Warrants .....	44
3	Régime fiscal des Actions issues de l'exercice des Warrants .....	46
	LIQUIDATION DES OBLIGATIONS ET DES WARRANTS.....	57
1	Obligations .....	57
2	Warrants .....	57
	SOUSCRIPTION ET VENTE.....	58
1	Délai – Procédure de souscription .....	58
2	Clôture anticipée .....	58
3	Warrants .....	59
4	Conditions de l'Offre.....	59
5	Prix des Obligations .....	60
6	Montant nominal total des Obligations .....	60
7	Date et détails de paiement .....	60
8	Dispositions relatives à la création de titres dématérialisés .....	61
9	Placement .....	61
10	Frais de l'émission .....	62
11	Modalités de publication.....	63
12	Déroulement de l'Offre .....	63
13	Transfert des Obligations et des Warrants.....	63
14	Admission à la négociation et modalités de négociation .....	63

15    Stabilisation ..... 63

## DÉFINITIONS

Dans la présente Note d'Opération et dans le Résumé :

- « **Action** » signifie une action ordinaire de catégorie A de l'Émetteur, entièrement libérée, assortie d'un strip VVPR, sans indication de valeur nominale.
- « **Prix d'Exercice** » signifie le prix auquel les Warrants peuvent être exercés pour donner droit à la souscription d'une nouvelle Action de l'Émetteur.
- « **Warrant** » signifie une valeur mobilière qui confère à son titulaire le droit de souscrire, à des conditions fixées au moment de l'émission, à des actions de catégorie « A » de l'Émetteur émises dans le cadre d'une augmentation de capital.

## **DOCUMENTS INCORPORES PAR RÉFÉRENCE**

Il n'y a pas de documents incorporés par référence dans cette Note d'Opération.

## FACTEURS DE RISQUE<sup>6</sup>

Le présent chapitre a pour objet d'exposer les principaux risques relatifs à l'Émetteur, aux Obligations et aux Warrants, qui sont susceptibles d'affecter la capacité de l'Émetteur à respecter ses obligations à l'égard des détenteurs d'Obligations et/ou de Warrants. Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans ce Prospectus avant de décider d'investir. De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues à la date de rédaction de cette Note d'Opération, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'Émetteur, son activité ou sa situation financière, peuvent exister. L'investisseur potentiel pourrait perdre tout ou partie de la valeur des Obligations et des Warrants auxquels il aurait souscrit.

### **1 Facteurs de risque concernant l'Émetteur**

Les facteurs de risque concernant l'Émetteur font partie du Document d'Enregistrement.

### **2 Facteurs de risque concernant les Obligations et les Warrants**

#### **2.1** Les Obligations et les Warrants ne constituent pas un investissement adéquat pour tous les investisseurs.

Chaque investisseur intéressé par un investissement dans les Obligations et/ou les Warrants doit analyser si cet investissement est adéquat au regard des circonstances qui lui sont propres.

Tout investisseur ne doit prendre sa décision quant à un investissement dans les Obligations et/ou les Warrants qu'après un examen indépendant des informations reprises dans le Prospectus complet. En cas de doute relatif au risque impliqué dans l'achat des Obligations et/ou des Warrants et à l'adéquation d'un tel investissement à leur besoin et à leur situation, les investisseurs sont invités à consulter un spécialiste en conseils financiers ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

#### **2.2** Liquidité des Obligations et des Warrants

Les Obligations et les Warrants sont des instruments financiers nouvellement créés et pour lesquels il n'existe actuellement aucun marché. Une demande a été introduite en vue de l'admission des Obligations et des Warrants à la négociation sur Euronext Brussels, mais rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant la négociation des Obligations et des Warrants. Si ce marché se développe, il pourrait ne pas être très liquide. En conséquence, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs Obligations et leurs Warrants facilement ou à un prix qui leur donnerait un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels s'est développé un marché secondaire. L'absence de liquidité pourrait avoir des conséquences négatives sur la valeur de marché des Obligations et des Warrants.

---

<sup>6</sup> Point 2 de l'Annexe V et point 2 de l'Annexe XII du Règlement.

### 2.3 Fluctuation des taux d'intérêt

Les Obligations portent intérêt à un taux fixe jusqu'à leur échéance. Des hausses éventuelles dans les taux d'intérêt du marché peuvent dès lors affecter de manière négative la valeur des Obligations.

### 2.4 Valeur de marché des Obligations et des Warrants

La valeur des Obligations et des Warrants peut être affectée par la situation financière de l'Émetteur, ainsi que par un nombre de facteurs supplémentaires, tels que (pour les Obligations) la fluctuation des taux d'intérêts et d'échange de devises et le temps restant à courir jusqu'à la date de maturité des Obligations, ainsi que plus généralement, tout événement ou circonstance économique, financière et politique dans tous pays, en ce compris tout facteur affectant les marchés des capitaux de manière générale et le marché sur lequel les Obligations et les Warrants seront négociés. Le prix auquel un investisseur sera en mesure de vendre ses Obligations avant leur date de maturité et ses Warrants avant leur date d'échéance pourrait être inférieur, le cas échéant de manière sensible, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par cet investisseur.

### 2.5 Valeur de marché des Warrants<sup>7</sup>

Le cours d'un Warrant peut fluctuer aussi rapidement à la hausse qu'à la baisse. Les Warrants peuvent perdre toute valeur. Le cours du Warrant dépend notamment de l'offre et de la demande de Warrants dans le marché, et le cours auquel un Warrant est négocié peut varier de sa valeur sous-jacente en raison d'inefficiences du marché. En outre, la valeur de marché des Warrants dépend de l'évolution de la valeur de l'action de l'Émetteur<sup>8</sup>. Plusieurs paramètres sont à prendre en compte pour déterminer la valeur théorique d'un Warrant :

- (i) la valeur intrinsèque du Warrant qui équivaut à la différence entre le cours de bourse de l'action de l'Émetteur et le Prix d'Exercice des Warrants ;
- (ii) le temps restant jusqu'à l'échéance des Warrants et l'évolution des taux d'intérêts ;
- (iii) la volatilité de l'action de catégorie A et le montant des dividendes de l'action de catégorie A de l'Émetteur.

### 2.6 Remboursement par anticipation pour raisons fiscales

Dans le cas où l'Émetteur serait obligé de payer des montants additionnels suite à un changement des lois, traités ou réglementations belges ou de toute entité publique ou privée ayant le pouvoir de décider des impôts ou taxes, ou suite à un changement dans l'application ou l'interprétation officielle de ces lois, traités ou réglementations, changements qui deviendraient effectifs le jour de la date d'émission, l'Émetteur pourra rembourser les Obligations conformément aux conditions d'émission.

### 2.7 Dettes additionnelles

Dans le futur, l'Émetteur pourrait décider d'augmenter son endettement. Les conditions des Obligations et des Warrants ne prévoient pas de limite au montant des dettes que l'Émetteur peut contracter. Si l'Émetteur augmente sa dette à l'avenir, cette augmentation pourrait avoir des conséquences pour les détenteurs d'Obligations ou de Warrants.

---

<sup>7</sup> Point 4.1.2 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>8</sup> Point 4.2.3 de l'Annexe XII du Règlement.

## **2.8** Obligations sans sûreté

Le droit à recevoir le remboursement ou tout autre paiement au titre des Obligations n'est garanti par aucune sûreté réelle consentie par l'Émetteur et sera subordonné aux dettes de l'Émetteur garanties par des sûretés réelles. En cas de liquidation, dissolution, réorganisation, faillite ou toute autre procédure similaire, volontaire ou non, les détenteurs de dettes garanties par des sûretés réelles fournies par l'Émetteur auront droit à un paiement privilégié sur l'actif garantissant ces dettes, avant que l'actif puisse être utilisé pour permettre le remboursement ou tout autre paiement au titre des Obligations.

## **2.9** Représentation des détenteurs d'Obligations

Les conditions d'émission des Obligations contiennent certaines dispositions relatives à la convocation d'assemblée des détenteurs d'Obligations pour délibérer de questions qui affectent leurs intérêts. Ces dispositions permettent de prendre des décisions à des conditions de majorité spécifiques qui s'imposent à tous les détenteurs d'Obligations, en ce compris ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée ou qui y ont voté dans un sens contraire à celui de la majorité.

## **2.10** Situation du marché du crédit au plan mondial

Les investisseurs potentiels doivent être conscients de la situation négative qui continue de prévaloir dans le marché du crédit au plan mondial et de l'absence de liquidité dans les marchés secondaires pour des instruments similaires aux Obligations. L'Émetteur ne peut pas prévoir quand ces circonstances vont changer ni, à supposer qu'elles changent, donner l'assurance que de telles circonstances ne ressurgiront pas dans le futur.

## **2.11** Changement législatif

Les conditions d'émission des Obligations et des Warrants sont soumises à la législation belge en vigueur à la date de ce Prospectus et ont été rédigées sur cette base. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une modification ou d'une réforme législative ou réglementaire, d'une décision jurisprudentielle ou d'un changement de pratique administrative, qui interviendrait après la date d'émission des Obligations et des Warrants.

## **2.12** Relations avec l'Émetteur

Toutes les notifications et les paiements à faire aux détenteurs d'Obligations et/ou de Warrants seront faits par l'Émetteur au travers du Système BNB et/ou du Système Euroclear (tels que définis ci-après). Dans le cas où un détenteur d'Obligations et/ou de Warrants ne reçoit pas une notification ou un paiement, il pourrait subir un préjudice mais il n'aura pas de droit direct à agir contre l'Émetteur à ce titre.

## **2.13** Procédures du Système BNB et du Système Euroclear pour le transfert, le paiement et les communications

Les Obligations et les Warrants seront émis en forme dématérialisée au sens du Code des sociétés belge et ne pourront être délivrées physiquement. Les Obligations et les Warrants seront exclusivement représentés par des entrées écrites respectivement dans les registres du Système BNB et du Système Euroclear.

L'accès au Système BNB est disponible via les participants au Système BNB. Les participants au Système BNB incluent certaines banques, des sociétés de bourse, et Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les transferts entre les participants au Système

BNB des droits relatifs aux Obligations seront effectués en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système BNB. Les transferts entre investisseurs seront réalisés en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système BNB en vertu desquelles les participants détiennent leurs Obligations.

L'accès au Système Euroclear est disponible via les participants au Système Euroclear dont l'affiliation englobe des titres tels que les Warrants. Les participants au Système Euroclear incluent certaines banques, des sociétés de bourse, et Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les transferts entre investisseurs seront réalisés en conformité avec les règles et les procédures de fonctionnement du Système Euroclear en vertu desquelles les participants détiennent leurs Warrants.

L'Émetteur et l'Agent (tel que défini ci-dessous) ne seront pas responsables de la correcte performance, par le Système BNB et le Système Euroclear ou par les participants au Système BNB et le Système Euroclear, de leurs obligations en conformité avec les règles et leurs procédures de fonctionnement qui leur sont appliquées respectivement.

Tout détenteur d'Obligations doit se conformer aux procédures du Système BNB, Euroclear et Clearstream, Luxembourg pour recevoir des paiements provenant des Obligations. L'Émetteur n'encourt aucune responsabilité quant aux inscriptions ou aux paiements relatifs aux Obligations dans le Système BNB.

#### **2.14** Pas de ségrégation des montants reçus par l'Agent au titre des Obligations

Pour tout paiement à faire à l'attention des détenteurs d'Obligations, l'Agent débitera le compte pertinent de l'Émetteur et utilisera ces fonds pour payer les détenteurs d'Obligations. Les obligations de l'Émetteur au titre des Obligations seront satisfaites par le paiement à l'Agent de tout montant dû au titre des Obligations.

Le Contrat de Service Financier relatif aux Obligations (tel que défini ci-après) énonce que l'Agent payera, simultanément à la réception par celui-ci de tout montant dû en rapport avec les Obligations, ledit montant aux détenteurs d'Obligations, directement ou via la BNB. Cependant, l'Agent n'est pas tenu à une obligation de ségrégation des montants qu'il recevra en rapport avec les Obligations, et dans l'hypothèse où l'Agent serait sujet à une procédure de faillite à tout moment où il détient de tels montants, les détenteurs d'Obligations n'auront aucun droit contre l'Émetteur en rapport avec de tels montants et seront obligés de réclamer de tels montants à l'Agent, en conformité avec la loi belge sur la faillite.

#### **2.15** Directive européenne sur l'épargne

En vertu de la Directive 2003/48/CE du Conseil de la CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (la « **Directive sur l'épargne** »), les états membres de l'Union Européenne (les « **États Membres** » et, individuellement, un « **État Membre** ») ont l'obligation de délivrer aux autorités fiscales d'un autre État Membre, les détails se rapportant aux paiements des intérêts (ou aux revenus similaires) payés par une personne dans sa juridiction à un résident individuel de cet autre État Membre ou à certains types limités d'entités établies dans cet autre État Membre. Cependant, durant une période transitoire, le Luxembourg et l'Autriche seront à la place tenus d'opérer (à moins qu'ils n'optent pour le contraire durant cette période transitoire) une retenue à la source en rapport avec ces paiements (la fin de cette période transitoire dépendant de la conclusion d'autres accords portant sur l'échange d'information avec certains autres pays). Un certain nombre d'États et de territoires ne faisant pas partie de l'Union Européenne, en

ce compris la Suisse, ont adopté des mesures similaires (une retenue à la source dans le cas de la Suisse).

Le 15 septembre 2008, la Commission Européenne a publié un rapport destiné au Conseil de l'Union Européenne sur le dispositif de la Directive sur l'épargne, comprenant l'avis de la Commission édictant le besoin de changements devant être apportés à la Directive sur l'épargne. Le 13 novembre 2008, la Commission Européenne publiait une proposition plus détaillée sur les amendements devant être apportés à la Directive sur l'épargne, qui comprenait certains changements suggérés. Si certains de ces changements à la Directive sur l'épargne sont adoptés, ils pourraient modifier ou élargir le champ d'application des obligations décrites ci-dessus.

Si un paiement doit être effectué ou recouvré par l'intermédiaire d'un agent payeur établi dans un état qui applique le système fiscal de la retenue à la source et qu'un montant fiscal, ou en rapport avec une taxe, devait être retenu de ce paiement, ni l'Émetteur ni l'Agent ni toute autre personne ne seraient obligés de payer des montants additionnels aux détenteurs d'Obligations ni de compenser les détenteurs d'Obligations pour les réductions des montants qu'ils recevront en conséquence des impositions de telles retenues à la source.

#### **2.16** Retenue à la source belge

Si l'Émetteur, la BNB, l'Agent ou toute autre personne se trouve dans l'obligation de faire une quelconque retenue à la source ou déduction pour, ou pour le compte de, toute taxe présente ou future, obligations ou charges de n'importe quelle nature en rapport avec les Obligations, l'Émetteur, la BNB, l'Agent ou cette autre personne effectuera ces paiements après qu'une telle retenue à la source ou déduction aura été faite et reportera aux autorités compétentes le montant devant être retenu à la source ou déduit.

#### **2.17** Restrictions à l'investissement

Les investissements susceptibles d'être réalisés par certains investisseurs peuvent être sujets à des lois et règlements ou à un contrôle ou une régulation par certaines autorités. Chaque investisseur potentiel doit consulter ses propres conseillers juridiques, fiscaux et comptables afin de déterminer si et dans quelle mesure (i) l'acquisition des Obligations et/ou des Warrants est légale pour lui, (ii) les Obligations et/ou les Warrants peuvent être utilisés comme garantie pour différents types d'engagements, et (iii) d'autres restrictions s'appliquent en matière d'achat ou de transfert des Obligations et/ou des Warrants.

## INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### 1 Général

Les informations relatives à l'Émetteur sont contenues dans le Document d'Enregistrement.

### 2 Description générale de l'Émetteur

L'Émetteur est une société anonyme de droit belge. Le siège social de Banimmo est situé avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles et son siège d'exploitation est situé Hippocrateslaan, 16 à 1932 Zaventem (tél.: 02.710.53.11, fax: 02.710.53.13, e-mail: info@banimmo.be). Banimmo est immatriculé au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0888.061.724. Les actions de catégorie A de Banimmo et les strips VVPR y associés sont admis à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Banimmo est une société foncière de repositionnement. Son activité consiste, de manière régulière, à acquérir sur différents marchés géographiques des actifs immobiliers qui présentent une décote par rapport à des actifs récents et/ou entièrement loués et ce, pour des raisons d'obsolescence technique ou commerciale. Une fois ce type d'actif identifié et acquis, Banimmo en assure la transformation, après obtention des permis requis, et lui imprime une nouvelle politique de commercialisation, de manière à ce que l'actif puisse être présenté au marché à des investisseurs finaux tels que, notamment, des fonds de pension, des compagnies d'assurances ou des fonds d'investissement.

Banimmo tombe dans le champ d'application de l'exemption prévue à l'article 4, troisième alinéa, 1°, de la loi belge du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et n'est pas enregistrée comme Société d'Investissement à Capital Fixe en biens Immobiliers (SICAFI). En effet, la majeure partie de ses activités est réalisée au travers de filiales dont elle détient le contrôle (exclusif ou conjoint) (voyez à ce sujet le Document d'Enregistrement). Par conséquent, elle ne bénéficie pas des avantages fiscaux liés au statut de SICAFI, ni de son encadrement légal et réglementaire.

### 3 Développements récents

Le 6 avril 2010, Banimmo a publié le communiqué de presse suivant :

« Paris, le 6 avril 2010 – Banimmo (NYSE Euronext BANI) a signé un compromis pour l'achat d'un ensemble de commerces de pieds d'immeubles à Rouen.

Après avoir finalisé en novembre dernier l'acquisition d'une galerie commerciale au cœur de Paris, Banimmo vient de signer un compromis pour l'achat d'un ensemble de commerces de pieds d'immeubles à Rouen.

Cet ensemble totalise 2.848 m<sup>2</sup> et est situé dans le cœur historique de la ville.

Ces surfaces sont, à l'exception d'une parcelle, louées et génèrent un revenu récurrent de 847.000 €.

L'investissement s'élève à 12 millions €, actes en main.

Banimmo n'envisage pas de réaliser d'importants travaux de rénovation mais procédera dans les deux années à venir à une restructuration des conditions commerciales actuelles. »

## INFORMATION DE BASE

### 1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre<sup>9</sup>

Les Joint Bookrunners ont conclu avec l'Émetteur une lettre d'engagement (« **Mandate Letter** ») relative à l'Offre et ont conclu (avec les Co-Lead Managers et l'Émetteur) une convention de placement (la « **Convention de Placement** ») le 28 avril 2010 ou aux alentours de cette date. En outre, ING et KBC ont conclu avec l'Émetteur ou ses filiales des contrats de financement et divers contrats sur instruments de couverture des taux d'intérêt. Degroof a conclu avec l'Émetteur un contrat de liquidité portant sur ses actions. Les Managers ont également rendu et pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires (tels que crédits syndiqués, services de paiement, centralisation des dépôts de trésorerie, conseil en matière d'investissement ou de levée de fonds, etc.), à l'Émetteur ou ses filiales, dans le cadre desquels ils pourraient recevoir des rémunérations. La prestation de ces services n'est toutefois pas susceptible d'influencer l'Offre.

### 2 Raison de l'Offre et utilisation du produit de l'émission<sup>10</sup>

L'Émetteur s'adresse au marché obligataire dans un souci de diversification de ses sources de financement et de consolidation de son endettement à moyen terme. L'Émetteur entend également réduire à 170.000.000 EUR le plafond du crédit syndiqué qu'il a conclu avec plusieurs banques, s'élevant actuellement à 190.000.000 EUR.

Le produit net de l'Offre, estimé à 74.402.500 EUR (dans le cas où le montant total de l'Offre est de 75.000.000 EUR), sera affecté à la mise en œuvre de la politique d'acquisition de Banimmo, principalement dans le secteur « retail ». Banimmo étudie actuellement différents projets concrets d'investissement en vue de porter le portefeuille sous gestion au-delà de 400 millions EUR.

L'émission des Warrants permettra à terme (en cas d'exercice de ceux-ci) de renforcer les fonds propres de Banimmo et d'améliorer la liquidité du titre en facilitant l'entrée de nouveaux actionnaires et en augmentant sensiblement le nombre d'actions en circulation.

Le coût total estimé de l'Offre pour l'Émetteur est estimé à 597.500 EUR, dans le cas où le montant total de l'Offre est de 75.000.000 EUR.

---

<sup>9</sup> Point 3.1 de l'Annexe V et point 3.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>10</sup> Point 3.2 de l'Annexe V et point 3.2 de l'Annexe XII du Règlement.

## MODALITÉS DES OBLIGATIONS ET DES WARRANTS

Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Obligations et des Warrants (les "**Modalités**") sont les suivantes.

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal maximum total de 75.000.000 EUR portant intérêt au taux de 5,15 % l'an, venant à échéance le 10 juin 2015 (les "**Obligations**") avec 35 warrants, au sens des articles 496 et suivants du Code des sociétés, (les "**Warrants**") par Banimmo S.A. (l' "**Émetteur**") a été décidée par une délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur en date du 28 avril 2010<sup>11</sup>.

Les Obligations font l'objet d'un contrat de service financier (le "**Contrat de Service Financier relatif aux Obligations**") conclu le 29 avril 2010 entre l'Émetteur et ING, en sa qualité d'agent domiciliataire (l' "**Agent Domiciliataire**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent domiciliataire susceptible d'être désigné ultérieurement) et d'agent payeur (l' "**Agent Payeur**", une telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement).

Les Warrants font l'objet d'un contrat de service financier (le "**Contrat de Service Financier relatif aux Warrants**") conclu le 29 avril 2010 entre l'Émetteur, Petercam et ING, en leur qualité d'agents pour les Warrants (chacun, un "**Agent des Warrants**", telle expression incluant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent des warrants susceptible d'être désigné ultérieurement).

## MODALITÉS DES OBLIGATIONS<sup>12</sup>

Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Obligations (les "**Modalités des Obligations**") sont les suivantes.

Toute référence dans les présentes modalités aux "**Obligataires**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

### 1 **Forme, valeur nominale et propriété des Obligations**

Les Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés<sup>13</sup> conformément à l'article 468 du Code des sociétés<sup>14</sup>. Chaque Obligation a une valeur nominale de 1.000 euros.

Les Obligations seront représentées par une écriture comptable dans les registres tenus par le système de liquidation opéré par la Banque Nationale de Belgique (la "**BNB**") ou tout successeur de cette dernière (le "**Système BNB**"). Les titulaires des Obligations peuvent les détenir par l'intermédiaire de participants directs ou indirects au Système BNB, en ce compris Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les Obligations sont admises dans le Système BNB et sont par conséquent soumises aux lois belges régissant la matière. Les droits relatifs aux Obligations s'établiront par inscription en compte d'un participant au

<sup>11</sup> Point 4.11 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.8 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>12</sup> Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.7 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>13</sup> Point 4.1 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>14</sup> Point 4.3 de l'Annexe V et point 4.1.4 de l'Annexe XII du Règlement.

Système BNB. Les Obligataires n'auront pas le droit d'échanger les Obligations en Obligations au porteur mais bien sous forme nominative.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des participants directs ou indirects au Système BNB et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres, ou le cas échéant dans le registre des obligations nominatives.

L'adresse de la BNB est la suivante : 14, Boulevard de Berlaimont, 1000 Bruxelles.

## **2 Rang des Obligations<sup>15</sup>**

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur ou d'un tiers.

Les Obligations viendront à rang égal (*pari passu*) – sans aucune priorité pour raison de date d'émission, devise de paiement ou toute autre raison – entre elles et avec toute autre dette présente ou future, non privilégiée et non subordonnée de l'Émetteur.

## **3 Sûreté négative**

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts, à ne pas grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges au profit de titulaires d'obligations ou autres valeurs mobilières représentatives d'un endettement, cotées ou négociées sur un marché (ou susceptibles de l'être), sauf à en faire bénéficier les Obligataires à parité de rang.

L'Émetteur s'engage et se porte fort de l'engagement de ses filiales, pour toute la durée des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de ces dernières en principal et intérêts à maintenir libre de toutes sûretés réelles ou privilèges des actifs pour une valeur de cinquante millions (50.000.000) EUR au minimum. C'est ainsi qu'au moment de l'Émission, les actifs non grevés sont notamment les 811.183 actions de la SICAFI Montea Comm. V.A. détenues quittes et libres par l'Émetteur, les Centres de Conférences détenus partiellement libres d'engagements ou de mandats hypothécaires par la S.A. Dolce La Hulpe et la S.A.S. Dolce Chantilly, sociétés contrôlées à 100% par la S.A. Conferinvest dont le suivi de la gestion opérationnelle est confiée à L'Émetteur, qui détient une participation de 49%, et les actions de « Grondbank The Loop ».

Les dispositions de la présente clause ne sont toutefois pas applicables aux sûretés réelles ou privilèges constitués en vertu de dispositions légales impératives et ne portent pas préjudice, sauf ce qui est stipulé à l'alinéa qui précède, au droit de l'Émetteur de grever ses actifs de sûretés réelles ou privilèges dans le seul but de financer l'acquisition ou la rénovation de ces actifs.

## **4 Intérêts<sup>16</sup>**

Les Obligations portent intérêt du 12 mai 2010 (inclus) au 10 juin 2015 (exclu) au taux de 5,15 % l'an, payable annuellement à terme échu le 10 juin de chaque année (chacune une

---

<sup>15</sup> Point 4.5 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.6 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>16</sup> Point 4.7 de l'Annexe V du Règlement.

**"Date de Paiement d'Intérêt")**. Le premier paiement d'intérêt aura lieu le 10 juin 2011 pour la période du 12 mai 2010 inclus au 10 juin 2011 exclu.

Dans l'hypothèse où la clause de Changement de Contrôle visée à l'Article 8, n'est pas approuvée au plus tard le 31 décembre 2010, ce taux sera augmenté de plein droit de 0,50% à partir de la période d'intérêts qui prend cours le 10 juin 2011.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la date de leur remboursement ou de leur annulation, sauf si le paiement du principal des obligations a été empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt aux taux précités, jusqu'à la date où tous les montants dus au titre des Obligations seront versés au Système BNB au profit des Obligataires.

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure ou supérieure à un an, seront calculés sur la base exact/exact pour chaque période, soit du nombre réel de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période).

## **5 Remboursement et rachat des Obligations<sup>17</sup>**

### **5.1.1 Remboursement final**

A moins qu'elles n'aient été préalablement rachetées et annulées, les Obligations seront remboursées en totalité au pair le 10 juin 2015.

### **5.1.2 Rachat**

L'Émetteur peut à tout moment procéder au rachat sur le marché ou de gré à gré d'Obligations. Les Obligations ainsi rachetées seront transférées à l'Agent Domiciliaire pour annulation à défaut de cession dans un délai de trois mois à dater de leur rachat.

### **5.1.3 Remboursement anticipé**

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant leur date d'amortissement final dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à l'Article 7 et dans le cas prévu à l'article 8.

### **5.1.4 Annulation**

Toutes les Obligations remboursées ou rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur et non cédées dans le délai prévu au 5.1.2 seront annulées sans autre délai et ne pourront être ré-émises ou revendues.

## **6 Paiements**

### **6.1.1 Méthode de paiement**

Tous paiements de sommes en principal ou intérêts découlant des Obligations sont effectués par l'Agent Domiciliaire et le Système BNB, selon les procédures établies dans le règlement du Système BNB. Le paiement de ces sommes à l'Agent Domiciliaire est libératoire pour l'Émetteur.

---

<sup>17</sup> Point 4.8 de l'Annexe V du Règlement.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des dispositions de l'Article 7.

#### 6.1.2 Paiements les Jours Ouvrables

Si la date de paiement des Obligations n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donne droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

«**Jour Ouvrable**» signifie tous les jours pendant lesquels cumulativement (i) le Système BNB fonctionne et (ii) le système TARGET 2 est ouvert.

#### 6.1.3 Agent Domiciliataire et Agent Payeur

L'Émetteur a désigné ING Belgique, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24 comme Agent Domiciliataire et Agent Payeur pour les Obligations (ci-après l'« **Agent** ») qui assurera gratuitement le service financier des Obligations. Les frais de droit de garde des Obligations sur compte-titres sont à charge des Obligataires. Il appartient aux Obligataires de s'informer quant à ces frais.

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent et de désigner un autre agent à la condition d'en informer les Obligataires préalablement quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 13 et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un agent domiciliataire qui est un participant direct au Système BNB et (ii) tant que les Obligations seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, un agent payeur répondant aux exigences d'Euronext Brussels.

## 7 Compensation fiscale

7.1.1 Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres revenus afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la Belgique ou par toute autorité belge dotée du pouvoir d'imposition, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit prévue par la loi.

7.1.2 Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation belge, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt ou taxe belge, présent ou futur, l'Émetteur majorera, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les Obligataires reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que de telles majorations ne s'appliquent pas :

- (i) **Non-Résident**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est autorisé à ne pas s'acquitter de la déduction ou retenue en raison d'une déclaration fiscale de non-résident ou autre moyen d'exonération similaire ;

- (ii) **Autre cause de l'imposition** : à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui est redevable de pareilles taxes, droits ou charges publiques en raison de ses liens avec la Belgique autrement que par le fait de (a) simplement détenir des Obligations, ou (b) percevoir le principal, les intérêts ou tout autre montant du au titre des Obligations;
- (iii) **Paiement à des Investisseurs non Eligibles**: à un Obligataire, ou à un tiers agissant pour son compte, qui à la date de l'acquisition des Obligations, n'était pas un Investisseur Eligible ou qui était un Investisseur Eligible au moment de l'acquisition des Obligations, mais qui pour des raisons qui lui sont personnelles, a cessé d'être un Investisseur Eligible ou qui à tout moment lors de l'émission des Obligations ou après celle-ci, n'a pas rempli les conditions requises afin d'être exempté du précompte mobilier belge conformément à la loi du 6 août 1993 relative aux opérations sur certaines valeurs mobilières;
- (iv) **Paiements à des particuliers ou certaines entités transparentes**: lorsque cette retenue à la source ou déduction est imposée en vertu de la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE concernant la fiscalité de l'épargne, ou de toute autre Directive, Règlement, Décision ou autre Arrêté mettant en œuvre des décisions de la réunion du Conseil ECOFIN du 26-27 novembre 2000 sur la fiscalité de l'épargne, ou de toute loi, toute autre forme de législation ou accord international mettant en œuvre cette Directive, ce Règlement, Décision ou autre Arrêté; ou
- (v) **Paiement par une autre institution financière**: si les Obligations sont détenues par ou pour compte d'un Obligataire qui aurait pu être exempté de cette retenue ou déduction en détenant les Obligations sur un compte-titres d'une autre institution financière située dans un pays membre de l'Union européenne.

“Investisseur Eligible” signifie les catégories de personnes telles que définies à l'article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1994 relatif à la perception et à la bonification du précompte mobilier et qui détiennent des Obligations sur un compte-titres exempté dans le Système BNB.

- 7.1.3 Si l'obligation d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.1.2 ci-dessus résulte d'un changement de la législation belge ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation belge, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Émetteur, l'Émetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.
- 7.1.4 Si l'Émetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe 7.1.2 ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation belge, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Émetteur, l'Émetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement au pair, majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, de la totalité des Obligations restant en circulation, au plus tôt trente (30) jours avant la

date de prise d'effet du changement visé au paragraphe 7.1.2 ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle ladite majoration doit être versée.

- 7.1.5 En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.1.3 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard trente (30) jours avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe 7.1.4 ci-dessus, l'Émetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours et au plus tard sept (7) jours avant la date fixée pour le remboursement.

## 8 Changement de contrôle

Un "Changement de Contrôle" aura lieu si:

- (i) une offre est faite à tous (ou substantiellement tous) les actionnaires de l'Émetteur (ci-après, « **Actionnaires** ») (ou tous (ou substantiellement tous) les Actionnaires autres que l'offrant et/ou toutes parties agissant de concert (tel que défini à l'article 3, paragraphe 1, 5° de la Loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou toute modification ou consolidation de celle-ci) avec l'offrant), autrement que par une Personne Exceptée, d'acquérir l'ensemble ou la majorité des actions de catégorie A et de catégorie B représentatives du capital de l'Émetteur (ci-après, les « **Actions** ») et si (la période d'une telle offre étant clôturée, les résultats définitifs de cette offre ayant été annoncés et cette offre étant devenue inconditionnelle à tous égards) l'offrant a acquis, ou, suite à la publication des résultats de l'offre par l'offrant, acquerra en conséquence de l'offre, après l'achèvement de celle-ci, des Actions ou d'autres droits de vote de l'Émetteur qui lui donneront le droit d'exercer plus de 50 pourcent du total des droits de vote qui peuvent être d'ordinaire exprimés lors d'un vote à une assemblée générale de l'Émetteur;
- (ii) une Personne Exceptée ou toute personne ou personnes agissant de concert avec une Personne Exceptée acquiert ou est en droit de contrôler plus de 80 pour cent des Actions ou droits de vote de l'Émetteur ; ou
- (iii) dans le cas où un ou plusieurs Cadres Actifs ne détien(nen)t plus, seul ou ensemble, au moins 60% des actions de catégorie B émises par l'Émetteur à ce jour. Si le Cadre Actif est une personne morale, un remplacement du Cadre Actif par une autre société de management dont l'identité du représentant permanent est identique à celle du représentant permanent de la société de management remplacée ou par la personne physique qui était le représentant permanent de la société de management remplacée n'est toutefois pas considéré comme un Changement de Contrôle.

"**Personne Exceptée**" signifie Affine S.A., Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin Management BVBA, Thierry Kislanski Management SPRL, Amaury de Crombrughe BVBA, PH Properties Investments SPRL et/ou toute(s) personne(s) contrôlée(s) par l'une d'entre elles (chacune agissant seule et/ou de concert).

"**Cadre Actif**" signifie : Strategy, Management and Investments SPRL représenté par M. Didrik van Caloen, André Bosmans Management BVBA, représenté par M. André

Bosmans, Stratefin Management BVBA, représenté par M. Christian Terlinden, Thierry Kislanski Management SPRL, représenté par M. Thierry Kislanski, Amaury de Crombrughe BVBA, représenté par M. Amaury de Crombrughe et/ou PH Properties Investments SPRL, représenté par M. Patrick Henniquau et/ou toute personne physique ou morale exerçant une fonction de cadre supérieur au sein de l'Émetteur (quelle que soit sa fonction et étant expressément précisé qu'il n'est pas requis qu'une telle personne soit déjà active au sein de l'Émetteur à la date d'émission des Obligations pour être qualifiée de Cadre Actif).

Dès qu'il est informé d'un Changement de Contrôle, de quelque manière que ce soit, l'Émetteur en informe l'Agent Domiciliaire et procède à la publication de cette information sous forme d'un avis conformément à l'article 13.

L'Émetteur accorde à chaque Obligataire une option « put » portant sur tout ou partie des Obligations qu'il détient, qui ne pourra être levée que dans l'hypothèse où un Changement de Contrôle survient. Les Obligataires auront quinze (15) jours à compter de la publication (conformément à l'article 13) d'un avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle pour exercer leur option « put » sur les Obligations concernées. L'option « put » sera levée par l'envoi à l'Émetteur (avec copie à l'Agent Domiciliaire) d'une lettre recommandée avant l'expiration de ce délai de quinze (15) jours. À défaut d'exercice de l'option « put » dans le délai de (15) quinze jours, l'Obligataire sera forclos de son droit d'exercer cette option. En cas d'exercice de l'option dans le délai précité, l'Obligation deviendra de plein droit exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, à la date de remboursement indiquée par l'Émetteur dans l'avis précité, qui ne pourra être postérieure de plus de quarante-cinq (45) jours après la publication de l'avis précité.

Si, suite à l'exercice de cette option « put », les Obligataires demandent le remboursement d'au moins 85% du montant nominal total des Obligations en circulation, l'Émetteur pourra rembourser la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus, à la date de remboursement indiquée dans l'avis informant les Obligataires du Changement de Contrôle. Dans ce cas, l'Émetteur publiera (conformément à l'article 13) un avis informant les Obligataires de sa décision de rembourser la totalité des Obligations au plus tard quinze (15) jours avant la date fixée pour ledit remboursement.

Cette option « put » en cas de Changement de Contrôle ne sera valable qu'après avoir été approuvé par l'assemblée générale de l'Émetteur et à condition que la décision d'approbation soit déposée au greffe conformément à l'article 556 du Code des sociétés.

## 9 Défauts (*Events of Default*)

Les cas suivants seront considérés comme des Défauts :

- (i) **Illégalité** : il devient illégal pour l'Émetteur d'exécuter ses engagements en vertu des Obligations ;
- (ii) **Non-paiement** : défaut de paiement des intérêts ou du principal relatifs aux Obligations endéans les 10 Jours Ouvrables de leur échéance;
- (iii) **Non-respect d'autres engagements** : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que celui relatif au paiement), tels

que définis dans ces Modalités, pendant 30 Jours Ouvrables à compter de la notification faite à l'Émetteur par un Obligataire ;

- (iv) **Non-respect des règles d'Euronext** : les Obligations sont radiées ou suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels pendant 30 Jours Ouvrables consécutifs suite à un manquement de l'Émetteur, sauf si l'Émetteur obtient la cotation effective des Obligations auprès d'un autre marché réglementé de l'Espace Économique Européen au plus tard à l'issue de cette période;
- (v) **Cross acceleration** : défaut de paiement par l'Émetteur ou par l'une quelconque de ses filiales, à concurrence d'un montant cumulé de 7.500.000 EUR, de toute dette, autre que les Obligations, à sa date d'exigibilité;
- (vi) **Réorganisation / Changement d'activités** : réorganisation de l'Émetteur ou de l'une de ses filiales ayant un impact négatif significatif sur le patrimoine de l'Émetteur et auquel il n'aurait pu être remédié dans un délai de trois mois ou changement (autre que simplement technique) de l'objet social de l'Émetteur.

Le mot « **réorganisation** » signifie un changement profond du plan d'entreprise par l'abandon et le remplacement de l'activité principale de l'Émetteur.

Un « **impact négatif significatif** » signifie une opération qui porterait préjudice de façon significative aux intérêts des Obligataires.

- (vii) **Faillite / Liquidation** : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de concordat avec l'ensemble de ses créanciers, de réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre (étant entendu que en cas de citation en faillite ou réorganisation judiciaire par un tiers, le Défaut surviendra uniquement si la demande n'a pas été rejetée endéans les 60 jours à compter de la citation).

## 10 Exigibilité anticipée

En cas de la survenance d'un Défaut (*Event of Default*) au sens de l'article 9, tout Obligataire a le droit de notifier à l'Émetteur, par lettre recommandée (avec copie à l'Agent Domiciliataire), que son Obligation devient immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus. L'Obligation deviendra de plein droit immédiatement exigible et remboursable à sa valeur nominale majorée des intérêts courus, sans aucune mise en demeure autre que la notification adressée à l'Émetteur, et ce, dès réception de la notification par l'Émetteur.

## 11 Représentation des Obligataires<sup>18</sup>

Les Obligataires sont représentés par l'assemblée générale des Obligataires.

L'assemblée générale des Obligataires a les pouvoirs de consentir à toute modification aux termes et conditions des Obligations prévue par l'article 568 du Code des Sociétés, de décider des actes conservatoires à poser dans l'intérêt commun et de désigner, le cas échéant, un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'assemblée et de représenter la masse des Obligataires dans le cadre de l'émission. Ses

---

<sup>18</sup> Point 4.10 de l'Annexe V du Règlement.

décisions sont obligatoires pour tous les Obligataires, même pour les absents, incapables ou dissidents.

L'assemblée peut être convoquée par le Conseil d'Administration de l'Émetteur ou les commissaires. Ceux-ci doivent la convoquer sur la demande d'Obligataires représentant au moins un cinquième des Obligations existantes.

Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour avec l'indication des sujets à traiter ainsi que les propositions de décision. Elles sont faites par annonce insérée dans le Moniteur belge ainsi que deux journaux au moins à large diffusion en Belgique, un journal rédigé en langue néerlandaise et un journal rédigé en langue française, conformément à l'article 13, au moins quinze jours avant l'assemblée.

Le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné au dépôt d'une attestation d'un participant au Système BNB, via l'établissement financier auprès duquel les Obligations sont détenues en compte-titres, au lieu indiqué par l'avis de convocation trois Jours Ouvrables au moins avant la date de la réunion.

Il est tenu à chaque assemblée une liste des présences.

L'assemblée générale des Obligataires est présidée par le président du Conseil d'Administration de l'Émetteur et en cas d'empêchement par un autre administrateur. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. Le Conseil d'Administration de l'Émetteur peut déterminer la forme des procurations.

Chaque Obligation donne droit à une voix.

L'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si ceux qui y assistent représentent la moitié au moins du montant des Obligations existantes. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée peut délibérer quel que soit le nombre d'Obligations présentes ou représentées.

Les décisions sont prises à la majorité des trois quarts au moins des Obligations pour lesquelles il est pris part au vote.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les Obligataires qui le demandent.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par un administrateur de l'Émetteur.

Les droits et obligations des Obligataires réunis en assemblée sont plus amplement décrits aux articles 568 et suivants du Code des Sociétés.

L'Agent Domiciliaire et l'Émetteur sont habilités, sans autorisation des Obligataires, à modifier le Contrat de Service Financier relatif aux Obligations et les Modalités des Obligations dans la mesure où une telle modification ne porte pas préjudice aux Obligataires, telle qu'une modification d'ordre purement technique ou la correction d'une erreur manifeste.

## **12 Prescription**

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de cinq (5) ans à partir de leur date d'exigibilité respective. Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement du montant principal des Obligations se prescrivent après dix (10) ans à compter de la date fixée pour son remboursement.

## **13 Avis**

Tout avis aux Obligataires sera valablement donné s'il a été délivré à l'Agent Domiciliaire et publié, tant que les Obligations seront cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) ou dans deux journaux de diffusion nationale en Belgique, l'un en langue française, l'autre en langue néerlandaise (qui devraient être l'Echo et le Tijd ou tout autre journal que l'Agent Domiciliaire considérera approprié pour l'information des Obligataires).

Tout avis aux Obligataires sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

## **14 Émission d'obligations assimilables**

L'Émetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Obligataires, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Obligataires seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

## **15 Droit applicable, tribunaux compétents et langue**

Les Obligations sont régies par le droit belge<sup>19</sup>.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera, sauf exception imposée par la réglementation applicable, soumis aux tribunaux compétents de l'arrondissement de Bruxelles.

Seule la version française des présentes Modalités fait foi.

---

<sup>19</sup> Point 4.2 de l'Annexe V et point 4.1.3 de l'Annexe XII du Règlement.

## MODALITÉS DES WARRANTS

Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Warrants (les "**Modalités des Warrants**") sont les suivantes :

Toute référence dans les présentes modalités aux "**Porteurs de Warrant**" renvoie aux porteurs de Warrant.

### 1 **Forme et propriété des Warrants**

Les Warrants seront émis sous forme dématérialisée<sup>20</sup> uniquement, conformément à l'article 468 du Code des sociétés<sup>21</sup>.

Les Warrants seront représentés par une écriture comptable dans les registres tenus par le système de liquidation opéré par Euroclear Belgium ou tout successeur de cette dernière (le "**Système Euroclear**"). Les titulaires des Warrants peuvent les détenir par l'intermédiaire de participants, directs ou indirects, au Système Euroclear. Les Warrants sont admis à la liquidation au moyen du Système Euroclear et sont dès lors soumises aux lois belges applicables aux liquidations, ainsi que les règles du Système Euroclear et leurs annexes, telles qu'é émises ou modifiées de temps en temps par Euroclear Belgium. La propriété des Warrants passera par inscription de transfert d'un compte à l'autre. Les Porteurs de Warrants n'auront pas le droit d'échanger les Warrants en titres au porteur mais bien sous forme nominative.

La propriété des Warrants sera établie par l'inscription en compte dans les livres des participants, directs ou indirects, au Système Euroclear et la cession des Warrants ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres, ou le cas échéant dans le registre des obligations nominatives.

L'adresse d'Euroclear Belgium est la suivante : Avenue de Schiphol 6, 1140 Bruxelles.

### 2 **Droits attachés aux Warrants**<sup>22</sup>

Sans préjudice des autres conditions, chaque Warrant donne droit à la souscription d'une action de catégorie A de l'Émetteur entièrement libérée assortie de coupons « strip vvpr » au Prix d'Exercice initial de 19,45 EUR<sup>23</sup>, avec les mêmes droits que les actions de catégorie A existantes au moment de leur émission, en ce compris le droit à participer au dividende relatif à l'exercice au cours duquel les actions nouvelles sont émises.

Le Prix d'Exercice des Warrants est soumis à ajustements dans les circonstances décrites à l'article 4 ci-dessous.

Chaque détenteur de Warrant dispose en outre des droits qui lui sont attribués par le Code des sociétés, tels qu'aménagés, le cas échéant, par les présentes modalités.

---

<sup>20</sup> Point 4.1 de l'Annexe V et point 4.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>21</sup> Point 4.3 de l'Annexe V et point 4.1.4 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>22</sup> Point 4.6 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.7 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>23</sup> Point 4.2.1 de l'Annexe XII du Règlement.

### **3 Modalités d'exercice des Warrants<sup>24</sup>**

Les Warrants pourront être exercés pendant les périodes suivantes (à l'exclusion de toute autre période) :

- (i) Du 26 mai 2014 au 6 juin 2014,
- (ii) Du 25 mai 2015 au 5 juin 2015.

Si le dernier jour de la période n'est pas un jour ouvrable dans le secteur bancaire belge, le dernier jour de la période d'exercice concernée sera le jour ouvrable précédent.

Les demandes d'exercice doivent être introduites pendant les heures d'ouverture des agences de l'Agent des Warrants en utilisant le formulaire établi par l'Agent des Warrants à cet effet.

Les frais usuels et taxes éventuelles exigibles au moment de l'exercice des Warrants sont à charge des Porteurs de Warrants.

Les Porteurs de Warrants qui n'auront pas exercé ceux-ci avant le 5 juin 2015, perdront tout droit à l'exercice des Warrants.

### **4 Clause anti-dilution<sup>25</sup>**

Si l'Émetteur réalise une ou plusieurs augmentations de capital par apport en numéraire, avec droit de préférence pour les actionnaires existants, avant la date ultime fixée pour l'exercice des Warrants, les Porteurs de Warrants auront, conformément à l'article 501, alinéa 2, du Code des sociétés, la faculté d'en demander l'exercice aux conditions alors en vigueur et de participer à la nouvelle émission dans la même mesure que les anciens actionnaires.

D'autre part, l'Émetteur se réserve expressément le droit de procéder à toute opération ayant effet sur le capital, telle que (sans que cette énumération soit limitative) les opérations de fusion ou absorption de sociétés, l'incorporation de réserves au capital accompagnée de l'attribution d'actions nouvelles ou la création d'obligations convertibles ou de droits de souscription, le rachat d'actions propres ainsi que le droit de modifier les dispositions qui régissent la répartition des bénéfices ou du boni de liquidation.

Si des opérations devaient avoir un effet défavorable pour les Porteurs de Warrants, le prix (et le nombre en cas de division ou de consolidation des actions) et les modalités de l'exercice des Warrants seraient ajustés sur la base des formules classiques qui tiennent compte des règles de marché, appliquées de bonne foi de manière à sauvegarder les intérêts des Porteurs de Warrants et des actionnaires de l'Émetteur.

Sont présumées avoir un effet défavorable et obligent à calculer un ajustement du Prix d'Exercice des Warrants, les circonstances suivantes :

- (i) Toute division ou consolidation des actions ;
- (ii) Toute émission d'actions par incorporation de réserves, sauf si l'actionnaire a le choix entre une livraison d'actions et un paiement du dividende en espèces ;

---

<sup>24</sup> Point 4.1.11 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>25</sup> Points 4.2.3 et 4.2.4 de l'Annexe XII du Règlement.

- (iii) Toute distribution de dividendes (en actions ou en espèces), autres que le dividende privilégié relatif aux actions de catégorie B (qui n'entraînera aucun ajustement du prix d'exercice des Warrants, quel qu'en soit le montant) d'une valeur supérieure au résultat net courant consolidé de l'année et/ou tout nouveau rachat d'actions, suivi de leur annulation et dont l'effet, cumulé avec les dividendes éventuels de l'année, aboutirait à un impact équivalent sur les fonds propres de l'Émetteur ;
- (iv) Toute émission d'actions nouvelles hors droit de préférence avec une décote de plus de 10 % par rapport à la moyenne des cours des 30 jours précédant le début de l'émission ;
- (v) Toute distribution de droits de souscription, warrants ou autres à un prix d'exercice inférieur au prix d'exercice des Warrants émis en exécution des présentes Modalités des Warrants.

Le Prix d'Exercice ne sera pas ajusté si l'ajustement est inférieur à 2 pour cent du prix d'exercice en vigueur. Il sera néanmoins tenu compte de l'ajustement reporté pour le calcul d'éventuels ajustements ultérieurs. Les modalités d'application seront arrêtées et publiées en temps opportun par le Conseil d'Administration de l'Émetteur.

## **5 Avis**

Tout avis aux Porteurs de Warrant sera valablement donné s'il a été délivré à l'Agent des Warrants et publié, tant que les Warrants seront cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, (i) sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) ou (ii) dans deux journaux de diffusion nationale en Belgique, l'un en langue française, l'autre en langue néerlandaise (qui devraient être l'Echo et le Tijd ou tout autre journal que l'Agent des Warrants considérera approprié pour l'information des Porteurs de Warrant).

Tout avis aux Porteurs de Warrant sera réputé avoir été donné à la date de publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de première publication.

## **6 Droit applicable, tribunaux compétents et langue**

Les Warrants sont régis par le droit belge<sup>26</sup>.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Warrants sera, sauf exception imposée par la réglementation applicable, soumis aux tribunaux compétents de l'arrondissement de Bruxelles.

Seule la version française des présentes Modalités fait foi.

---

<sup>26</sup> Point 4.2 de l'Annexe V et point 4.1.3 de l'Annexe XII du Règlement.

## DESCRIPTION DES ACTION SOUS-JACENTES AUX WARRANTS

### 1 Nature et catégorie des Actions<sup>27</sup>

Sans préjudice des autres conditions, chaque Warrant donne droit à la souscription d'une Action, moyennant paiement du Prix d'Exercice<sup>28</sup>. Les Actions seront cotées sous le code svm 3870.87, sous le code ISIN BE0003870871 et sous le symbole BANI.

### 2 Législation applicable aux Actions<sup>29</sup>

Les nouvelles Actions seront régies par le droit belge.

### 3 Forme des nouvelles Actions<sup>30</sup>

Les nouvelles Actions seront émises et livrées sous la forme dématérialisée.

Les Actions sont acceptées dans le système de liquidation de titres de Euroclear Belgium (« **Euroclear Belgium** ») ou son successeur (le système de liquidation de titres de Euroclear Belgium et chacun de ses successeurs étant le « **Système Euroclear** »).

L'adresse d'Euroclear Belgium est la suivante : Avenue de Schiphol 6, 1140 Bruxelles.

### 4 Devise des nouvelles Actions<sup>31</sup>

Les nouvelles Actions seront libellées en euros.

### 5 Droits attachés aux nouvelles Actions<sup>32</sup>

Chaque nouvelle Action confère à son titulaire un droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales dans les conditions légales et statutaires.

Les nouvelles Actions confèrent à leur titulaire le droit à participer au dividende relatif à l'exercice au cours duquel elles sont émises, ainsi qu'aux exercices ultérieurs. Elles ne donnent pas droit au dividende privilégié réservé aux actions de catégorie B. Le droit de recevoir les dividendes déclarés sur les actions se prescrit par cinq ans après la date de mise en paiement de ces dividendes, moment à partir duquel Banimmo n'est plus tenu de payer les dividendes en question.

Le droit belge des sociétés et les statuts de la Société octroient un droit de préférence aux actionnaires, sur une base proportionnelle, pour toute émission en espèces de nouvelles actions, d'obligation convertibles ou de droits de souscription qui peuvent être exercés en espèces. Les droits de préférence sont négociables pendant la période de souscription des titres auxquels ils se rapportent. Ils peuvent être exercés pendant un délai fixé par l'assemblée générale des actionnaires ou le conseil d'administration, avec un minimum de 15 jours. L'assemblée générale des actionnaires ou, le cas échéant, le conseil

---

<sup>27</sup> Point 1.1 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>28</sup> Point 4.1.12 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>29</sup> Point 1.2 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>30</sup> Point 1.3 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>31</sup> Point 1.4 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>32</sup> Point 1.5 de l'Annexe XIV du Règlement.

d'administration peut supprimer ou limiter le droit de préférence, conformément aux dispositions légales et statutaires et moyennant le respect d'obligations en matière de rapports spéciaux.

Chaque Action donne également droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices (sous réserve du dividende privilégié réservé aux actions de catégorie B) et dans le boni de liquidation.

## **6 Autorisation<sup>33</sup>**

L'émission des nouvelles Actions est réalisée sur la base de la décision du Conseil d'Administration de l'Émetteur du 28 avril 2010, agissant dans le cadre du capital autorisé, qui prévoit que:

### **« PREMIÈRE RÉOLUTION**

Le conseil examine et approuve le rapport spécial établi conformément aux articles 583 et 596 du Code des sociétés.

Conformément à l'article 596 du Code des sociétés, le collège des commissaires a également établi un rapport spécial. Le président donne lecture de ce rapport.

Les originaux de ces rapports resteront ci-annexés.

### **DEUXIÈME RÉOLUTION**

Le conseil décide, conformément aux articles 6 et 14 des statuts, et moyennant la suppression du droit de préférence et sous la condition suspensive de leur souscription et à concurrence des souscriptions recueillies (dans les limites du montant maximum de l'Offre), d'émettre des Obligations assorties de Warrants dans le cadre d'une offre publique aux investisseurs particuliers en Belgique, ainsi qu'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels dans les autres pays de l'Espace Économique Européen.

Les conditions et modalités définitives des Obligations et des Warrants (en ce compris le prix d'émission et le taux d'intérêt des Obligations et le prix d'exercice des Warrants), sont reprises dans le rapport spécial du conseil d'administration ci-annexé, auquel il est fait explicitement référence.

La décision d'émettre les Obligations assorties de Warrants est en outre soumise aux conditions suspensives suivantes :

- (i) la signature de la convention de placement relative à l'offre;
- (ii) il n'a pas été mis fin à la convention de placement, conformément à ses termes et conditions, la société pouvant cependant renoncer à cette clause suspensive.

### **TROISIÈME RÉOLUTION :**

Sous la condition suspensive et dans la mesure du montant résultant de l'exercice des Warrants, le conseil décide d'augmenter le capital social de la société à concurrence des souscriptions recueillies, savoir un montant maximal de 51.056.250 EUR euros (prime d'émission comprise), par la création d'autant d'actions avec strip VVPR que de Warrants exercés, soit un maximum de 2.625.000 actions nouvelles avec strip VVPR, conformément aux conditions reprises dans le rapport spécial du conseil d'administration ci-annexé.

---

<sup>33</sup> Point 1.6 de l'Annexe XIV du Règlement.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION :

Sans préjudice des pouvoirs généraux du conseil d'administration et étant entendu que le conseil se réserve le droit de ne pas poursuivre, le cas échéant, l'Opération, celui-ci confère tous pouvoirs à deux administrateurs (dont l'un doit avoir été nommé par l'assemblée générale sur présentation d'Affine SA et l'autre doit avoir été nommé par l'assemblée générale sur présentation du Management), agissant conjointement, afin de retarder l'offre en cas de survenance d'un événement entraînant des perturbations sur les marchés financiers (dans cette hypothèse la date de constatation de la réalisation de l'offre sera, le cas échéant, également retardée).

En outre, le conseil d'administration décide de conférer tous pouvoirs à deux administrateurs, agissant conjointement, pour :

- (i) fixer le montant définitif de l'offre en fonction des besoins de la Société et de la demande des investisseurs potentiels, dans les limites du montant maximum de septante-cinq millions d'euros (75.000.000,00 EUR), au plus tard à la date de règlement-livraison ;
- (ii) effectuer auprès de toute autorité réglementaire et de tout marché financier toute démarche liée à l'offre et l'admission à la négociation des Obligations, des Warrants et des actions nouvelles émises;
- (iii) faire constater par acte notarié les souscriptions recueillies et apporter les modifications nécessaires aux statuts à cet égard;
- (iv) dans la mesure où cela s'avère nécessaire, déterminer certaines modalités techniques ou pratiques de l'offre ; et
- (v) faire constater authentiquement, dans le cadre de chaque émission de Warrants, le nombre d'actions nouvelles émises, la réalisation des augmentations corrélatives du capital et la modification des statuts qui en résulte;
- (vi) de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire en vue de l'exécution des résolutions prises. »

#### **7 Admission des nouvelles Actions à la négociation<sup>34</sup>**

L'Émetteur s'est engagé à faire ses meilleurs efforts pour que les nouvelles Actions soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à partir de leur date d'émission respective (ou rapidement après cette date).

#### **8 Restriction à la libre négociabilité des nouvelles Actions<sup>35</sup>**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des nouvelles Actions.

---

<sup>34</sup> Point 1.7 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>35</sup> Point 1.8 de l'Annexe XIV du Règlement.

## **9 Réglementation belge en matière d'offres publiques d'achat obligatoire ; au retrait obligatoire et au rachat obligatoire<sup>36</sup>**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, la loi du 1 avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la « **Loi OPA** »), qui transpose en droit belge la directive 2004/25/CE, a introduit un nouveau système en matière d'OPA obligatoire, basé sur la notion de franchissement d'un seuil, fixé à 30% par la Loi OPA.

Aux termes de la Loi OPA, lorsqu'une personne détient directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même, par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour le compte de ces personnes, plus de 30% des titres avec droit de vote de l'Émetteur, elle est tenue de lancer une offre publique d'acquisition sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par l'Émetteur.

Si l'offrant, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, possède 95% du capital assorti de droits de vote et 95% des titres avec droit de vote, il peut exiger de tous les autres détenteurs de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote qu'ils lui cèdent leurs titres au prix de l'offre, à condition qu'il ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre.

Si l'offrant, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, possède 95% du capital assorti de droits de vote et 95% des titres avec droit de vote, tout détenteur de titres a droit à ce que l'offrant reprenne ses titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote au prix de l'offre, à condition que l'offrant ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre.

Aucune offre publique d'achat sur le capital de l'Émetteur n'a été lancée par un tiers durant le dernier exercice, ni l'exercice en cours<sup>37</sup>.

## **10 Impact, sur l'Émetteur, de l'exercice éventuel des Warrants - Effet de dilution potentiel pour les actionnaires<sup>38</sup>**

Le capital social de l'Émetteur s'élève à la date de ce rapport à 132.015.738 EUR et est représenté par 11.356.544 actions sans mention de valeur nominale, dont 10.318.172 actions de catégorie A et 1.038.372 actions de catégorie B. L'Émetteur n'a pas émis d'autres titres qui pourraient être convertis ou donner droit à des actions nouvelles.

Le tableau ci-dessous part de l'hypothèse que le nombre maximum de Warrants à émettre seront émis et exercés.

L'émission des actions nouvelles, suite à l'exercice des Warrants, entraînera la dilution suivante :

---

<sup>36</sup> Point 1.9 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>37</sup> Point 1.10 de l'Annexe XIV du Règlement.

<sup>38</sup> Point 1.11 de l'Annexe XIV du Règlement.

Cours moyen de l'action A <sup>39</sup>	Prime par rapport au cours moyen de l'action A	Prix d'Exercice	Nombre maximum d'actions nouvelles	Dilution maximum des actionnaires existants
16,906 EUR	15%	19,45 EUR	2.625.000	18,8% (20,3% si l'on ne tient compte que des actions de catégorie A)

---

<sup>39</sup> Calculé sur la base du cours moyen de clôture au cours des 30 jours calendrier précédant le 28 avril 2010.

## TAXATION<sup>40</sup>

L'information suivante est d'ordre général et ne constitue pas un avis fiscal. Ce résumé n'a pas pour objet de décrire toutes les conséquences fiscales importantes de la propriété d'Obligations, de Warrants et d'Actions et ne prend pas en considération les circonstances particulières à chaque investisseur, dont certains peuvent être soumis à des règles particulières ainsi qu'à des lois fiscales de pays autres que la Belgique. Ce résumé n'aborde pas le volet fiscal d'investisseurs soumis à des règles particulières, telles que les banques, les sociétés d'assurances, les organismes de placement collectif, les négociants en titres ou monnaies, les personnes qui détiennent, ou détiendront, les Obligations, Warrants et Actions en tant que position d'une opération d'option double (« *straddle* »), d'une opération de cession-rétrocession, d'une opération de conversion, d'une opération synthétique ou d'une autre opération financière intégrée. Ce résumé se fonde sur les lois, conventions et interprétations réglementaires en vigueur en Belgique à la date de ce Prospectus, lesquelles sont toutes susceptibles de modification, éventuellement avec effet rétroactif.

Les investisseurs potentiels souhaitant un complément d'information sur les conséquences fiscales, en Belgique ou à l'étranger, de l'acquisition, de la possession et de la cession des Obligations, des Warrants et des Actions sont invités à consulter leurs conseillers financiers et fiscaux habituels.

### 1 Régime fiscal des Obligations en Belgique

#### 1.1 Précompte mobilier belge

En droit fiscal belge, la notion d'intérêts comprend (i) les paiements annuels d'intérêts, (ii) toute somme payée ou attribuée par l'Émetteur en sus du prix d'émission, que l'attribution ait lieu ou non à l'échéance conventionnellement fixée, et (iii) lors d'un transfert d'Obligations, le prorata d'intérêts courus depuis la Date de Paiement d'Intérêt précédente (ci-après « **Intérêt** »).

Les paiements d'Intérêts sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont, en général, soumis au précompte mobilier belge sur le montant brut de l'intérêt, actuellement au taux de 15%.

Les paiements d'Intérêts et le remboursement du principal sur les Obligations par ou pour le compte de l'Émetteur sont toutefois exonérés de précompte mobilier à condition qu'au moment de l'attribution ou de la mise en paiement de l'Intérêt, les Obligations soient détenues par certains investisseurs éligibles (les « **Investisseurs Éligibles** », voyez ci-dessous) sur un compte-titres exonéré (dénommé le « **Compte X** ») ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect (« **Participant** ») du système de liquidation X/N géré par la BNB (le « **Système BNB** »). A cet égard, Euroclear et Clearstream, Luxembourg sont des Participants directs ou indirects du Système BNB.

La détention des Obligations dans le Système BNB permet à la plupart des investisseurs de recevoir des intérêts sur leurs Obligations sans prélèvement d'un précompte mobilier, et de négocier les Obligations en règlement brut.

---

<sup>40</sup> Point 4.14 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.14 de l'Annexe XII du Règlement.

Les Participants au Système BNB sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs Éligibles sur un Compte X. Les catégories d'Investisseurs Éligibles sont principalement les suivantes:

- (i) les sociétés belges assujetties à l'impôt de sociétés belges;
- (ii) les institutions, associations ou sociétés, visées à l'article 2, § 3 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurances ;
- (iii) les organismes paraétatiques de sécurité sociale ou organismes y assimilés visés à l'article 105, 2° de l'AR Code des Impôts sur les Revenus de 1992 (« **CIR 1992** »);
- (iv) les épargnants non-résidents de la Belgique visés à l'article 105, 5° du même arrêté;
- (v) les fonds de placement créés dans le cadre de l'épargne pension visés à l'article 115 du même arrêté;
- (vi) les contribuables visés à l'article 227, 2° du CIR 1992, qui sont assujettis à l'impôt des non-résidents conformément à l'article 233 du même Code, et qui ont affecté les capitaux productifs des revenus à l'exercice de leur activité professionnelle en Belgique;
- (vii) l'État belge, pour ses placements exempts du précompte mobilier, conformément à l'article 265 du CIR 1992;
- (viii) les organismes de placement collectif de droit étranger qui sont un patrimoine indivis géré par une société de gestion pour compte des participants, lorsque leurs parts ne font pas l'objet d'une émission publique en Belgique et ne sont pas commercialisées en Belgique ;
- (ix) les sociétés belges non visées au point (i) dont l'activité exclusive ou principale consiste en l'octroi de crédits et prêts.

Les catégories d'Investisseurs non-Éligibles sont principalement les suivantes :

- les personnes physiques qui ont leur résidence fiscale en Belgique;
- les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales tels les organismes sans but lucratif (à l'exception des personnes morales visées ci-dessus au points (ii) et (iii)); et
- les fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006.

Les Participants au Système BNB sont tenus d'inscrire les Obligations qu'ils détiennent pour le compte d'Investisseurs non-Éligibles sur un compte-titres non-exonérés (dénommé « **Compte N** »). Les paiements d'Intérêts aux titulaires des Comptes N sont soumis au précompte mobilier au taux de 15%. Ce précompte mobilier sera retenu par la BNB et versé par celle-ci à l'État.

Lors de l'ouverture d'un Compte X pour la détention des Obligations, le titulaire doit délivrer à l'établissement teneur de comptes une attestation qui permet l'identification du titulaire ou des bénéficiaires des revenus et qui permet de constater que ceux-ci appartiennent à l'une des catégories d'Investisseurs Éligibles. Cette attestation ne doit pas être renouvelée périodiquement.

Un compte X peut être ouvert avec un Participant par un intermédiaire (un « **Intermédiaire** ») pour les Obligations que l'Intermédiaire détient pour le compte de ses clients (le « **Bénéficiaire Effectif** ») pour autant que chaque Bénéficiaire Effectif soit un Investisseur Éligible. Dans ce cas, l'Intermédiaire doit délivrer au Participant une attestation confirmant que :

- l'Intermédiaire lui-même est un Investisseur Éligible ; et
- les Bénéficiaires Effectifs détenant leurs Obligations via l'Intermédiaire sont aussi des Investisseurs Éligibles.

Un Bénéficiaire Effectif doit également délivrer une attestation de son statut d'éligible à l'Intermédiaire.

Ces conditions d'identification ne s'appliquent pas aux Obligations détenues par des Investisseurs Éligibles via Euroclear ou Clearstream, Luxembourg en tant que Participants au Système BNB, ou via leurs sous-participants en dehors de la Belgique, pour autant qu'Euroclear ou Clearstream, Luxembourg ne détiennent que des Comptes X et soient capables d'identifier l'identité du titulaire du compte. Les Investisseurs Éligibles devront confirmer leurs statuts d'Investisseur Éligible dans le contrat de compte qui devra être conclu avec Euroclear ou Clearstream, Luxembourg.

## **1.2 Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de la Belgique**

En ce qui concerne les personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) qui détiennent les Obligations à titre de placement privé, le précompte mobilier est libératoire de l'impôt des personnes physiques et ces Intérêts ne doivent dès lors pas être déclarés dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Les personnes physiques belges peuvent toutefois choisir de déclarer les Intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques. Si le bénéficiaire décide de les déclarer, l'imposition des Intérêts a lieu en principe sur la base du plus bas des deux taux suivants: d'une part, le taux distinct de 15%, et d'autre part, le taux correspondant à la tranche d'imposition dans laquelle se situe le contribuable, compte tenu de ses autres revenus déclarés. Si le bénéficiaire déclare les Intérêts, le montant de l'impôt fédéral est majoré des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes qui varient généralement entre 6 et 9% de l'impôt dû. En cas de déclaration des Intérêts, le précompte mobilier retenu par la BNB est imputable dans les limites prévues par les règles applicables.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques belges ne sont en principe pas imposables, sauf si elles sont qualifiées d'Intérêt (comme défini dans la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus). Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Obligations à des fins professionnelles ou en dehors de la gestion normale de leur patrimoine privé.

## **1.3 Régime fiscal applicable aux sociétés résidentes de la Belgique**

L'Intérêt attribué ou mis en paiement à un détenteur d'Obligations qui est assujéti à l'impôt belge des sociétés (c.à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ainsi que les plus-values

réalisées lors de la cession des Obligations, sont soumis à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%, sauf application du taux réduit dans les conditions de l'article 215 du CIR 1992. Le précompte mobilier n'est donc pas libératoire pour les sociétés belges, mais est cependant imputable en proportion de la période pendant laquelle la société a eu la pleine propriété des titres. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations sont en principe déductibles.

#### **1.4** Personnes morales belges

Les personnes morales belges assujetties à l'impôt belge des personnes morales (c.à.d., une entité qui n'est pas assujettie à l'impôt des sociétés et qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) qui ne bénéficient pas de l'exonération de précompte mobilier belge, sont soumises au précompte mobilier de 15% sur l'Intérêt. Ce précompte est libératoire de l'impôt des personnes morales.

Les personnes morales belges qui bénéficient de l'exonération de précompte mobilier belge mentionné à la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus, sont elles-mêmes redevables du précompte mobilier au taux de 15%.

Les plus-values réalisées par les personnes morales belges ne sont en principe pas imposables, sauf si elles sont qualifiées d'Intérêt (comme défini dans la section « Précompte mobilier belge » ci-dessus). Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont en principe pas déductibles fiscalement.

#### **1.5** Les Organismes de Financement de Pensions belges

L'Intérêt attribué ou mis en paiement aux fonds de pension belges qui ont adopté la forme d'un Organisme de Financement de Pensions visé par la loi du 27 octobre 2006, est en principe soumis au précompte mobilier de 15%. Ce précompte mobilier belge peut être imputé sur le montant de l'impôt des sociétés dû et tout excédent est en principe remboursable.

Les Organismes de Financement de Pensions belges ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenues en raison de la détention ou cession des Obligations. Les moins-values réalisées lors de la cession des Obligations ne sont pas déductibles fiscalement.

#### **1.6** Régime fiscal applicable aux non-résidents

Les détenteurs d'Obligations qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Obligations à un établissement stable dont ils disposent en Belgique, ne sont pas imposables sur les revenus ou plus-values obtenues en raison de la détention ou cession des Obligations, à condition qu'ils soient qualifiés d'Investisseurs Éligibles et détiennent leurs Obligations sur un Compte X.

Les non-résidents qui affectent les Obligations à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique (par exemple sous forme d'établissement stable) sont soumis aux mêmes règles que les sociétés résidentes en Belgique.

#### **1.7** Directive 2003/48/CE relative à l'imposition des revenus de l'épargne

##### **1.7.1** Généralités

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union européenne a adopté la Directive du Conseil 2003/48/CE en matière de fiscalité des revenus de l'épargne (ci-après la «

**Directive sur l'épargne** »), qui a été introduite en Belgique par la loi du 17 mai 2004. La Directive sur l'épargne est entrée en vigueur le 1er juillet 2005.

Par application de la Directive sur l'épargne, les États membres de l'Union européenne sont tenus, depuis le 1er juillet 2005, de communiquer aux autorités fiscales des autres États membres de l'Union européenne et aux autorités fiscales des Antilles néerlandaises, d'Aruba, de Guernesey, de Jersey, de l'Île de Man, de Montserrat et des Îles Vierges britanniques (ci-après ensemble les « **Territoires Dépendants et Associés** » et séparément le « **Territoire Dépendant et Associé** ») le détail des paiements d'intérêts ou d'autres revenus similaires payés par un agent payeur (tel que défini par la Directive sur l'épargne) à (ou, sous certaines conditions, au bénéfice de) une personne physique résidant dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un Territoire Dépendant et Associé (le « **Système d'échange automatique d'informations** »), ceci, sous réserve du fait que l'Autriche et le Luxembourg sont tenus de mettre en place un système de retenue à la source pour une période transitoire (« **Taxe à la Source** »), sauf si le bénéficiaire des paiements d'intérêts opte pour l'application du régime normal d'échange d'information. Cette Taxe à la Source est actuellement fixée à 20% et sera portée à 35% à partir du 1er juillet 2011. La fixation de la fin de la période transitoire dépendra de la conclusion de certaines autres conventions relatives à l'échange d'information avec certains autres pays.

#### 1.7.2 Application en Belgique

(i) Personnes physiques non résidentes en Belgique

Les paiements d'intérêts effectués par un agent payeur belge au profit d'une personne physique, bénéficiaire des paiements d'intérêts et résidant dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un des Territoires Associés et Dépendants, seront soumis au Système d'échange automatique d'informations.

(ii) Personnes physiques résidentes en Belgique

Toute personne physique résidente en Belgique sera soumise aux dispositions de la Directive sur l'épargne, si elle perçoit des paiements d'intérêts d'un agent payeur, établi dans un autre État membre de l'Union européenne, en Suisse, au Lichtenstein, à Andorre, à Monaco, à San Marino, aux Antilles néerlandaises, à Aruba, à Guernesey, à Jersey, à l'Île de Man, à Montserrat, aux Îles Vierges britanniques, aux Îles Cayman ou aux Îles Turks et Caicos.

Si l'intérêt reçu par une personne physique résidente en Belgique a été soumis à une Taxe à la Source, cette Taxe à la Source ne la libérera pas de l'obligation de déclarer les revenus d'intérêts dans sa déclaration fiscale. La Taxe à la Source sera cependant imputée sur l'impôt des personnes physiques. Si la Taxe à la Source retenue excède l'impôt sur les revenus de cette personne, le surplus sera remboursé, pour autant qu'il atteigne au moins 2,5 EUR.

(iii) Paiement d'intérêts à des sociétés, personnes morales ou entités sans personnalité juridique

La Directive sur l'épargne ne s'applique pas aux paiements d'intérêts par un agent payeur belge à un bénéficiaire effectif qui est une société ou une personne morale, établie en Belgique ou à l'étranger.

Par contre, la Directive sur l'épargne s'applique aux entités sans personnalité juridique dont les bénéfices ne sont pas imposés en application des dispositions générales relatives à la fiscalité des entreprises et qui ne sont pas des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) (ci-après, les « **Entités Résiduelles** »).

Un agent payeur belge qui paie des intérêts à une Entité Résiduelle établie dans un autre État membre de l'UE ou dans l'un des Territoires Dépendants et Associés devra échanger certains renseignements en cas de paiements d'intérêts, sauf si l'Entité Résiduelle opte pour être traitée comme un OPCVM et remet à l'agent payeur un certificat émis par les autorités fiscales du pays dans lequel l'Entité Résiduelle est établie.

Un agent payeur qui paie dans un autre État membre de l'UE ou dans l'un des Territoires Dépendants et Associés des intérêts à une Entité Résiduelle établie en Belgique devra, le cas échéant, retenir la Taxe à la Source (sauf si l'Entité Résiduelle accepte l'application du Système d'échange automatique d'informations), ou appliquer le Système d'échange automatique d'informations, sauf si l'Entité Résiduelle belge opte pour être traitée comme un OPCVM et remet à l'agent payeur un certificat émis par les autorités fiscales belges.

## **1.8** Taxe sur les opérations de bourse

La souscription des Obligations ne donne pas lieu à l'application d'une taxe sur les opérations de bourse.

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux d'obligations effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Le taux de la taxe est en principe de 0,07 % du prix d'acquisition. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 EUR par transaction et par partie.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les non-résidents agissant pour leur propre compte à condition qu'ils remettent à l'intermédiaire en Belgique une attestation sous serment confirmant leur statut de non-résident en Belgique, (2) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (3) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (4) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (5) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

## **2 Régime fiscal des Warrants**

### **2.1** Plus ou moins-values sur Warrants

#### **2.1.1** Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de la Belgique

Les plus-values réalisées lors de la vente, l'échange, l'exercice ou d'autres opérations sur des Warrants par des personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) ne sont, en principe, pas imposables. Les moins-values réalisées par

des personnes physiques résidentes ne sont pas déductibles fiscalement. D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Warrants à des fins professionnelles ou en dehors de la gestion normale de leur patrimoine privé.

#### **2.1.2 Régime fiscal applicable aux sociétés résidentes de la Belgique**

Les sociétés résidentes (c.à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) sont soumises à l'impôt des sociétés sur les plus-values réalisées sur la vente, l'échange ou une autre opération sur les Warrants au taux de 33,99%, sauf application du taux réduit dans les conditions de l'article 215 du CIR 1992. Les moins-values réalisées sont, en principe, déductibles fiscalement. Lors de l'exercice de Warrants, les sociétés résidentes ne peuvent pas déduire le Prix d'Exercice, mais doivent en principe valoriser comptablement les actions nouvelles en additionnant la valeur intrinsèque des Warrants au Prix d'Exercice des Warrants.

#### **2.1.3 Personnes morales belges**

Les plus-values réalisées sur la vente, l'échange, l'exercice ou d'autres opérations sur les Warrants réalisées par des personnes morales belges (c.à.d., une entité qui n'est pas assujettie à l'impôt des sociétés et qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ne sont en principe pas imposables. Les moins-values réalisées par des personnes morales résidentes ne sont pas déductibles fiscalement.

#### **2.1.4 Organismes de Financement de Pensions**

Les plus-values réalisées sur la vente, l'échange, l'exercice ou d'autres opérations sur les Warrants réalisées par des Organismes de Financement de Pensions ne sont pas imposables. Les moins-values réalisées par des Organisme de Financement de Pensions ne sont pas déductibles fiscalement.

#### **2.1.5 Non-résidents**

Les détenteurs de Warrants qui n'ont pas leur résidence fiscale en Belgique et qui n'ont pas attribué les Warrants à un établissement stable dont ils disposent en Belgique, ne sont généralement pas imposables sur les plus-values obtenues en raison de la vente, l'échange, l'exercice ou d'autres opérations sur les Warrants et les moins-values ne sont pas déductibles.

Les non-résidents qui affectent les Warrants à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique (par exemple sous forme d'établissement stable) sont soumis aux mêmes règles que les sociétés résidentes en Belgique.

### **2.2 Taxe sur les opérations de bourse**

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux de Warrants effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Le taux de la taxe est en principe de 0,17 % du prix d'acquisition. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 EUR par transaction et par partie.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les non-résidents agissant pour leur propre compte à condition qu'ils remettent à l'intermédiaire en Belgique une attestation sous serment confirmant leur statut de non-résident en Belgique, (2) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (3) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (4) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (5) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

### **3 Régime fiscal des Actions issues de l'exercice des Warrants**

Ce résumé aborde de manière générale le régime fiscal des actions résultant de l'exercice des Warrants.

#### **3.1 Résidents belges**

##### **3.1.1 Dividendes**

###### **(i) Précompte mobilier belge**

En règle générale, un précompte mobilier de 25% est prélevé sur le montant brut des dividendes payés ou attribués aux Actions. Les dividendes assujettis au précompte mobilier sont tous les avantages attribués aux Actions sous quelque forme que ce soit, en ce compris les remboursements de capital, sauf les remboursements du capital fiscal effectués conformément au Code des sociétés. En principe, le capital fiscal comprend le capital libéré et les primes d'émission versées, si elles sont traitées de la même manière que le capital dans les statuts de Banimmo.

Dans certaines circonstances, le droit belge prévoit une réduction du précompte mobilier à 15% sur les actions émises par appel public à l'épargne. Les actions dont les dividendes bénéficient de ce taux réduit peuvent être assorties de « strip VVPR », titres matérialisant le droit de bénéficier de dividendes assujettis au précompte mobilier réduit de 15%. Le régime des strips VVPR est décrit ci-après sous le point «strip VVPR ».

Si Banimmo rachète ses propres Actions, le prix de rachat (après déduction de la part du capital fiscal libéré représentée par les Actions rachetées) sera traité comme un dividende qui, sous certaines conditions, peut être soumis à un précompte mobilier de 10%, à moins que ce rachat ne soit effectué sur un marché boursier et ne réponde à certains critères. En cas de liquidation de Banimmo, tout montant distribué au-delà du capital fiscal libéré sera, en principe, soumis à un précompte mobilier de 10%.

###### **(ii) Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de la Belgique**

En ce qui concerne les personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique) qui acquièrent et détiennent des Actions à titre de placement privé, le prélèvement de ce précompte mobilier les libère intégralement de l'impôt des personnes physiques. Ces personnes physiques peuvent toutefois choisir de déclarer les dividendes dans leur déclaration à l'impôt

des personnes physiques. Si le bénéficiaire décide de les déclarer, l'imposition des dividendes a lieu en principe sur la base du plus bas des deux taux suivants: d'une part, le taux de précompte mobilier sur les dividendes, et d'autre part, le taux correspondant à la tranche d'imposition dans laquelle se situe le contribuable, compte tenu de ses autres revenus déclarés. Si le bénéficiaire déclare le dividende, le montant de l'impôt fédéral est majoré des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes qui varient généralement entre 6 et 9% de l'impôt dû. En outre, en cas de déclaration des dividendes, la différence entre le précompte mobilier retenu à la source et l'impôt à verser peut être remboursée si le premier est supérieur au second, à la condition que la distribution des dividendes n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition ne s'applique pas si la personne physique peut démontrer qu'elle détenait des Actions pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes. La déclaration des dividendes n'est plus avantageuse pour le contribuable qu'à la condition que ces dividendes tombent dans la tranche non-imposable.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Actions à des fins professionnelles.

(iii) Régime fiscal applicable aux sociétés résidentes de la Belgique

Pour les sociétés belges (c.à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique), le prélèvement du précompte mobilier ne décharge pas complètement de l'impôt. Les dividendes bruts perçus doivent être déclarés et seront soumis à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%, sauf application du taux réduit dans les conditions de l'article 215 du CIR 1992. Si le précompte mobilier a été retenu à la source, il peut être imputé sur l'impôt des sociétés et sera remboursable dans la mesure où il dépasse le montant effectif de l'impôt, sous deux conditions: (1) le contribuable est propriétaire des Actions au moment où les dividendes sont mis en paiement ou attribués et (2) la distribution du dividende n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value de cession des Actions. La condition (2) ne s'applique pas (a) si la société résidente peut démontrer qu'elle a détenu les Actions pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (b) si pendant la même période, les Actions en question n'ont pas appartenu à un contribuable qui n'était pas une société résidente en Belgique ou une société non-résidente en Belgique qui a investi, de manière ininterrompue, des Actions dans un établissement belge.

Les sociétés résidentes en Belgique peuvent déduire 95% des dividendes bruts inclus dans leur bénéfice imposable si, à la date de mise en paiement ou d'attribution des dividendes (1) elles détiennent au moins 10% du capital de Banimmo ou une participation ayant une valeur d'acquisition d'au moins 2.500.000 EUR, (2) elles détenaient la pleine propriété d'Actions, (3) les Actions répondent à la définition d'immobilisations financières conformément aux principes comptables généralement admis en Belgique,

(4) elles détenaient ou détiendront des Actions pendant une période ininterrompue d'au moins un an et (5) les conditions relatives à la taxation du revenu sous-jacent distribué, telles que décrites à l'article 203 du Code des impôts sur les revenus (la « **Condition de Taxation de l'article 203** »), sont satisfaites (ensemble, les « Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés »).

En ce qui concerne la vérification des Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés, il convient de noter que les dispositions relatives à la participation minimale, à la propriété légale, à la qualification comptable et à la durée minimale de détention ne s'appliquent pas aux dividendes reçus par certaines sociétés de placement collectif belges. En outre, le 20 novembre 2009, la Commission européenne a adressé à la Belgique un avis motivé (deuxième étape de la procédure d'infraction prévue à l'article 226 du traité CE) au sujet de la condition selon laquelle les Actions doivent répondre à la définition d'immobilisations financières (voyez la condition (3) ci-dessus). Selon la Commission européenne « *les entreprises qui ne satisfont pas à cette exigence sont privées, à tort, des avantages prévus par la directive «mère-filiale»*. Le dossier est traité, à la Commission européenne, sous le numéro de référence 2007/4333.

L'application du régime des revenus définitivement taxés dépend toutefois d'une détermination factuelle réalisée au moment de chaque distribution; de ce fait, elle est susceptible d'être modifiée.

(iv) Organismes de Financement de Pensions

Les Organismes de Financement de Pensions belges ne sont en principe pas imposables sur les dividendes. Le précompte mobilier belge peut être imputé sur le montant de l'impôt des sociétés dû et tout excédent est en principe remboursable.

(v) Personnes morales belges

En ce qui concerne les personnes morales belges assujetties à l'impôt belge des personnes morales (c.à.d., une entité qui n'est pas assujettie à l'impôt des sociétés et qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique), le précompte mobilier constitue en principe l'impôt final.

### 3.1.2 Plus-values et moins-values

(i) Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de la Belgique

Les personnes physiques belges (c.à.d., les personnes physiques qui ont établi leur domicile ou le siège de leur fortune en Belgique qui acquièrent des Actions à titre de placement privé ne sont pas soumises à une taxation belge sur les plus-values réalisées lors de la cession des Actions. Les moins-values ne sont pas déductibles.

Les personnes physiques résidentes en Belgique peuvent toutefois être soumises à un impôt de 33% (majoré des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes qui varient généralement

entre 6 et 9% de l'impôt dû) si la plus-value est réalisée en dehors du champ de la gestion normale du patrimoine privé de la personne concernée. Les moins-values subies sur les opérations sortant du champ de la gestion normale sont déductibles du revenu généré par des opérations similaires. Le Commentaire officiel du Code des impôts sur les revenus stipule que les opérations sur actions effectuées occasionnellement sur une place boursière ne doivent pas être considérées comme des opérations sortant du champ de la gestion normale des actifs du détenteur.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront généralement imposées comme un dividende.

Enfin, les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes en Belgique à l'occasion de la cession à titre onéreux d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société non-résidente (ou un organisme constitué sous une forme juridique analogue), à un État étranger (ou l'une de ses subdivisions politiques ou collectivités locales) ou à une personne morale non-résidente, sont en principe imposables à un taux de 16,5% (à augmenter des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes qui varient généralement entre 6 et 9% de l'impôt dû) si, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, la personne physique résidente en Belgique (ou son auteur dans les cas où les actions ou parts ont été acquises autrement qu'à titre onéreux) a possédé directement ou indirectement, à lui seul ou avec son conjoint ou certains de leurs proches, une participation importante dans Banimmo (à savoir, une participation de plus de 25% des droits dans Banimmo). Cette taxation ne s'applique toutefois pas si les Actions sont cédées à un résident de l'Espace économique européen, à condition que cette personne ne rétrocède ces Actions à un résident hors de l'Espace économique européen au cours de la période de douze mois suivant la cession des Actions.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques belges qui détiennent les Actions à des fins professionnelles.

(ii) Régime fiscal applicable aux sociétés résidentes de la Belgique

Les sociétés belges (c.à.d., une société qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ne sont en principe pas soumises à une taxation des plus-values en Belgique sur de telles plus-values réalisées lors de la cession d'Actions à condition qu'à la date de cession, la Condition de Taxation de l'article 203, décrite plus haut sous « Les résidents belges – Dividendes – Sociétés belges » soit satisfaite en ce qui concerne le versement des dividendes. En dehors de la Condition de Taxation de l'article 203, les Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés ne doivent pas être remplies pour l'application du régime d'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'Actions. Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par les sociétés résidentes en Belgique ne sont en général pas déductibles.

Les plus-values réalisées par des sociétés résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

(iii) Les Organismes de Financement de Pensions belges

Les Organismes de Financement de Pensions belges ne sont pas imposables sur les plus-values sur Actions. Les moins-values sur Actions ne sont pas déductibles fiscalement.

(iv) Personnes morales belges

Les personnes morales belges assujetties à l'impôt belge des personnes morales (c.à.d., une entité qui n'est pas assujettie à l'impôt des sociétés et qui a son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ne sont en principe pas soumises à une taxation des plus-values réalisées en Belgique lors de la cession d'Actions. Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par les personnes morales résidentes en Belgique ne sont pas déductibles.

### 3.1.3 Taxe sur les opérations de bourse

Aucune taxe n'est due lors de la souscription d'Actions (les transactions du marché primaire).

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux d'Actions effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Le taux de la taxe est en principe de 0,17% du prix d'acquisition. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 EUR par transaction et par partie.

Sont dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (2) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (3) les institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (4) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

## 3.2 Les non-résidents belges

### 3.2.1 Dividendes

#### *Précompte mobilier*

En règle générale, mais sous réserve de l'application de Convention fiscales (telles que décrites ci-dessous), un précompte mobilier de 25% est prélevé sur le montant brut des dividendes payés ou attribués aux Actions. Les dividendes assujettis au précompte mobilier sont tous les avantages attribués aux Actions sous quelque forme que ce soit, en ce compris les remboursements de capital, à l'exclusion des

remboursements du capital fiscal effectués conformément au Code des sociétés. En principe, le capital fiscal comprend le capital libéré et les primes d'émission versées, si elles sont traitées de la même manière que le capital dans les statuts de Banimmo.

Dans certaines circonstances, le droit belge prévoit une réduction du précompte mobilier à 15% sur les actions émises par appel public à l'épargne. Les actions dont les dividendes bénéficient de ce taux réduit peuvent être assorties de « **strip VVPR** », titres matérialisant le droit de bénéficier de dividendes assujettis au précompte mobilier réduit de 15%. Le régime des strips VVPR est décrit ci-après sous le point «strip VVPR ».

Si Banimmo rachète ses propres Actions, le prix de rachat (après déduction de la part du capital fiscal libéré représentée par les Actions rachetées) sera traité comme un dividende qui, sous certaines circonstances, peut être soumis à un précompte mobilier de 10%, à moins que ce rachat ne soit effectué sur un marché boursier et ne réponde à certaines conditions. En cas de liquidation de Banimmo, tout montant distribué au-delà du capital fiscal libéré sera soumis à un précompte mobilier de 10%.

*Actions détenues par des non-résidents n'ayant pas acquis les Actions pour les besoins d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement belge*

Pour ces personnes physiques et sociétés non-résidentes, le précompte mobilier est l'unique impôt perçu sur les dividendes en Belgique.. Il peuvent en outre obtenir une réduction ou exonération du précompte mobilier belge dans les circonstances et conditions décrites ci-dessous.

*Actions détenues par des non-résidents ayant acquis les Actions pour les besoins d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement belge*

Si les Actions sont acquises par un non-résident en Belgique pour les besoins d'une activité professionnelle en Belgique, le bénéficiaire devra déclarer tout dividende perçu, et ce dernier sera imposé au taux de l'impôt des personnes physiques ou sociétés non-résidentes. Le précompte mobilier belge retenu à la source peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques ou sociétés non-résidentes, et la différence entre ce dernier et l'impôt à verser est remboursable, à condition que la distribution de dividende n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition ne s'applique pas si (1) la personne physique non-résidente en Belgique ou la société non-résidente en Belgique peut démontrer qu'elle a détenu les Actions, pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (2) concernant seulement les sociétés non-résidentes en Belgique, si, pendant la même période, aucune Action n'a appartenu à un contribuable qui n'était pas une société résidente en Belgique ou une société non-résidente en Belgique qui a investi de manière ininterrompue des Actions dans un établissement belge. En ce qui concerne les personnes physiques non-résidentes en Belgique qui acquièrent des Actions à des fins professionnelles ou pour des sociétés non-résidentes, l'imputabilité de l'impôt n'est applicable que si, outre les conditions

susmentionnées, le contribuable détenait la pleine propriété des Actions au moment où les dividendes ont été mis en paiements ou attribués.

Les sociétés non-résidentes en Belgique détentrices d'Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique peuvent déduire 95% des dividendes bruts inclus dans leur bénéfice imposable si, à la date de mise en paiement ou d'attribution des dividendes, les Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés sont satisfaites. L'application du régime des revenus définitivement taxés dépend toutefois d'une détermination factuelle réalisée au moment de chaque distribution et est, de ce fait, susceptible d'être modifiée.

#### *Exonérations et réductions du précompte mobilier*

La loi fiscale belge prévoit une exonération du précompte mobilier sur les dividendes payés à un organisme non-résident en Belgique qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations à but lucratif et qui est exonéré d'impôt sur le revenu dans son pays de résidence, à condition qu'il ne soit pas tenu, par contrat, de redistribuer les dividendes à un bénéficiaire effectif de ces dividendes pour le compte duquel il gèrerait les actions. L'exonération n'est applicable que si l'organisme signe une attestation confirmant qu'il est le propriétaire légal ou usufruitier des Actions, qu'il est une entité non-résidente en Belgique qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations à but lucratif, et qu'il est exonéré d'impôt sur le revenu dans son pays de résidence. L'organisme doit ensuite transmettre l'attestation à Banimmo ou à l'agent payeur.

En outre, conformément à la législation de l'Union Européenne, les sociétés résidentes de l'Union Européenne qui satisfont aux conditions posées par la Directive de l'Union Européenne concernant le régime des sociétés mères-filles du 23 juillet 1990 (90/435/CEE) sont exonérées du précompte mobilier si elles détiennent au moins 10% du capital de Banimmo pendant une période ininterrompue d'au moins un an (ou si elles s'engagent à conserver cette participation pendant au moins un an et si certaines autres conditions sont remplies).

De plus, les dividendes de Banimmo dont le bénéficiaire est une société mère qui est établie dans un État avec lequel la Belgique a conclu une Convention fiscale (voir ci-dessous) sont exonérés du précompte mobilier, à condition que cette Convention fiscale ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des États contractants. Est une société mère au sens de la présente exemption la société qui (1) revêt une forme analogue à celles énumérées à l'annexe de la Directive précitée dans un État avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition, (2) qui, selon la législation fiscale de l'État où elle est établie et les conventions préventives de la double imposition que cet État a conclues avec des États tiers, est considérée comme ayant dans cet État son domicile fiscal; et (3) qui y est soumise à un impôt analogue à l'impôt des sociétés sans bénéficier d'un régime fiscal exorbitant du droit commun. Enfin, cette exemption ne s'applique qu'aux sociétés mères, telles que définies ci-avant, qui détiennent au moins 10% du capital de Banimmo pendant une période ininterrompue d'au moins un an (ou si elles s'engagent à conserver cette participation pendant au moins un an et si certaines autres conditions sont remplies). La Belgique a conclu des Conventions fiscales avec plus de 80 pays, qui

réduisent le précompte mobilier sur les dividendes à un taux de 15%, 10%, 5% ou 0% pour les résidents de ces pays, selon des conditions relatives, notamment, à l'importance de la participation et à certaines formalités d'identification.

La Belgique est susceptible de renégocier les Conventions fiscales signées avec chacun de ces États contractants. Une telle renégociation pourrait avoir pour résultat une augmentation du taux de précompte mobilier appliqué aux dividendes distribués par Banimmo.

#### *Procédure à suivre pour bénéficier des dispositions des diverses Conventions fiscales*

Chaque titulaire ayant droit à un précompte mobilier à taux réduit en vertu d'une Convention fiscale applicable doit suivre la procédure décrite ci-dessous pour bénéficier de la Convention applicable.

Selon la procédure ordinaire, Banimmo ou l'agent payeur doit prélever l'intégralité du précompte mobilier belge et le bénéficiaire d'une Convention fiscale peut demander le remboursement de la différence entre les sommes retenues et le taux prévu par la Convention. Le formulaire de demande de remboursement (Formulaire 276 Div-Aut.) peut être obtenu au Bureau central de taxation / Bruxelles-Étranger, Boulevard Albert II, 33 (North Galaxy Tour B 7), 1030 Schaerbeek. Le bénéficiaire de la Convention doit remplir le formulaire en deux exemplaires et le remettre aux autorités fiscales compétentes de son État de résidence en demandant que lui soit renvoyé un exemplaire dûment estampillé. Le bénéficiaire peut alors obtenir le remboursement par le Bureau central de taxation, à la même adresse, sur présentation du formulaire estampillé et d'un document prouvant que le dividende a été encaissé. Le bénéficiaire de la Convention doit déposer la demande de remboursement au Bureau central de taxation dans les trois ans suivant la fin de l'exercice au cours duquel le dividende a été mis en paiement.

Les bénéficiaires d'une Convention fiscale qui détiennent une quantité importante d'Actions au porteur ou qui détiennent des Actions nominatives peuvent obtenir une réduction immédiate du précompte mobilier à la source à condition de déposer le formulaire de demande au plus tard dix jours après la date de mise en paiement du dividende. Pour bénéficier de ce taux réduit, le bénéficiaire satisfaisant aux conditions requises par la Convention doit remplir et envoyer un formulaire 276 Div Aut., correctement estampillé par les autorités fiscales compétentes de son État de résidence, à Banimmo ou à l'agent payeur, attestant de la conformité aux critères donnant droit à la réduction. Banimmo ou l'agent payeur traitera et complètera le formulaire avant de le déposer, avec la déclaration de précompte mobilier, auprès de l'administration fiscale belge compétente.

Les titulaires potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux afin d'établir un éventuel droit à une réduction du précompte mobilier lors du versement des dividendes et de se faire éclairer quant aux dispositions procédurales pour faire valoir ce droit ainsi que pour demander un remboursement.

### 3.2.2 Plus-values et moins-values

#### (i) Personnes physiques non-résidentes

Les plus-values réalisées sur les Actions par une personne physique non-résidente en Belgique qui n'a pas acquis les Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement permanent belge ne sont généralement pas imposables et les moins-values ne sont pas déductibles.

Si la plus-value est réputée réalisée hors du champ de la gestion normale du patrimoine du détenteur, elle sera alors imposable au taux libératoire de 30.28%. Les moins-values subies sur ces opérations ne sont généralement pas déductibles. La Belgique a conclu des Conventions fiscales avec plus de 80 pays, qui prévoient généralement une exonération totale de la taxation des plus-values réalisées en Belgique par les résidents de ces pays. En outre, le Commentaire officiel du Code belge des impôts sur le revenu stipule que les opérations sur actions effectuées occasionnellement sur une place boursière ne doivent pas être considérées comme des opérations sortant du champ de la gestion normale du patrimoine du détenteur.

Les plus-values réalisées par des personnes physiques non-résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront généralement imposées comme un dividende.

Enfin, les plus-values réalisées par des personnes physiques non-résidentes en Belgique à l'occasion de la cession à titre onéreux d'Actions, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à une société résidente non-résidente (ou un organisme constitué sous une forme juridique analogue), à un État étranger (ou l'une de ses subdivisions politiques ou collectivités locales) ou à une personne morale non-résidente, sont en principe imposables à un taux de 16,5% (à augmenter des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes) si, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, la personne physique non-résidente en Belgique (ou son auteur dans les cas où les actions ou parts ont été acquises autrement qu'à titre onéreux) a possédé directement ou indirectement, à lui seul ou avec son conjoint ou certains de leurs proches, une participation importante dans Banimmo (à savoir, une participation de plus de 25% des droits dans Banimmo). Cette taxation ne s'applique toutefois pas si les Actions sont cédées à un résident de l'Espace économique européen, à condition que cette personne ne rétrocède ces Actions à un résident hors de l'Espace économique européen au cours de la période de douze mois suivant la cession des Actions.

D'autres règles peuvent s'appliquer aux personnes physiques non-résidentes qui détiennent les Actions à des fins professionnelles.

#### (ii) Sociétés et entités non-résidentes

Les plus-values réalisées sur les Actions par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique n'ayant pas acquis des Actions dans le

cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable belge ne sont généralement pas soumises à une imposition et les moins-values ne sont pas déductibles. Les plus-values réalisées par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique ayant acquis des Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement stable belge ne sont généralement pas soumises à une taxation des plus-values en Belgique lors de la cession des actions, à condition qu'à la date de cession, la Condition de Taxation de l'article 203, décrite plus haut sous « Les résidents belges – Dividendes – Sociétés belges » soit satisfaite en ce qui concerne le versement de dividendes. En dehors de la Condition de Taxation de l'article 203, les Conditions d'application du régime des revenus définitivement taxés ne doivent pas être remplies pour l'application du régime d'exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'Actions. Les moins-values et les réductions de valeur sur Actions réalisées par une société ou une autre entité non-résidente en Belgique ne sont, en général, pas déductibles.

Si les plus-values réalisées par une société ou une autre personne morale non-résidente en Belgique qui ne détient pas d'Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable belge sont par ailleurs soumises à la taxation belge sur les plus-values, cette société ou cette autre personne morale non-résidente en Belgique pourrait bénéficier d'une exonération totale de cette imposition sur les plus-values en vertu d'une Convention fiscale entre la Belgique et le pays de résidence de cet actionnaire.

Les plus-values réalisées par des sociétés ou d'autres personnes morales non-résidentes en Belgique lors du rachat d'Actions ou en cas de liquidation de Banimmo seront en principe imposées comme un dividende.

### 3.2.3 Taxe sur les opérations de bourse

Aucune taxe n'est due lors de la souscription d'Actions nouvellement émises (les transactions du marché primaire).

Une taxe sur les opérations de bourse est normalement imposée sur l'achat et la vente et toute autre acquisition ou tout transfert à titre onéreux d'Actions effectué en Belgique sur le marché secondaire par le biais d'un intermédiaire professionnel (les transactions du marché secondaire). Le taux de la taxe est en principe de 0,17 % du prix d'acquisition. La loi prévoit toutefois un plafonnement de la taxe sur les opérations de bourse à 500 EUR par transaction et par partie.

Les non-résidents en Belgique qui achètent ou vendent ou acquièrent ou transfèrent autrement, à titre onéreux, des Actions pour leur propre compte par le biais d'un intermédiaire peuvent être exonérés de la taxe sur les opérations de bourse en Belgique s'ils remettent à l'intermédiaire en Belgique une attestation sous serment confirmant leur statut de non-résident en Belgique.

Sont également dispensés de la taxe sur les opérations de bourse (1) les intermédiaires professionnels décrits à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 agissant pour leur propre compte, (2) les compagnies d'assurance décrites à l'article 2, § 1 de la loi du 9 juillet 1975 agissant pour leur propre compte, (3) les

institutions de retraite professionnelle visée à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle agissant pour leur propre compte, ou (4) les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte.

### 3.3 Strip VVPR

Les Actions issues de l'exercice des Warrants satisfont aux conditions requises pour que les dividendes y afférents puissent bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15%. Les Actions pourront donc bénéficier du régime du précompte mobilier réduit. Elles seront par conséquent assorties de coupons « strip VVPR ».

Les coupons représentant le droit aux dividendes au taux ordinaire du précompte mobilier, sont attachés à chaque Action. En outre, les Actions seront accompagnées d'une seconde feuille de coupons, donnant le droit à leur titulaire de bénéficier des dividendes à un taux réduit de précompte mobilier de 15%. Les coupons de cette seconde feuille doivent porter les mêmes numéros de séquence que ceux des coupons ordinaires et ils doivent porter la mention « **strip-PR** » ou, en néerlandais, « **strip-VV** » (ensemble « **strip VVPR** »). Le précompte mobilier réduit au taux de 15% ne peut être obtenu que par la remise des deux coupons portant le même numéro à Banimmo ou à l'un des agents chargés du service financier avant la fin de la troisième année débutant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle le dividende est attribué.

#### 3.3.1 Plus-values et moins-values

Les personnes physiques résidentes et non-résidentes belges, qui détiennent des strips VVPR en tant qu'investissements privés ne sont pas soumises à l'impôt belge sur les plus-values à l'occasion de la cession des strips VVPR. Les moins-values ne sont pas déductibles. Toutefois, si la plus-value est réalisée en dehors du cadre d'une gestion normale d'un patrimoine privé, elle sera imposée à un précompte libératoire de 30,28% dans le chef des personnes physiques non résidentes et à un taux de 33% (majoré des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes qui varient généralement entre 6 et 9% de l'impôt dû) dans le chef des personnes physiques résidentes. Les pertes découlant de transactions sortant du champ d'une gestion normale sont déductibles des revenus de transactions similaires dans le chef des résidents.

Toute plus-value réalisée sur les strips VVPR par des investisseurs résidents belges qui détiennent les nouvelles Actions à des fins professionnelles, ou par des investisseurs non-résidents belges ayant acquis les nouvelles Actions dans le cadre d'une activité professionnelle menée en Belgique par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable implanté sur le territoire belge, est imposable à titre de revenu ordinaire. Dans ce cas, les moins-values sur les strips VVPR sont déductibles.

#### 3.3.2 Taxe sur les opérations de bourse

Les règles relatives à la taxe sur les opérations de bourse décrites ci-avant pour les Actions visent également les strips VVPR.

## LIQUIDATION DES OBLIGATIONS ET DES WARRANTS

### 1 Obligations

Les Obligations sont acceptées dans le Système BNB ou son successeur. Les Obligations sont identifiées par le Code ISIN BE0002173392 et le Code Commun 050705781<sup>41</sup>. Les transferts d'Obligations sont soumis aux règles du Système BNB. Le nombre d'Obligations en circulation à tout moment sera mentionné dans le registre des titres nominatifs de l'Émetteur.

Il est possible d'avoir accès au Système BNB via les participants du Système BNB dont l'agrément leur permet de détenir des titres tels que les Obligations.

Les participants du Système BNB incluent certaines banques, sociétés de bourse, Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Par conséquent, les Obligations pourront également être liquidées via (et sont donc acceptées par) Euroclear et Clearstream, Luxembourg. Les investisseurs peuvent détenir les Obligations via des comptes titres ouverts via Euroclear et Clearstream, Luxembourg.

Les transferts d'Obligations entre participants du Système BNB seront effectués dans le respect des règles et procédures du Système BNB. Les transferts entre investisseurs seront effectués dans le respect des règles et procédures des participants du Système BNB via lesquels ils détiennent leurs Obligations.

L'Agent Domiciliaire remplit les obligations d'agent domiciliataire prévues dans la convention de services relatif à l'émission d'obligations dématérialisées, conclu le 28 avril 2010 (ou aux alentours de cette date) entre l'Émetteur, la Banque Nationale de Belgique et l'Agent Domiciliaire.

L'Émetteur et l'Agent Domiciliaire n'ont aucune responsabilité quant au respect, par le Système BNB ou ses participants, de leurs obligations en application des règles et procédures applicables.

### 2 Warrants

Les Warrants seront admissibles à la compensation par le Système Euroclear. Les Warrants sont identifiés par le Code ISIN BE0974254832 et le Code Commun 050705005<sup>42</sup>. La négociation des Warrants débutera le 12 mai 2010.

---

<sup>41</sup> Point 4.1 de l'Annexe V et point 4.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>42</sup> Point 4.1 de l'Annexe V et point 4.1 de l'Annexe XII du Règlement.

## SOUSCRIPTION ET VENTE

### 1 Délai – Procédure de souscription<sup>43</sup>

Les Obligations (assorties de Warrants) sont offertes au public en Belgique à partir du 3 mai 2010, 9h00 et jusqu'au 7 mai 2010, 16 heures (Bruxelles) (la « **Période d'Offre** »), sous réserve de clôture anticipée.

La date prévue d'émission<sup>44</sup> des Obligations est le 12 mai 2010 (la « **Date d'Émission** »).

Sauf en cas de clôture anticipée, chaque investisseur recevra 100% des Obligations auxquelles il aura souscrit durant la Période d'Offre.

Les investisseurs qui, après avoir consulté le Prospectus complet, souhaitent acquérir des Obligations assorties de Warrants sont invités à y souscrire auprès d'ING, de Petercam, de KBC et de Degroof. Les demandes peuvent également être introduites par l'intermédiaire de tout autre intermédiaire financier en Belgique. Dans ce cas, les investisseurs sont invités à s'informer quant aux frais que leur réclameront ces intermédiaires financiers pour cette opération. Ces frais seront à leur charge.

Les souscriptions sont irrévocables. Toutefois, en cas de publication d'un supplément au Prospectus avant la clôture de la Période d'Offre (autre que tout supplément publié jusqu'à l'ouverture de l'Offre), les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des Obligations ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables en Belgique après la publication du supplément.

Le montant de souscription minimum<sup>45</sup> sur le marché primaire est de 1.000 EUR. Il n'y a pas de montant de souscription maximum (dans la limite du montant maximum de l'Offre).

Les Obligations et les Warrants sont des titres dématérialisés et ne sont pas livrables physiquement. Ils seront livrés sous la forme d'une inscription dans un compte-titres. La détention des Obligations et des Warrants en compte-titres chez un intermédiaire financier peut donner lieu au prélèvement d'un droit de garde au sujet duquel le titulaire du compte est invité à se renseigner. Les frais d'inscription et de conservation des Obligations et des Warrants sur compte-titres sont à charge des souscripteurs. Le tarif normal en vigueur chez ING, Petercam, KBC et Degroof est d'application. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais que pourraient leur réclamer d'autres établissements financiers.

Le droit des actionnaires actuels de souscrire par préférence à l'émission des Warrants a été supprimé.

### 2 Clôture anticipée

L'Émetteur et les Joint Lead Managers peuvent décider conjointement à tout moment avant la Date d'Émission de modifier le montant nominal total des Obligations offertes, de clôturer de manière anticipée la Période d'Offre ou d'annuler l'Offre, avec pour conséquence, dans ce dernier cas, que les Obligations (et les Warrants) ne seront pas émis.

<sup>43</sup> Points 5.1.3 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.3 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>44</sup> Point 4.12 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.9 de l'Annexe XII du Règlement..

<sup>45</sup> Point 5.1.5 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.4 de l'Annexe XII du Règlement.

En cas de sursouscription, l'allocation des Obligations assorties de Warrants sera effectuée dans l'ordre chronologique de leur réception par les Joint Bookrunners. L'ordre de priorité sera déterminé sur la base des souscriptions reçues par les Joint Bookrunners. Si nécessaire, la dernière souscription (ou dernières souscriptions si reçues simultanément) sera (seront) réduite(s) proportionnellement au montant total des Obligations et des Warrants qui seront émis.

En cas de clôture anticipée, les souscripteurs seront informés du nombre d'Obligations (assorties de Warrants) qui leur ont été attribuées rapidement après la date de la clôture anticipée de la Période d'Offre, par l'intermédiaire financier via lequel ils ont souscrit aux Obligations assorties de Warrants, selon la procédure convenue entre cet intermédiaire financier et l'investisseur<sup>46</sup>. La négociation des Obligations ne peut commencer avant la Date d'Émission.

Tout paiement fait en rapport avec la souscription d'Obligations (assorties de Warrants) qui ne sont pas attribuées sera remboursé au plus tard 7 jours ouvrables bancaires en Belgique après la date de la clôture anticipée et les détenteurs ne pourront réclamer aucun intérêt sur ces paiements<sup>47</sup>.

En cas de clôture anticipée de la Période d'Offre, une notice sera publiée sur les sites de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) et des Joint Lead Managers ([www.ing.be](http://www.ing.be) et [www.petercam.be](http://www.petercam.be)).

### **3 Warrants**

Chaque Obligation souscrite est assortie de 35 Warrants, immédiatement détachables et négociables sur Euronext Brussels indépendamment de l'Obligation.

### **4 Conditions de l'Offre<sup>48</sup>**

L'Offre est soumise à certaines conditions (reprises dans la Convention de Placement) négociées entre les Managers et l'Émetteur. Ces conditions doivent être remplies au plus tard à la Date d'Émission.

En outre, la mise en œuvre et la réalisation de l'émission des Obligations assorties de Warrants sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- l'absence de changement significatif défavorable dans la situation financière ou commerciale de l'Émetteur, consolidée ou non, par rapport à celle existant au 31 décembre 2009, déterminée par les Joint Lead Managers ;
- des conditions de marché raisonnablement satisfaisante aux Joint Lead Managers ;  
et
- la réception de toutes les autorisations internes (de l'Émetteur) et externes (la CBFA et Euronext Brussels).

Les Joint Lead Managers peuvent renoncer à toutes ou certaines de ces conditions.

Si les conditions de l'Offre ne sont pas remplies à la Date d'Émission, les Obligations assorties de Warrants ne seront pas émises. Dans ce cas, les montants éventuellement payés en vue de la souscription des Obligations assorties de Warrants seront remboursés

---

<sup>46</sup> Point 5.2.2 de l'Annexe V du Règlement et point 5.2.2 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>47</sup> Point 5.1.4 de l'Annexe V du Règlement.

<sup>48</sup> Point 5.1.1 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.1 de l'Annexe XII du Règlement.

au plus tard 7 jours ouvrables bancaires en Belgique après la Date d'Émission. Les investisseurs ne pourront réclamer aucun intérêt sur ces montants.

## **5 Prix des Obligations<sup>49</sup>**

Le prix d'émission de chaque Obligation (assortie de Warrants) pour les investisseurs s'élève à 101,6% de la valeur nominale des Obligations (le « **Prix d'Émission** ») et inclut une commission de vente de 1,6%.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due à la souscription mais une taxe de 0,07% est due pour les achats/ventes sur le marché secondaire (avec un maximum de 500 EUR par transaction). Les taxes et frais relatifs aux Obligations et aux Warrants sont décrits par ailleurs dans ce Prospectus.

Le rendement actuariel brut<sup>50</sup> sur prix d'émission pour les investisseurs s'élève à 4,78 % de la valeur nominale des Obligations. Ce rendement a été calculé le 28 avril 2010 sur la base du prix d'émission, du paiement des intérêts pendant la durée de l'emprunt obligataire et du montant de remboursement à l'échéance, l'ensemble de ces flux faisant l'objet d'une actualisation. Il ne tient pas compte de la plus-value potentielle sur les actions lors de l'exercice des Warrants.

## **6 Montant nominal total des Obligations<sup>51</sup>**

Le montant nominal maximum des Obligations (assorties de Warrants) s'élève à 75.000.000 EUR, représenté par des titres dématérialisés en coupures (valeur nominale) de 1.000 EUR<sup>52</sup>.

Le montant de l'émission pourra être réduit, ou l'émission pourra être annulée, notamment si les conditions de marché ne permettent pas de placer les Obligations.

Le montant total d'émission<sup>53</sup> sera publié au plus tard à la Date d'Émission sur le site [www.ing.be](http://www.ing.be), sur le site [www.petercam.be](http://www.petercam.be), sur le site [www.kbc.be](http://www.kbc.be) et sur le site [www.degroof.be](http://www.degroof.be).

## **7 Date et détails de paiement<sup>54</sup>**

La date de paiement des Obligations (assorties de Warrants) est le 12 mai 2010. Le paiement se fait uniquement par le débit d'un compte à vue.

A la Date d'Émission, le Système BNB crédite le compte-titres de l'Agent Domiciliaire selon les modalités fixées par les règles du Système BNB.

L'Agent Domiciliaire répartit ensuite, au plus tard le jour du règlement, entre les teneurs de compte des souscripteurs, les montants des titres souscrits par chacun de ceux-ci, selon les règles du Système BNB.

---

<sup>49</sup> Point 5.3 de l'Annexe V du Règlement et point 5.3 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>50</sup> Point 4.9 de l'Annexe V du Règlement.

<sup>51</sup> Point 5.1.2 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.2 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>52</sup> Point 4.4 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.5 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>53</sup> Point 5.1.7 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.6 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>54</sup> Point 5.1.6 de l'Annexe V du Règlement et point 5.1.5 de l'Annexe XII du Règlement.

## **8 Dispositions relatives à la création de titres dématérialisés**

### **8.1 Obligations**

Pour les obligations des sociétés visées à l'article 485 du Code des sociétés, la BNB a été désignée par l'arrêté royal du 12 janvier 2006 pris en exécution de la loi du 14 décembre 2005 portant sur la suppression des titres au porteur (l'« **Arrêté Royal de 2006** »), conjointement avec la CIK (Euroclear Belgium), comme organisme de liquidation.

La liquidation des Obligations s'effectue par conséquent via le Système BNB, avec ING Belgique SA agissant en tant qu'agent domiciliataire et teneur de comptes agréé conformément à l'Arrêté Royal de 2006.

Le Système BNB assure la liquidation des transactions sur la base d'instructions envoyées par les deux contreparties (principe de la double notification). Il veille aussi à ce que la livraison des titres et le paiement s'effectuent simultanément et irrévocablement (principe de la livraison contre paiement). La liquidation est effectuée en règlement brut (opération par opération).

Le Système BNB fonctionne en principe chaque jour de l'année sauf les samedi, dimanche et autres jours de fermeture du système Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET).

Le Système BNB se charge s'il y a lieu, de retenir le précompte mobilier.

### **8.2 Warrants**

Les Warrants seront émis et livrés sous la forme dématérialisée. La livraison des Warrants devrait intervenir en compte-titres par l'intermédiaire du Système Euroclear à la Date d'Émission.

## **9 Placement**

### **9.1 Coordinateur de l'Offre**

Les Joint Bookrunners coordonnent l'émission et le placement des Obligations (assorties de Warrants)<sup>55</sup>.

### **9.2 Intention des actionnaires de l'Émetteur**

L'Émetteur Banimmo a été informé par ses actionnaires du concert (Affine SA et le management : Strategy, Management and Investments SPRL, André Bosmans Management BVBA, Stratefin Management BVBA, Thierry Kislanski Management SPRL, Amaury de Crombrugge BVBA et PH Properties Investments SPRL) de leur intention de ne pas souscrire aux Obligations assorties de Warrants afin de favoriser l'arrivée de nouveaux actionnaires extérieurs.

### **9.3 Absence de prise ferme**

Les Managers sont, selon les termes de la Convention de Placement, convenus avec l'Émetteur, sous réserve de certaines conditions, de placer les Obligations (assorties de Warrants) auprès de tiers, sans prise ferme<sup>56</sup>, au prix et selon les conditions précisées ci-dessous. La Convention de Placement autorise les Managers à mettre fin à leurs obligations à certaines conditions.

<sup>55</sup> Point 5.4.1 de l'Annexe V du Règlement et point 5.4.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>56</sup> Points 5.4.3 et 5.4.4 de l'Annexe V du Règlement et points 5.4.3 et 5.4.4 de l'Annexe XII du Règlement.

#### 9.4 Service financier<sup>57</sup>

Le service financier sera assuré gratuitement (pour les investisseurs) par ING Belgique SA, Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles (l'« **Agent Payeur** ») qui agit également en tant qu'Agent Domiciliaire participant au Système BNB.

Le Contrat de Service Financier relatif aux Obligations et le Contrat de Service Financier relatif aux Warrants, tous deux rédigés en français, peuvent être consultés au siège social de l'Agent Payeur. Les détenteurs d'Obligations et de Warrants sont liés par, et sont réputés avoir connaissance des dispositions du Contrat de Service Financier relatif aux Obligations et du Contrat de Service Financier relatif aux Warrants qui leur sont applicables.

ING Belgique SA et Petercam SA agiront en tant qu'Agents des Warrants, pour l'exercice des Warrants. Les frais relatifs à l'exercice des Warrants seront à charge des investisseurs.

#### 9.5 Agent de Calcul<sup>58</sup>

En cas d'exigibilité anticipée des Obligations suite à un événement de défaut ou à l'exercice de l'option « put » des détenteurs d'Obligations, ING Belgique SA calculera, dans son entière discrétion, le montant nominal augmenté des intérêts courus des Obligations (jusqu'à la date de remboursement effective) qui sera remboursé aux détenteurs d'Obligations qui ont exercé leur option « put ». Ce montant ainsi calculé sera communiqué conformément à l'article 13 (*Avis*) des Modalités des Obligations.

### 10 Frais de l'émission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission des Obligations (en ce compris le « management fee » que l'Émetteur s'est engagé à payer aux Joint Lead Managers) sont à charge de l'Émetteur. Ces frais s'élèvent à un montant d'environ 597.500 EUR.

Une commission de vente de 1,6% du montant total nominal de l'émission est à charge des investisseurs. Le montant de cette commission est compris dans le Prix d'Émission, qui constitue le prix des Obligations au marché primaire.

Aucune taxe sur les opérations de bourse n'est due à la souscription au marché primaire.

Les dépenses et taxes à charge des souscripteurs ou acheteurs des Obligations et des Warrants comprennent:

- les frais d'inscription et de conservation des Obligations sur compte-titre: à charge des souscripteurs (le tarif normal en vigueur auprès des Managers est d'application);
- la taxe sur les transactions boursières autres que la souscription initiale: 0,07 % avec un maximum de 500 EUR par transaction et par partie pour les Obligations et 0,17% avec un maximum de 500 EUR par transaction et par partie pour les Warrants (voir Sections 1.8 et 2.2 du Chapitre Taxation de la Note d'Opération).

Les investisseurs doivent s'informer quant au frais que les institutions financières via lesquelles il a souscrit aux Obligations et/ou des Warrants appliquent pour ces opérations.

<sup>57</sup> Point 5.4.2 de l'Annexe V du Règlement et point 5.4.2 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>58</sup> Point 5.4.5 de l'Annexe XII du Règlement.

## **11 Modalités de publication**

Les avis à l'intention des détenteurs d'Obligations et/ou de Warrants, en ce compris les convocations à l'assemblée générale des détenteurs d'Obligations, seront publiés en Belgique dans au moins deux journaux à grande diffusion en Belgique, un journal rédigé en néerlandais et un journal rédigé en français (de préférence "De Tijd" et "L'Echo") ainsi que sur le site Internet de l'Émetteur ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## **12 Déroulement de l'Offre**

Les principales étapes de l'Offre sont les suivantes :

29 avril 2010 : publication du Prospectus sur le site de l'Émetteur et des Managers

3 mai 2010, 9h00 (heure belge) : ouverture de la Période d'Offre

7 mai 2010, 16h00 (heure belge) : clôture de la Période d'Offre (sous réserve d'une clôture anticipée)

Au plus tard le 12 mai 2010 : publication des résultats de l'Offre

12 mai 2010 : date de paiement des Obligations (assorties Warrants)

12 mai 2010 : Date d'Émission des Obligations et des Warrants

Aux alentours du 12 mai 2010 : cotation des Obligations et des Warrants sur Euronext Brussels

## **13 Transfert des Obligations et des Warrants<sup>59</sup>**

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations et les Warrants sont librement négociables, indépendamment l'un de l'autre.

## **14 Admission à la négociation et modalités de négociation<sup>60</sup>**

Une demande sera introduite afin que les Obligations et les Warrants puissent être négociés de façon indépendante sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

A la connaissance de l'Émetteur, aucune valeur mobilière de la même catégorie que les Obligations et les Warrants ne sont déjà négociées sur un marché réglementé. Les actions de l'Émetteur sont négociées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et sur le marché réglementé d'Euronext Paris<sup>61</sup>.

## **15 Stabilisation<sup>62</sup>**

Aucune stabilisation ne sera effectuée sur l'émission des Obligations et des Warrants.

---

<sup>59</sup> Point 4.13 de l'Annexe V du Règlement et point 4.1.10 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>60</sup> Point 6.1 de l'Annexe V du Règlement et point 6.1 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>61</sup> Point 6.2 de l'Annexe V du Règlement et point 6.2 de l'Annexe XII du Règlement.

<sup>62</sup> Point 6.3 de l'Annexe V du Règlement et point 6.3 de l'Annexe XII du Règlement.

### **ÉMETTEUR**

Banimmo SA/NV  
Avenue des Arts 27  
1040 Bruxelles

### **JOINT BOOKRUNNERS ET JOINT LEAD MANAGERS**

ING Belgique SA  
Avenue Marnix 24  
1000 Bruxelles

Petercam SA/NV  
Place Sainte Gudule 19  
1000 Bruxelles

### **CO-LEAD MANAGERS**

Banque Degroof SA  
Rue de l'Industrie 44  
1040 Bruxelles

KBC Bank NV  
Havenlaan 2  
1080 Bruxelles

### **AGENT DOMICILIATAIRE**

ING Belgique SA  
Avenue Marnix 24  
1000 Bruxelles

### **AGENT DE COTATION**

ING Belgique SA  
Avenue Marnix 24  
1000 Bruxelles

### **CONSEIL JURIDIQUE DE L'ÉMETTEUR**

Linklaters LLP  
Rue Brederode 13  
1000 Bruxelles

### **CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT LEAD MANAGER**

Eubelius  
Avenue Louise 99  
1050 Bruxelles

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'ÉMETTEUR**

PricewaterhouseCoopers  
Woluwe Garden  
Woluwedal 18  
1932 Sint Stevens Woluwe

Jean-Jacques Dedouit  
Rue Clément Marot 19  
F-75008 Paris  
France