

## RÉSUMÉ DE LA NOTE D'OPÉRATION DATÉE DU 28 avril 2010 ET DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT DATÉ DU 20 avril 2010

relatifs à l'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% (brut) échéant le 10 juin 2015

émis par

Banimmo SA/NV (l'« **Émetteur** » ou « **Banimmo** »)  
Société anonyme de droit belge

### 1 **Considérations pour l'investisseur**

La note d'opération datée du 28 avril 2010 (la « **Note d'Opération** ») et approuvée par la Commission bancaire, financière et des assurances (la « **CBFA** ») le 28 avril 2010 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 présent résumé (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** »). Le Résumé a été approuvé par la CBFA le 28 avril 2010.

Le Résumé contient un bref résumé des principales caractéristiques de l'émission d'Obligations et des Warrants ainsi qu'une description de l'Émetteur. Il peut être diffusé séparément des deux autres documents. Une description complète des Obligations (y compris les Modalités des Obligations), des Warrants (y compris les Modalités des Warrants) et de l'Émetteur est fournie dans le Document d'Enregistrement et la Note d'Opération.

L'approbation, par la CBFA, de la Note d'Opération, du Document d'Enregistrement et du Résumé ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de l'Émetteur. Le Prospectus a été établi conformément au chapitre II du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne (le « **Règlement** »).

#### **Le Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.**

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), KBC Bank NV (« **KBC** ») (tel. : 078.15.21.54) et Banque Degroof SA/NV (« **Degroof** ») (tel. : 02.287.95.52). 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)) – 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)).

Le Prospectus (y compris le Résumé) 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 (y compris les sections "Facteurs de Risque").

**L'Émetteur a préparé ce Résumé et en assume la responsabilité uniquement si le contenu du présent Résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus. En cas de divergence entre le Résumé et les autres parties du Prospectus, ces dernières feront foi et prévaudront.**

Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée par un investisseur devant un tribunal, l'investisseur plaignant pourrait, selon la législation belge, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

En cas de doute relatif au risque impliqué par l'achat des Obligations et à l'adéquation d'un tel investissement à leurs besoins et à leur situation, les investisseurs 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 ou, le cas échéant, s'abstenir d'investir.

## **2 Description 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 Description des Obligations**

Émetteur:	Banimmo SA/NV
Période d'Offre:	Du 3 mai 2010, 9h00 et jusqu'au 7 mai 2010, 16 heures (Bruxelles) sous réserve de clôture anticipée.

En cas de sursouscription, l'allocation des Obligations assorties de Warrants sera effectuée dans l'ordre chronologique de leur réception par les Joint Bookrunners (ING Belgique SA et Petercam SA). 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.

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

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.

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.

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)).

Joint Lead Managers et Joint Bookrunners:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ING Belgique SA, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles</li><li>• Petercam SA/NV, Place Sainte Gudule 19, 1000 Bruxelles</li></ul>
Co-Lead Managers	<ul style="list-style-type: none"><li>• Banque Degroof SA, Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles</li><li>• KBC Bank NV, Havenlaan 2, 1080 Bruxelles</li></ul>
Offre publique:	<p>La présente offre publique est faite en Belgique.</p> <p>Les Obligations (assorties de Warrants) seront offertes au public en Belgique dans le cadre d'une offre au public pour laquelle les documents constituant le Prospectus ont été approuvés par la CBFA (l' « <b>Offre</b> »).</p>
Date d'émission:	12 mai 2010
Prix d'émission:	101,6% de la valeur nominale des Obligations (incluant une commission de vente de 1,6%). Pour plus d'informations, veuillez consulter la section « Fixation du Prix des Obligations » du chapitre « Souscription et vente » de la Note d'Opération.
Montant:	<p>Montant maximum de 75.000.000 EUR.</p> <p>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.</p> <p>Le montant total d'émission sera publié au plus tard à la Date d'Émission sur le site <a href="http://www.ing.be">www.ing.be</a>, sur le site <a href="http://www.petercam.be">www.petercam.be</a>, sur le site <a href="http://www.kbc.be">www.kbc.be</a> et sur le site <a href="http://www.degroof.be">www.degroof.be</a>.</p>
Valeur nominale des Obligations:	1.000 EUR
Montant minimal de souscription:	1.000 EUR
Date de paiement:	12 mai 2010 (au plus tard)
Modalités de paiement:	Par le débit d'un compte à vue.

Intérêts:	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. Le premier paiement d'intérêt aura lieu le 10 juin 2011 pour la période du 12 mai 2010 inclus au 10 juin 2011 exclu.
Rendement actuariel:	Le rendement actuariel brut sur prix d'émission pour les investisseurs s'élève à 4,78%.
Date d'échéance:	10 juin 2015
Date de remboursement:	Date d'échéance, sauf remboursement par anticipation et sous réserve des autres dispositions des Modalités des Obligations.
Remboursement à l'échéance:	Chaque Obligation sera remboursée le 10 juin 2015 à sa valeur nominale, sauf rachat ou remboursement anticipé.
Remboursement par anticipation:	<p>Pas de remboursement par anticipation possible, sauf en cas (i) de modification de la législation fiscale belge qui entraînerait pour l'Émetteur l'obligation de payer des montants additionnels aux détenteurs d'Obligations (voir Section 7.1.3 des Modalités des Obligations) ou (ii) de cas d'exigibilité anticipée (voir Section 10 des Modalités des Obligations).</p> <p>Les Obligations seront également remboursables avant leur date d'échéance à la demande de l'Émetteur pour les raisons énoncées à la Section 8 des Modalités des Obligations, et à la demande des détenteurs d'Obligations avant leur date d'échéance en cas de Changement de Contrôle de l'Émetteur tel que défini à la Section 8 des Modalités des Obligations. Le montant du remboursement anticipé afférent à chaque Obligation est précisé dans les Modalités des Obligations.</p>
Augmentation du taux d'intérêt:	Dans l'hypothèse où la clause de Changement de Contrôle, visée à la Section 8 des Modalités des Obligations, n'est pas approuvée au plus tard le 31 décembre 2010, le taux d'intérêt sera augmenté de plein droit de 0,50% à partir de la période d'intérêts qui prend cours le 10 juin 2011.
Forme des titres:	<p>Les Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés conformément à l'article 468 du Code des sociétés.</p> <p>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 "<b>BNB</b>") ou tout successeur de cette dernière (le "<b>Système BNB</b>"). 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 à la liquidation au moyen du Système BNB et sont dès lors soumises aux lois belges applicables aux liquidations. Le titre relatif aux Obligations passera par inscription de transfert d'un compte à l'autre.</p> <p>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</p>

obligations nominatives.

Agent Domiciliataire:	ING Belgique SA
Statut des titres:	<p>Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur ou d'un tiers.</p> <p>Les Obligations viendront à rang égal (<i>pari passu</i>) – 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.</p>
Cross acceleration et Sûreté négative:	Applicable, comme précisé aux Sections 3 et 9 des Modalités des Obligations.
Raison de l'offre et utilisation du produit de l'émission:	<p>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.</p> <p>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 l'Émetteur, principalement dans le secteur « retail ».</p> <p>L'émission des Warrants permettra à terme (en cas d'exercice de ceux-ci) de renforcer les fonds propres de l'Émetteur et d'améliorer la liquidité du titre en facilitant l'entrée de nouveaux actionnaires et en augmentant sensiblement le nombre d'actions en circulation.</p>
Cotation:	Une demande sera introduite afin que les Obligations puissent être négociées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.
Agent de cotation:	ING Belgique SA
Service financier en Belgique:	Par l'Agent Payeur
Agent Payeur:	ING Belgique SA
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 Domiciliataire pour annulation à défaut de cession dans un délai de trois mois à dater de leur rachat.
Restrictions:	L'offre est soumise à certaines conditions, comme indiqué dans la Note d'Opération.
Compensation fiscale:	Applicable.
Représentation des Obligataires:	L'assemblée générale des Obligataires sera organisée et les décisions y seront prises conformément à ce qui est décrit à la Section 11 des Modalités des Obligations.
Système de liquidation:	Système de liquidation de titres de la Banque nationale de Belgique.
Frais:	– Frais d'inscription et de conservation des Obligations

sur compte titre: à charge des souscripteurs (le tarif normal en vigueur chez ING Belgique SA, Petercam SA et Banque Degroof SA est d'application)\*;

- Service financier: gratuit auprès de l'Agent Payeur\*;
- Pas de taxe sur les opérations de bourse au marché primaire. Taxe sur opérations de bourse à la vente/achat après la période de souscription initiale: 0,07% (maximum 500 EUR).
- Une commission de vente de 1,6% du montant total nominal de l'émission est comprise dans le prix d'émission. Tous les autres frais et dépenses liés à l'émission des Obligations sont à la charge de l'Émetteur.

\* il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais que pourraient leur réclamer d'autres établissements financiers.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la section « Frais de l'émission » du chapitre « Souscription et vente » de la Note d'Opération.

Régime fiscal:	Les paiements d'intérêts sur les Obligations sont en principe soumis au précompte mobilier belge 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 belge 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 sur un compte-titres exonéré ouvert auprès d'un établissement teneur de comptes qui est un participant direct ou indirect du système de liquidation X/N géré par la BNB. Veuillez consulter le chapitre « Taxation » de la Note d'Opération pour un descriptif du régime fiscal.
Conditions auxquelles l'Offre est soumise:	L'Offre est soumise aux conditions précisées à la Section 5 du Chapitre « Souscription et Vente » de la Note d'Opération.
Droit applicable:	Droit belge.
Tribunaux:	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.
Code ISIN:	BE0002173392
Code Commun:	050705781

#### **4 Description des Warrants**

Forme:	Les Warrants seront émis sous forme dématérialisée uniquement, conformément à l'article 468 du Code des sociétés.
Droits attachés aux Warrants:	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 initial

de 19,45 EUR, 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 des Modalités des Warrants.

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.

Cotation: Une demande sera introduite afin que les Warrants puissent être négociés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Agent de cotation: ING Belgique SA

Système de liquidation: Euroclear Belgium.

Modalité d'exercice des Warrants: 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.

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.

Anti-dilution: 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 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.

Droit applicable: Droit belge.

Tribunaux: 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.

Code ISIN: BE0974254832

Code Commun: 050705005

## **5 Facteurs de risque**

Avant de prendre leur décision d'investissement dans les Obligations (assorties de Warrants), les investisseurs potentiels sont invités à examiner attentivement les facteurs de risque développés dans le Document d'Enregistrement et dans la Note d'Opération. Ces risques sont notamment les suivants :

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

Les principaux risques relatifs à l'Émetteur, susceptibles d'affecter sa faculté à respecter ses obligations de paiement à l'égard des détenteurs d'Obligations, sont exposés aux pages 2 à 7 du Document d'Enregistrement. Ces risques sont notamment les suivants :

*Risques liés à l'évolution de l'économie*

*Risques liés au marché immobilier*

*Risques liés à la concurrence dans le secteur immobilier*

*Risques liés à l'acquisition, la transformation, le repositionnement et la revente des actifs immobiliers*

*Risques locatifs*

*Risques de dégradation des immeubles*

*Risques liés aux règles d'urbanisme*

*Risques financiers*

*Risques de contrepartie financière et bancaire*

*Risques liés à Banimmo et au Groupe*

*Risques liés à la réglementation*

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

Les principaux risques relatifs aux Obligations et aux Warrants sont notamment les suivants :

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

*Liquidité des Obligations et des Warrants*

*Fluctuation des taux d'intérêt*

*Valeur de marché des Obligations et des Warrants*

*Valeur de marché des Warrants*

*Remboursement par anticipation pour raisons fiscales*

*Dettes additionnelles*

*Obligations sans sûreté*

*Représentation des détenteurs d'Obligations*

*Situation du marché du crédit au plan mondial*

*Changement législatif*

*Relations avec l'Émetteur*

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

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

*Directive européenne sur l'épargne*

*Retenue à la source belge*

*Restrictions à l'investissement*