

Onvoorwaardelijk openbaar bod tot omruiling op alle 75.000 obligaties Banimmoo met eindvervaldag 10 juni 2015



Samenvatting	Banimmoo gaat over tot een onvoorwaardelijk openbaar bod tot omruiling op alle 75.000 obligaties uitgegeven door Banimmoo (ISIN code BE0002173392), met een rente van 5,15% per jaar en met eindvervaldag op 10 juni 2015 (de «Bestaande Obligaties») tegen obligaties uit te geven door Banimmoo die een rente opleveren van 5,20% per jaar en met eindvervaldag op 30 mei 2018 (ISIN code BE0002197631, de «Nieuwe Obligaties»). Dit Bod tot Omruiling is aan geen enkele voorwaarde onderworpen. De kenmerken van de nieuwe Obligaties zijn dezelfde als die van de bestaande Obligaties op uitzondering van de jaarlijkse rente, de eindvervaldag en de warrants (in tegenstelling tot de Bestaande Obligaties zijn aan de Nieuwe Obligaties geen warrants gekoppeld). De warrants die aan de Bestaande Obligaties gebonden zijn, zullen apart worden genoteerd en worden niet beoogd in het kader van deze verrichting).
Bieder, Doelvennootschap en Emittent van de Nieuwe Obligaties	Banimmoo, naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel, Kunstlaan 27 en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888.061.724.
Rating	Er bestaat geen rating voor Banimmoo, noch voor de Bestaande Obligaties, noch voor de Nieuwe Obligaties.
Periode van het Bod tot Omruiling	van 2 mei 2013 tot en met 17 mei 2013, vóór 16 uur
Voorwaarden van de omruiling	Voor één ingebrachte Bestaande Obligatie zal één Nieuwe Obligatie worden overgemaakt. Bovendien zal de rente die sinds 10 juni 2012 verschuldigd is op de Bestaande Obligaties die worden ingebracht in het Bod tot Omruiling (EUR 49,95 per ingebrachte Bestaande Obligatie) op 30 mei 2013 worden uitgekeerd.
Betaling - levering	De Nieuwe Obligaties zullen worden geleverd op 30 mei 2013, in ruil voor de Bestaande Obligaties die werden ingebracht. Op dezelfde datum zal de tussen 10 juni 2012 (inbegrepen) en 30 mei 2013 (niet inbegrepen) verschuldigde rente worden uitgekeerd op de Bestaande Obligaties die werden ingebracht (EUR 49,95 per Bestaande Obligatie).
Actuarieel Rendement van de Nieuwe Obligaties	Actuarieel brutorendement: 5,20% op jaarbasis Actuarieel nettorendement: 3,90% (voor natuurlijke personen met woonplaats in België, rekening houdend met de inhouding van de roerende voorheffing van 25%). Deze rendementen zijn berekend op basis van een terugbetaling van de Nieuwe Obligaties aan pari door Banimmoo.
Verhandeling van de Nieuwe Obligaties	NYSE Euronext Brussels - gereguleerde markt
Nominale waarde van de Nieuwe Obligaties	Nominale waarde van EUR 1.000, gedematerialiseerde effecten overeenkomstig artikel 468 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen. De obligaties kunnen niet materieel worden geleverd
Belangrijkste risicofactoren	De belegger wordt verzocht om het Prospectus aandachtig te lezen (en in het bijzonder de «Risicofactoren»): (a) Risico verbonden aan de eindvervaldag van de Nieuwe Obligaties: De Bestaande Obligaties komen op eindvervaldag in 2015, zijnde één jaar voor de eindvervaldag van het gesyndiceerde krediet en van twee bilaterale kredieten in 2016. De Nieuwe Obligaties komen op eindvervaldag in 2018. Indien Banimmoo niet erin slaagt om die kredieten in 2016 te vernieuwen of te vervangen, of ze heronderhandelt tegen minder gunstige voorwaarden dan de bestaande kredieten, dreigt haar vermogen om haar financiële verplichtingen in het kader van de Nieuwe Obligaties na te komen in gevaar te komen (b) Financieringsrisico: De activiteiten van Banimmoo vereisen aanzienlijke investeringen. De financiering is hoofdzakelijk gebaseerd op kredietlijnen bij banken en op de mogelijkheid om via de uitgifte van obligaties de kapitaalmarkt aan te spreken. (c) Risico's verbonden aan de verwerving, verbouwing herpositionering en verkoop van vastgoedactiva: Aangezien de normale cyclus voor Banimmoo de verwerving, verbouwing en verkoop van de vastgoedactiva is, loopt Banimmoo het risico om problemen of gebreken te ontdekken bij het vastgoed dat werd verworven en die een invloed zouden kunnen hebben op de verkoopwaarde van deze activa. (d) Risico's verbonden aan de liquiditeit van de Nieuwe en Bestaande Obligaties: De secundaire markt van de Nieuwe en Bestaande Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn (zelfs nog minder liquide voor de Bestaande Obligaties na afsluiting van het Bod tot Omruiling) en het is niet mogelijk te voorzien tegen welke koers de Bestaande en de Nieuwe Obligaties zullen worden verhandeld. (e) Structurele achtergesteldheid: De Nieuwe Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gedekte schulden van Banimmoo alsook aan elke, al dan niet door zekerheden gedekte, schuld van de dochterondernemingen van Banimmoo. (f) Marktrisico: De koers van de Bestaande Obligaties en van de Nieuwe Obligaties kan schommelen in functie van verschillende factoren zoals de financiële gezondheid van de Emittent, de algemene evolutie van de rentevoeten en de volatiliteit van de markten. (g) Risico van vervoegde terugbetaling: De Nieuwe Obligaties hebben een verwachte looptijd van 5 jaar maar de beleggers worden erop gewezen dat gevallen van vervoegde terugbetaling mogelijk zijn. (h) Andere risicofactoren: Banimmoo kan zelf blootgesteld zijn aan liquiditeitsrisico's, renterisico's, kredietrisico's, wisselkoers- of valutarisico's en kan beslissen om haar schuld te verhogen.
Doel van het Bod tot Omruiling	Het Bod tot Omruiling heeft tot doel om de Bestaande Obligaties, met als eindvervaldag 10 juni 2015, te herfinancieren door de uitgifte van Nieuwe Obligaties met als eindvervaldag 30 mei 2018 om van de huidige gunstige marktvoorwaarden te genieten. Deze herfinanciering wordt in het algemeen besteed aan de portefeuille van onroerende activa van Banimmoo.
Beleggersprofiel	De houders van Bestaande Obligaties beslissen zelf om aan het Bod tot Omruiling deel te nemen. De Bestaande Obligaties die niet worden ingebracht in het kader van het Bod tot Omruiling zullen tot hun eindvervaldag worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Bieder zal niet kunnen overgaan tot de verplichte terugkoop van de Bestaande Obligaties. Alvorens te beslissen om de Bestaande Obligaties in te brengen in het kader van het Bod tot Omruiling wordt de Belegger bovendien aangeraden om na te gaan of een belegging op langere termijn voor hem geschikt is, rekening houdend met zijn kennis en ervaring op financieel vlak, zijn beleggingsdoelstellingen en zijn financiële toestand. De belegger dient zijn beslissing om de Bestaande Obligaties in te brengen in het kader van de omruiling te steunen op een volledige analyse van het Prospectus. In geval van twijfel over de risico's verbonden aan indiening van de Bestaande Obligaties in het kader van het Bod tot Omruiling, en over het gepaste karakter van een dergelijke investering aan zijn behoeften en situatie, wordt de belegger verzocht om een financieel specialist te raadplegen, of, in voorkomend geval, om zich te onthouden om deel te nemen aan het Bod tot Omruiling.
Kosten	Kosteloze financiële dienst bij de Global Coördinator en de Co-Lead Managers. De bewaring op een effectenrekening zal gebeuren tegen het bij elke financiële instelling geldende tarief. Alle kosten die eventueel aangerekend worden door andere financiële tussenpersonen zullen voor rekening zijn van de houders van Bestaande Obligaties en zullen niet betaald worden door de Bieder. De houders van de Bestaande Obligaties moeten zich vergewissen van deze kosten.
Fiscaal stelsel	De omruiling van Bestaande Obligaties tegen Nieuwe Obligaties zal onderworpen zijn noch aan de toepassing van de Belgische roerende voorheffing (behalve inzake de verschuldigde interesten), noch aan de taks op de beursverrichtingen. Het volledige fiscale stelsel is beschreven in het Prospectus.
Goedkeuring door de FSMA	De Franstalige versie van het Prospectus alsook de Memorie van antwoord werden op 30 april 2013 door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikels 13 en 28 van de Wet van 1 april 2007 m.b.t. de Openbare overnamebiedingen.
Prospectus	Het Prospectus (inclusief de Memorie van antwoord en het Aanvaardingsformulier) is beschikbaar in het Nederlands en in het Frans op internet (www.banimmoo.be , www.ing.be , www.degroof.be , www.kbc.be en www.petercam.be). Het Prospectus kan ook kosteloos verkregen worden per telefoon bij ING België NV (+32.2.464.60.01). ING België werd aangesteld als Loketbank voor deze verrichting
Indiening van de Aanvaardingsformulieren en kost	Er zullen geen kosten worden aangerekend aan de Inbrenger die zijn Bestaande Obligaties rechtstreeks inbrengt bij de administratieve exploitatiezetel van Banimmoo of bij ING, Degroof, KBC of Petercam. De houders van Bestaande Obligaties die deze wensen in te brengen via andere tussenpersonen dan ING, Degroof, KBC of Petercam dienen zich te informeren over de kosten die die tussenpersonen hen zouden kunnen aanrekenen en die ze zelf zullen moeten dragen.
Publicatie van de resultaten	De resultaten van het Bod tot Omruiling zullen in principe op 22 mei 2013 in «De Tijd» worden gepubliceerd.



Bookrunner, Loketbank en Global Coordinator



Co-Lead Managers

