



**BNP PARIBAS
FORTIS**

De bank en verzekering voor een wereld in verandering

Obligatielening



4 jaar



Recht op terugbetaling tegen 100% van de nominale waarde op de eindvervaldag



Jaarlijkse brutocoupon van 4,75%
Actuariel brutorendement van 4,211%



Defensief tot dynamisch profiel



Roerende voorheffing van 15%

Befimmo, Belgische vastgoedbevak die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, geeft nieuwe obligaties uit in euro. Deze obligaties zijn schuld-instrumenten. Door erop in te tekenen, leent u geld aan de Emittent die zich verbindt tot de terugbetaling ervan op de eindvervaldag. Bij faillissement of onvermogen tot betaling van de Emittent, loopt u toch het risico de bedragen waarop u recht heeft, niet terug te krijgen en het belegde kapitaal te verliezen op de eindvervaldag.

Deze obligaties zijn bestemd voor beleggers die zelf in staat zijn het potentieel en de risico's ervan in te schatten. Dit gebeurt op basis van hun kennis en ervaring, in het bijzonder door hun vertrouwdheid met de Belgische vastgoedmarkt en met de rentevoeten.

Belangrijkste kenmerken

- ✓ Looptijd van 4 jaar.
- ✓ Jaarlijkse coupon van 4,75% (bruto). Op basis van de uitgifteprijs van 101,947% bedraagt het actuariel brutorendement 4,211%.
- ✓ Beleggersprofiel: defensief tot dynamisch.

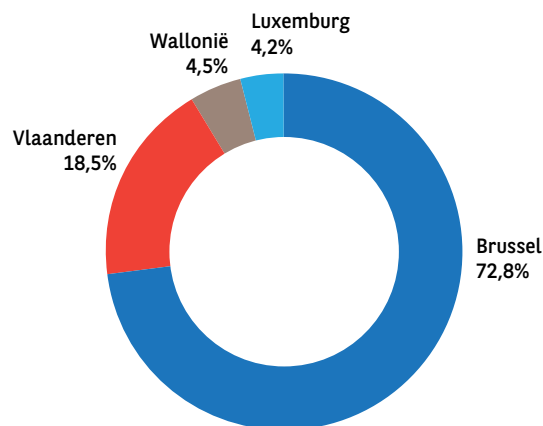
Bedrijfsprofiel van Befimmo

Befimmo is een openbare vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht (Belgische REIT). Ze is sinds haar oprichting in 1995 genoteerd op NYSE Euronext Brussels en werd in maart 2009 opgenomen in de BEL 20.

Befimmo hanteert sinds 16 jaar haar strategie van beleggingen in kwaliteitsvolle gebouwen om deze aan betrouwbare huurders te verhuren voor een lange termijn. Sinds haar oprichting is Befimmo erin geslaagd deze strategie te behouden en heeft ze haar beleggers stabiliteit, rendement en vooruitzichten op waardeverhoging aangeboden.

Mettertijd heeft Befimmo zich in het bijzonder gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder in Brussel. Befimmo is overwegend actief in Brussel (waar zich ongeveer 72,8% van haar portefeuille bevindt), alsook in Vlaanderen (18,5%), in Wallonië (4,5%) en in Luxemburgstad (4,2%).

Geografische verdeling van de portefeuille (op 30 september 2011)



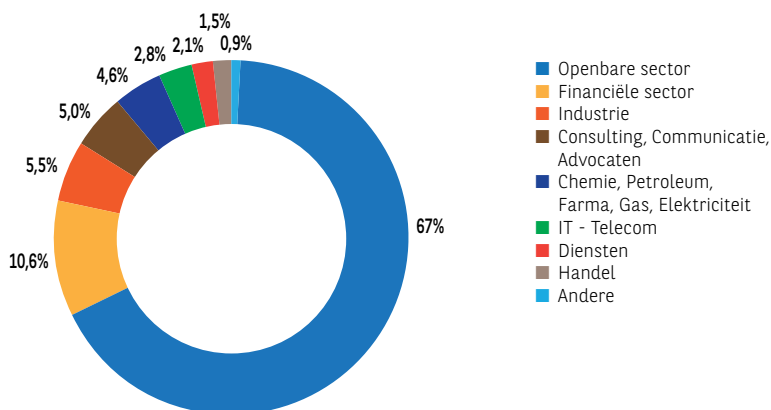
De portefeuille van Befimmo omvat op 30 september 2011 een honderdtal kantoorgebouwen, waarvan meer dan 66% op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen. De reële waarde van de portefeuille werd op 30 september 2011 op 1.959,8 miljoen EUR geraamd. De gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten is zowat 9 jaar.

Op 30 september 2011 beschikt Befimmo over een eigen vermogen en een beurskapitalisatie van zowat een miljard euro. Befimmo hanteert een doordachte strategie die gericht is op de optimalisering van haar resultaten op de lange termijn.

In haar strategische denkoefening houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van Duurzame Ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen altijd centraal.

(Bron: Befimmo CVA)

Verdeling van de portefeuille volgens type huurder (op 30 september 2011)



Belangrijkste risico's van deze uitgifte

Deze obligaties zijn onderworpen aan risico's betreffende de Emittent en aan de marktrisico's, zoals de risico's betreffende volatiliteit, interestvoeten, liquiditeit, enz.

- **Risico op obligaties zonder waarborg:** de obligaties hebben geen enkele waarborg en zullen achtergesteld zijn aan de bevoorrechte schuld van de Emittent. Bij faillissement of onvermogen tot betaling van de Emittent loopt de obligatiehouder het risico zijn oorspronkelijk kapitaal niet terug te krijgen op de eindvervaldag.
- **Marktrisico:** de koers van de obligaties kan schommelen onder invloed van verschillende factoren, zoals de financiële gezondheid van de Emittent, het algemene verloop van de rentetarieven en de volatiliteit van de markten (zoals beschreven in rubrieken 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 en 1.3.5 van het Prospectus). De belegger die zijn obligaties vóór de eindvervaldag zou willen verkopen, zal dat dus moeten doen tegen de marktprijs, die lager zou kunnen zijn dan de nominale waarde.
- **Liquiditeitsrisico:** hoewel deze obligaties zullen noteren op NYSE Euronext Brussels, is er geen enkele waarborg dat er een actieve markt ontstaat voor de verhandeling ervan. De markt kan beperkt en weinig liquide zijn en het is onmogelijk te voorspellen tegen welke koers deze obligaties er verhandeld kunnen worden.
- **Huurmarktrisico:** De Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De portefeuille van de Vennootschap is sectorieel geconcentreerd op de markt van kantoorgebouwen en er is een geografische concentratie in Brussel. Daardoor is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de vastgoedmarkt van Brusselse kantoren en wordt ze geconfronteerd met het risico verbonden aan de bezettingsgraad van haar gebouwen.
- **Risico verbonden aan de reële waarde van de gebouwen:** de Vennootschap loopt het risico op schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille. De waarde van de portefeuille is immers het resultaat van onafhankelijke expertises. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio van de Vennootschap.
- **Risico verbonden aan het statuut van de Vastgoedbevak:** bij verlies van de erkenning als Vastgoedbevak zou de Vennootschap het fiscale voordeel verliezen dat geldt voor een Vastgoedbevak. Bovendien wordt het verlies van de erkenning algemeen beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling van de kredieten die de Vennootschap heeft aangegaan, door verlies van vervaldatum ("acceleration"). De Vennootschap is eveneens onderworpen aan het risico van toekomstige wijzigingen in het overheidsbeleid betreffende Vastgoedbevaks. Die zouden onder andere aanleiding kunnen geven tot een daling van de resultaten of van de intrinsieke waarde.

De belegger wordt verzocht alle risicofactoren die in het Prospectus vermeld zijn, aandachtig door te nemen.



Documentatie

Het uitgifte- en noteringsprospectus (het "**Prospectus**"), opgesteld in het Nederlands, is goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) op 2 december 2011.

Een versie van het Prospectus is eveneens beschikbaar in het Frans.

Deze documenten zijn op aanvraag gratis te verkrijgen bij de Emittent (02 679 38 60), in de kantoren van BNP Paribas Fortis of telefonisch via het nummer 02 433 41 34, alsook op de website www.bnpparibasfortis.be/emissies, en op de website van de Emittent (www.befimmo.be)



Voor welke belegger?

Volgens de criteria die BNP Paribas Fortis hanteert, zijn deze obligaties bestemd voor beleggers met een **defensief tot dynamisch profiel**. Binnen bepaalde grenzen kunnen ze ook geschikt zijn voor beleggers met een ander profiel, afhankelijk van de spreidingsgraad van hun portefeuille en van het risico dat ze bereid zijn te nemen.

Meer informatie over de beleggersprofielen vindt u op www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Stappenplan.

Alle beleggers worden aanbevolen na te gaan of een belegging in deze obligaties voor hen geschikt is, rekening houdend met in het bijzonder hun kennis en ervaring in verband met financiële zaken, hun beleggingsdoelstellingen en hun financiële situatie. Bij twijfel worden ze verzocht een beleggingsspecialist van BNP Paribas Fortis te raadplegen.

Alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, wordt elke belegger aanbevolen zich te beroepen op het **Prospectus**, en vooral op de rubriek "Risicofactoren", evenals op onze "Informatiebrochure - Financiële instrumenten", beschikbaar in onze kantoren of op de website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Nuttige info > MiFID.



Inschrijving

Dit document werd opgesteld in het kader van een **openbaar aanbod in België**. De verkoopbeperkingen voor de uitgifte van deze obligaties zijn vermeld in het Prospectus.

Het minimale bedrag van de uitgifte bedraagt 75 miljoen EUR. Het bedrag van de uitgifte kan het verwachte minimale nominale bedrag overschrijden, tot een totaalbedrag van 100 miljoen EUR met de mogelijkheid tot een bijkomende verhoging van dat totaalbedrag met 20%, naargelang de beoordeling van de Emittent (afhankelijk van met name de vraag van beleggers en de marktomstandigheden). Het bedrag van de uitgifte kan worden verminderd of de uitgifte kan worden geannuleerd, met name als het verwachte minimale nominale bedrag van 75 miljoen EUR niet is geplaatst of als de marktomstandigheden het niet mogelijk maken om de obligaties te plaatsen.

De inschrijvingsperiode loopt van 8 december (9 u.) tot en met 27 december 2011 (17.30 u.)

Een vervroegde afsluiting is toch mogelijk (zie hieronder).

Toewijzing

BNP Paribas Fortis werd aangesteld door de Emittent om deze obligaties te plaatsen voor een percentage dat vermeld staat in het Prospectus. Van zodra het percentage dat haar werd toegewezen, geplaatst is, maar ten vroegste op het einde van de eerste dag van de inschrijvingsperiode, namelijk 8 december 2011¹, zal BNP Paribas Fortis de mogelijkheid hebben om de registratie van orders stop te zetten. Dit kan gebeuren via de publicatie van een bericht tot afsluiting van de verkoop op haar website www.bnpparibasfortis.be/emissies. Datzelfde bericht zal eveneens gepubliceerd worden op de website van de Emittent, samen met een lijst van de financiële instellingen die eventueel nog inschrijvingen aanvaarden.

Bij overinschrijving zal BNP Paribas Fortis op proportionele wijze de effecten verdelen onder de orders die zij heeft ontvangen, om tegemoet te komen aan een maximaal aantal beleggers. Een geplaatst order kan bij overinschrijving dus gereduceerd worden (per schijf van 1.000 EUR en tot minimaal 1.000 EUR, wat overeenstemt met de coupure van de obligaties). De potentiële belegger wordt verzocht de toewijzingsprocedure door te nemen in het Prospectus.

¹ Gelieve te noteren dat bepaalde kantoren sluiten om 16u00. Inschrijven blijft echter mogelijk tot 17u30 via PC banking of telefonisch via het nummer 02 433 41 34.

Voor meer info of om in te schrijven:



aan de loketten van **elk kantoor van BNP Paribas Fortis**



telefonisch via het nummer 02 433 41 34



via **PC banking** op de website www.bnpparibasfortis.be/emissies

Belangrijkste kenmerken van deze uitgifte



Beschrijving

Emittent: Befimmo CVA, Commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht.

Rating van de Emittent: BBB (stabiel vooruitzicht) bij Standard & Poor's.

Er werd geen enkele specifieke kredietrating gevraagd voor de obligaties van het huidige openbaar aanbod.

Een rating wordt louter indicatief toegekend en vormt geen verplichting of aanbeveling tot kopen, verkopen of bewaren van de effecten van de Emittent. Een rating kan door het ratingagentschap op elk moment worden geschorst, gewijzigd of opgeheven.

Effecten

- Nominale waarde: 1.000 EUR.
- Globaal verwacht bedrag van de emissie: minimaal 75 miljoen EUR. Het bedrag van de uitgifte kan het verwachte minimale nominale bedrag overschrijden, tot een totaalbedrag van 100 miljoen EUR met de mogelijkheid tot een bijkomende verhoging van dat totaalbedrag met 20%, naargelang de beoordeling van de Emittent (afhankelijk van met name de vraag van beleggers en de marktomstandigheden). Het bedrag van de uitgifte kan worden verminderd of de uitgifte kan worden geannuleerd, met name als het verwachte minimale nominale bedrag van 75 miljoen EUR niet is geplaatsd of als de marktomstandigheden het niet mogelijk maken om de obligaties te plaatsen.
- ISIN-code: BE0002181478.
- Niet-achtergestelde gedematerialiseerde effecten, onderworpen aan het Belgische recht.
- Notering: deze obligaties zullen genoteerd worden op NYSE Euronext Brussels vanaf 30 december 2011 (zie "Belangrijkste risico's van deze emissie" op blz. 2, met name het liquiditeitsrisico).



Risico

De belangrijkste risico's verbonden aan deze obligaties staan beschreven op blz.2.



Beleggersprofiel

Volgens de criteria die BNP Paribas Fortis hanteert, zijn deze obligaties bestemd voor beleggers met een **defensief tot dynamisch profiel**. Binnen bepaalde grenzen kunnen ze ook geschikt zijn voor beleggers met een ander profiel, afhankelijk van de spreidingsgraad van hun portefeuille en van het risico dat ze bereid zijn te nemen.



Looptijd

Uitgifte- en betaaldatum: 30 december 2011.

Uitgifteprijs: 101,947% van de nominale waarde (inclusief een commissie van 1,625% ten laste van de particuliere belegger).

Vervaldag: 30 december 2015, dit is een looptijd van 4 jaar.

Terugbetalingsprijs: recht op terugbetaling tegen 100% van de nominale waarde op de eindvervaldag. Bij faillissement of onvermogen tot betaling van de Emittent, loopt de belegger het risico zijn kapitaal niet terug te krijgen op de eindvervaldag.



Rendement

- De belegger zal jaarlijks recht hebben op een brutocoupon van 4,75%.
- De interesten zijn jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn, op 30 december van elk jaar en voor de eerste keer op 30 december 2012.
- Het actuariael brutorendement op basis van de uitgifteprijs bedraagt 4,211%.

De brutocoupon zal met 1,25% worden verhoogd bij een wijziging van de controle over de Emittent, gevolgd door een verlaging van de rating onder Investment Grade tijdens de periode waarin de wijziging van controle plaatsvindt. Als de Emittent zijn Investment Grade-rating terugkrijgt, dan wordt de coupon teruggebracht tot het oorspronkelijke niveau. De voorwaarden in verband met een wijziging van de coupon staan beschreven in het Prospectus (Sectie 7.12 "Aanpassing van de nominale waarde - Rating Downgrade & Contolewijziging").



Kosten

Financiële dienst: gratis bij BNP Paribas Fortis in België.

Bewaring op een Effectenrekening BNP Paribas Fortis: volgens het tarief dat van kracht is (zie onze brochure "Tarifiering van de voornaamste effectenverrichtingen" die beschikbaar is in het kantoor of op de website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Nuttige info).



Fiscaliteit

Fiscaal regime voor particuliere beleggers in België

Op de inkomsten uit obligaties die worden geïnd door tussenkomst van een in België gevestigde financiële tussenpersoon, zal 15% roerende voorheffing (RV) worden ingehouden. De inhouding van de RV is bevrijdend in hoofde van de particuliere beleggers.

De fiscale behandeling is afhankelijk van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor mogelijke wijzigingen nadien, rekening houdend met de fiscale maatregelen die aangekondigd werden in het kader van de regeringsvorming.

Andere beleggerscategorieën worden verzocht zich te informeren over het fiscaal regime dat op hen van toepassing is.

Taks op beursverrichtingen: geen TOB op de primaire markt; TOB van 0,07% bij verkoop en aankoop op de secundaire markt (maximaal 500 EUR per verrichting), vatbaar voor wijzigingen rekening houdend met de fiscale maatregelen die aangekondigd werden in het kader van de regeringsvorming.



Documentatie

De documentatie betreffende deze obligaties staat beschreven op blz.3.

Dit document is een promotioneel document, opgesteld en verspreid door Fortis Bank NV. Het bevat geen beleggingsadvies en geen beleggingsonderzoek. Dit document is dus niet opgesteld conform de bepalingen met betrekking tot de bevordering van onafhankelijk onderzoek op beleggingsgebied en is niet onderworpen aan het verbod tot handelen voorafgaand aan de verspreiding van onderzoek op beleggingsgebied.

Belangenconflict

Het product van de uitgifte van deze obligaties draagt bij aan het verzekeren van de algemene financieringsbehoeftes van de Emittent, maar beoogt daarenboven gedeeltelijk de financiering voor de terugbetaling van bancaire kredieten die toegekend werden door BNP Paribas Fortis.