



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque et l'assurance d'un monde qui change

Emprunt obligataire



4 ans



Droit au remboursement à 100% de la valeur nominale à l'échéance



Coupon annuel brut de 4,75%
Rendement actuariel brut de 4,211%



Profil défensif à dynamique



Précompte mobilier de 15%

Befimmo, Sicafi belge spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux, émet de nouvelles obligations en euro. Ces obligations sont des instruments de dette. En y souscrivant, vous prêtez de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à le rembourser à l'échéance. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, vous risquez cependant de ne pas récupérer les sommes auxquelles vous avez droit et de ne pas retrouver le montant investi à l'échéance.

Ces obligations sont destinées aux investisseurs à même d'en évaluer, au regard de leurs connaissances et de leur expérience, le potentiel et les risques, notamment via une familiarisation avec le marché immobilier belge et les taux d'intérêt.

Principales caractéristiques

- ✓ Durée de 4 ans.
- ✓ Coupon annuel de 4,75% (brut). Sur la base du prix d'émission de 101,947%, le rendement actuariel brut est de 4,211%.
- ✓ Profil d'investisseur: défensif à dynamique.

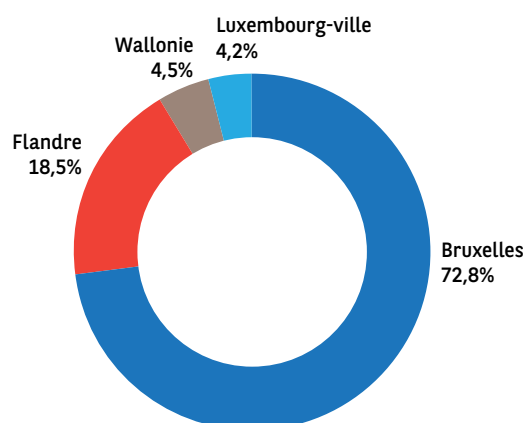
Profil d'entreprise de Befimmo

Befimmo est une Sicafi (Société d'investissement à capital fixe) publique de droit belge en immobilier. Elle est cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis sa création, en 1995, et est reprise dans l'indice BEL 20 depuis mars 2009.

Befimmo poursuit depuis 16 ans sa politique d'investissements dans des immeubles de qualité pour les donner en location de longue durée à des locataires fiables. Depuis sa création, Befimmo a réussi à maintenir cette stratégie et a offert aux investisseurs stabilité, rendement et perspectives d'augmentation de valeur.

Au fil du temps, Befimmo s'est tout particulièrement spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres villes, et en particulier à Bruxelles. Befimmo est active de manière prépondérante à Bruxelles (où se trouvent environ 72,8% de son portefeuille), mais aussi en Flandre 18,5%, en Wallonie 4,5% et à Luxembourg-ville 4,2%.

Répartition géographique du portefeuille (au 30 septembre 2011)



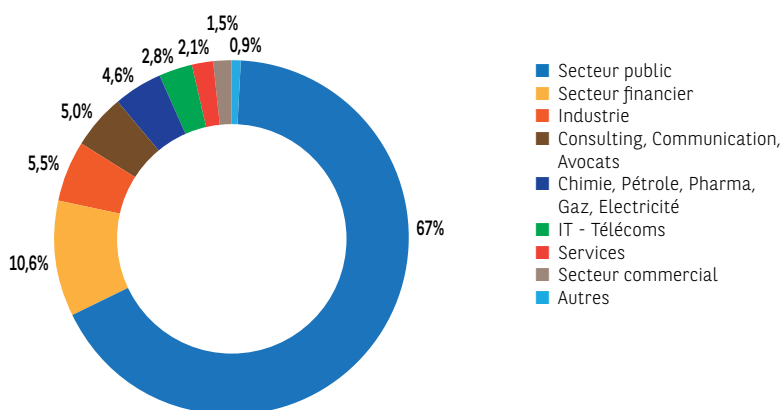
Au 30 septembre 2011, le portefeuille de Befimmo comprenait une centaine d'immeubles de bureaux, dont plus de 66% sont loués à long terme à des institutions publiques. La juste valeur de son portefeuille a été évaluée, au 30 septembre 2011, à 1.959,8 millions EUR. La durée moyenne pondérée des baux est de l'ordre de 9 ans.

Au 30 septembre 2011, Befimmo disposait de fonds propres et d'une capitalisation boursière de l'ordre du milliard d'euros. Befimmo développe une stratégie réfléchie visant à optimiser ses résultats dans la durée.

Soucieuse d'intégrer au mieux les enjeux du développement durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de responsabilité sociétale.

(Source: Befimmo SCA)

Répartition du portefeuille selon le type de locataires (au 30 septembre 2011)



Principaux risques de cette émission

Ces obligations sont soumises aux risques liés à l'Émetteur ainsi qu'aux risques de marché, comme le risque de volatilité, de taux, de liquidité, etc.

- **Risque lié à l'absence de sûreté:** les obligations ne sont assorties d'aucune garantie et seront subordonnées aux dettes privilégiées de l'Émetteur. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, le détenteur d'une obligation supporte le risque de ne pas retrouver son capital à l'échéance.
- **Risque de marché:** le cours d'une obligation peut fluctuer en fonction de différents facteurs tels que la santé financière de l'Émetteur, l'évolution générale des taux d'intérêt et la volatilité des marchés (tels que décrits dans les sections 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 et 1.3.5 du Prospectus). L'investisseur qui voudrait vendre ses obligations avant l'échéance devra donc les vendre au prix du marché, qui pourrait être inférieur à la valeur nominale.
- **Risque de liquidité:** bien que ces obligations soient cotées sur NYSE Euronext Brussels, rien ne garantit le développement d'un marché actif permettant leur négociation. Le marché des obligations peut s'avérer limité et peu liquide, et il n'est pas possible de prévoir les cours auxquels ces obligations pourront y être négociées.
- **Risque lié au marché locatif:** le marché immobilier bruxellois se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande. Vu la concentration sectorielle de son portefeuille sur le marché des immeubles de bureaux et sa concentration géographique sur Bruxelles, la Société est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois et est confrontée au risque relatif à l'occupation de ses immeubles.
- **Risque lié à la juste valeur des immeubles:** la Société est exposée au risque de variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes, ce qui a une incidence sur le résultat net et sur le ratio d'endettement de la Société.
- **Risques liés au statut de Sicafi:** en cas de perte de l'agrément Sicafi, la Société perdrait le bénéfice du régime fiscal favorable des Sicafi; en outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme ("accélération") des crédits que la Société a contractés. La Société est également soumise au risque de modifications futures du régime Sicafi, qui pourraient, entre autres, donner lieu à une baisse des résultats ou de la valeur intrinsèque.

L'investisseur est invité à lire attentivement l'ensemble des facteurs de risques mentionnés dans le Prospectus.



Documentation

Le prospectus d'émission et de cotation (le "**Prospectus**"), rédigé en français, a été approuvé par l'Autorité des services et des marchés financiers (FSMA), le 2 décembre 2011.

Une version du Prospectus est également disponible en néerlandais.

Ces documents sont disponibles sans frais sur demande auprès de l'Émetteur (au 02 679 38 60), auprès des agences de BNP Paribas Fortis ou sur simple appel au 02 433 41 31, ainsi que sur le site www.bnpparibasfortis.be/emissions et sur celui de l'Émetteur (www.befimmo.be).



Pour quel investisseur?

Sur la base des critères établis par BNP Paribas Fortis, ces obligations sont destinées aux investisseurs présentant un **profil défensif à dynamique**. Elles peuvent également convenir, dans certaines limites, à des investisseurs présentant un autre profil en fonction du degré de diversification de leur portefeuille et du niveau de risque qu'ils acceptent.

Plus d'informations sur les profils d'investisseurs sur www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Plan par étapes.

Il est recommandé à tout investisseur de vérifier si un investissement dans ces obligations est approprié compte tenu, notamment, de ses propres connaissances et de son expérience en matière financière, de ses objectifs d'investissement et de sa situation financière. En cas de doute, il est invité à consulter un conseiller en placements de BNP Paribas Fortis.

Avant de prendre une décision d'investissement, tout investisseur potentiel est invité à se référer au **Prospectus** et plus particulièrement à la section "Facteurs de risques" ainsi qu'à notre "Brochure d'information – Instruments financiers" disponible en agence ou sur le site www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Infos utiles > MiFID.



Souscription

Le présent document est rédigé dans le cadre d'une **offre au public en Belgique**.

Les restrictions de vente applicables à l'émission de ces obligations sont reprises dans le Prospectus.

Le montant minimum de l'émission est de 75 millions EUR. Le montant de l'émission pourra être porté au-delà du montant nominal minimum attendu jusqu'à un montant total de 100 millions EUR, avec une possibilité d'extension supplémentaire maximale de 20% de ce montant total, à l'appréciation de l'Émetteur (en fonction notamment de la demande des investisseurs et de la situation du marché). Le montant de l'émission pourra être réduit ou l'émission pourra être annulée, notamment si le montant nominal minimum attendu de 75 millions EUR n'est pas placé ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer les obligations.

La période de souscription court du 8 décembre (9 h) au 27 décembre 2011 (17h30) inclus.

Une clôture anticipée est toutefois possible (voir ci-dessous).

Allocation

BNP Paribas Fortis a été désigné par l'Émetteur pour s'occuper du placement de ces obligations, à concurrence d'un pourcentage repris dans le Prospectus. Dès que le pourcentage qui lui est alloué aura été placé, mais au plus tôt à la fin du premier jour de la période de souscription, à savoir le 8 décembre 2011¹, BNP Paribas Fortis aura la possibilité d'arrêter l'enregistrement des souscriptions, via la publication d'un avis de fin de vente sur son site www.bnpparibasfortis.be/emissions. Ce même avis sera publié sur le site de l'Émetteur, lequel site reprendra la liste des institutions financières pouvant éventuellement encore accepter les souscriptions.

En cas de sursouscription, BNP Paribas Fortis répartira les titres entre les souscriptions qu'elle aura recueillies en appliquant le principe de réduction proportionnelle afin de servir le maximum d'investisseurs. Un ordre introduit pourra donc être réduit (par multiple de 1.000 EUR et jusqu'à un minimum de 1.000 EUR, ce qui correspond à la coupure des obligations) en cas de sursouscription. L'investisseur potentiel est invité à lire la procédure d'allocation reprise dans le Prospectus.

¹ Il est à noter que certaines agences ferment à 16h00. Une souscription reste néanmoins possible par PC banking et via le n° 02 433 41 31 jusque 17h30.

Pour en savoir plus ou pour souscrire:

 aux guichets de toute **agence BNP Paribas Fortis**

 sur simple appel au 02 433 41 31

 via **PC banking** sur le site www.bnpparibasfortis.be/emissions

Principales caractéristiques de cette émission



Description

Émetteur: Befimmo SCA, Société en Commandite par actions de droit belge.

Rating de l'Émetteur: BBB (perspective stable) chez Standard & Poor's.

Aucun rating crédit spécifique n'a été demandé pour les obligations visées par la présente offre au public.

Un rating est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver les titres de l'émetteur. Il peut être suspendu, modifié ou retiré à tout moment par l'agence de notation.

Titres

- Valeur nominale: 1.000 EUR.
- Montant global attendu pour l'émission: minimum 75 millions EUR. Le montant de l'émission pourra être porté au-delà du montant nominal minimum attendu jusqu'à un montant total de 100 millions EUR, avec une possibilité d'extension supplémentaire maximale de 20% de ce montant total, à l'appréciation de l'Émetteur (en fonction notamment de la demande des investisseurs et de la situation du marché). Le montant de l'émission pourra être réduit ou l'émission pourra être annulée, notamment si le montant nominal minimum attendu de 75 millions EUR n'est pas placé ou si les conditions de marché ne permettent pas de placer les obligations.
- Code ISIN: BE0002181478.
- Titres non subordonnés dématérialisés, soumis au droit belge.
- Cotation: ces obligations seront cotées sur NYSE Euronext Brussels à partir du 30 décembre 2011 (voir "Principaux risques de cette émission" en page 2, et notamment le risque de liquidité).



Risque

Les principaux risques que présentent ces obligations sont décrits en page 2.



Profil d'investisseur

Sur la base des critères établis par BNP Paribas Fortis, ces obligations sont destinées aux investisseurs présentant un profil **défensif à dynamique**. Elles peuvent également convenir, dans certaines limites, pour des investisseurs présentant un autre profil en fonction du degré de diversification de leur portefeuille et du niveau de risque qu'ils acceptent.



Durée

Date d'émission et de paiement: 30 décembre 2011.

Prix d'émission: 101,947% de la valeur nominale (incluant une commission de 1,625% à charge de l'investisseur particulier).

Echéance: 30 décembre 2015, soit une durée de 4 ans.

Prix de remboursement: droit au remboursement à 100% de la valeur nominale à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, l'investisseur supporte le risque de ne pas retrouver son capital à l'échéance.



Rendement

- L'investisseur aura droit chaque année à un coupon brut de 4,75%.
- Les intérêts sont payables annuellement à terme échu le 30 décembre de chaque année et pour la première fois le 30 décembre 2012.
- Le rendement actuariel brut calculé sur base du prix d'émission s'élève à 4,211%.

Le coupon brut sera augmenté de 1,25% en cas de changement de contrôle de l'Émetteur suivi d'une dégradation du rating en-dessous d'une notation d'Investment Grade pendant la période de changement de contrôle. Si l'Émetteur venait par la suite à retrouver sa notation Investment Grade, le coupon serait alors réduit au coupon initial. Les conditions relatives au changement de coupon sont décrites dans le Prospectus (Section 7.12 "Adaptation du taux d'intérêt nominal - Rating Downgrade et changement de contrôle").



Frais

Service financier: gratuit chez BNP Paribas Fortis en Belgique.

Conservation en Compte-titres BNP Paribas Fortis: au tarif en vigueur (voir notre brochure "Tarification des principales opérations sur titres" disponible en agence ou sur le site www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Infos utiles).



Fiscalité

Régime fiscal applicable aux investisseurs privés en Belgique

Les revenus de titres de créances encaissés auprès d'un intermédiaire financier établi en Belgique sont soumis à la retenue du précompte mobilier (PM) de 15%.

Le prélèvement du PM a un caractère libératoire dans le chef des investisseurs privés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement compte tenu des mesures fiscales annoncées par le gouvernement en formation.

Les autres catégories d'investisseurs sont invitées à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable.

Taxe sur opérations de bourse (TOB): pas de TOB sur le marché primaire; TOB de 0,07% à la vente et à l'achat sur le marché secondaire (maximum 500 EUR par opération), susceptible d'évoluer compte tenu des mesures fiscales annoncées par le gouvernement en formation.



Documentation

La documentation relative à ces obligations est décrite en page 3.

Ce document est une communication à caractère promotionnel, produite et distribuée par Fortis Banque SA. Il ne constitue ni du conseil en investissement ni de la recherche en investissement. Il n'a dès lors pas été élaboré conformément aux dispositions relatives à la promotion de l'indépendance de la recherche en investissements et n'est pas soumis aux règles prohibant l'exécution de transactions avant la diffusion de la recherche en investissements.

Conflit d'intérêt

Le produit de l'émission de ces obligations contribue à assurer les besoins généraux de financement de l'Émetteur et pourrait partiellement servir à préfinancer le remboursement de crédits bancaires accordés par BNP Paribas Fortis.