



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL NV GEEFT OBLIGATIES UIT IN EURO MET EEN LOOPTIJD VAN 7,5 JAAR

FLASH INVEST
Reclame

Oktober 2019



OBLIGATIELEENING



Looptijd
7,5 jaar



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



Rendement
Jaarlijkse coupon van 3% (bruto)



Fiscaliteit
Coupons onderworpen aan roerende voorheffing

Deze Obligaties zijn niet-achtergestelde schuldinstrumenten. Een belegging in deze Obligaties houdt risico's in. Door erop in te tekenen, leent u geld aan Immobel NV dat zich verbindt tot de jaarlijkse betaling van een coupon, alsook tot de terugbetaling van 100% van het belegde kapitaal (zonder de plaatsings- en verdelingscommissie), namelijk 1.000 EUR per coupure, op de eindvervaldag. Bij faillissement van of in gebreke blijven door Immobel NV loopt u evenwel het risico op de eindvervaldag de bedragen waarop u recht hebt niet terug te krijgen, en een deel of het geheel van uw belegging te verliezen.

Elke beslissing om al dan niet te beleggen in de Obligaties moet enkel gebaseerd zijn op de informatie die in het Prospectus vermeld staat. Alvorens te beleggen in de Obligaties dienen de beleggers het volledige Prospectus te lezen (en in het bijzonder het hoofdstuk 'Risk Factors' (pagina's 14 tot 29 van het Prospectus). Het Prospectus is beschikbaar op de website www.bnpparibasfortis.be/beleggingsnieuws. Elke potentiële belegger moet zorgvuldig onderzoeken of de Obligaties een interessante belegging voor hem zijn, rekening houdend met zijn kennis en ervaring, en moet, indien nodig, professioneel advies inwinnen.

Immobel NV (hierna 'Immobel' of de 'Emittent' of de 'Groep') geeft, in het kader van een aanbod aan het publiek, niet-achtergestelde Obligaties uit met een looptijd van 7,5 jaar, met een vaste bruto coupon van 3%. Op het vlak van beurswaarde is Immobel de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België. De Groep ontwikkelt en beheert ambitieuze projecten in de segmenten kantoor, residentiële en landbanking in België, het Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje en Duitsland.

BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN

- Looptijd van 7,5 jaar, behalve in geval van vervroegde terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders of vervroegde aflossing door de Emittent.
- Aanbiedingsprijs: 101,875% van het nominale bedrag, namelijk 1.000 EUR per coupure (plaatsings- en verdelingscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger inbegrepen).
- Jaarlijkse brutocoupon: 3%. Deze coupon is elk jaar betaalbaar op 14 april tot de eindvervaldag, te beginnen met de eerste interestbetaaldatum die valt op 14 april 2020.
- Op basis van de Aanbiedingsprijs bedraagt het actuair brutorendement 2,722%. Na inhouding van 30% roerende voorheffing, bedraagt het actuair nettorendement voor fysieke personen die in België zijn gevestigd 1,831%. Hierbij is geen rekening gehouden met andere eventuele kosten zoals die voor de bewaring van de effecten op een effectenrekening en/of andere eventueel geldende belastingstelsels.
- De belangrijkste risico's verbonden aan deze Obligaties staan beschreven op pagina 5 van dit document.



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering

BEDRIJFSPROFIEL

De Emittent is een naamloze vennootschap opgericht naar Belgisch recht die een openbaar beroep op het spaarweten doet. De Emittent heeft zijn maatschappelijke zetel te Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel, België en is geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0405.966.675 (RPR Brussel). U kunt contact opnemen via het telefoonnummer +32 (0)2 422 53 11. De Legal Entity Identifier (LEI) van de Emittent is 549300GAV4HKKFJA8W67.

De Emittent is de moedermaatschappij van een groep waarvan de hoofdactiviteit bestaat in de ontwikkeling van grote vastgoedprojecten in de kantoor-, residentiële, landbank- en 'leisure'-vastgoedsegmenten in België (voornamelijk in Brussel), Luxemburg, Frankrijk, Polen, Spanje en Duitsland. De Emittent is de grootste beursgenoteerde Belgische vastgoedontwikkelaar op basis van beurskapitalisatie. Per 30 juni 2019 bestaat de portefeuille van de Emittent uit circa 1.222.626 vierkante meter projecten in ontwikkeling, waarvan circa 24% in het kantoorsegment, 69% in het residentiële segment en 7% in het

landbanksegment en 67% in België, 12% in Luxemburg, 13% in Frankrijk, 2% in Polen en 5% in Duitsland.

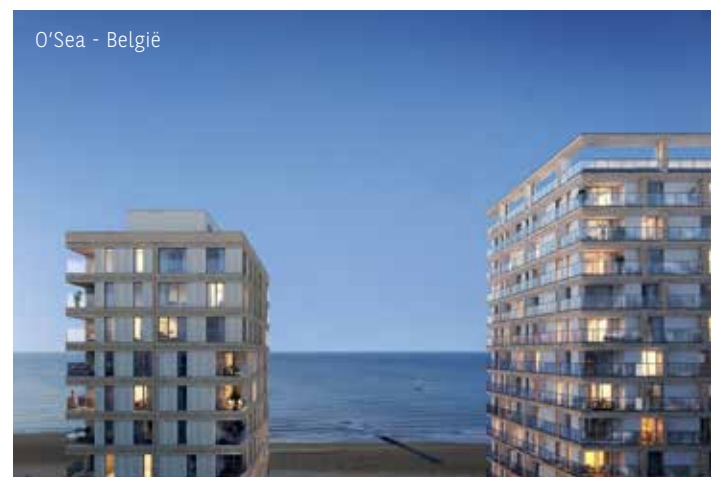
Per 24 september 2019 bestaat de raad van bestuur van de Emittent uit zeven bestuurders: Marnix Galle (als vertegenwoordiger van A3 Management BVBA) als voorzitter en uitvoerend bestuurder, Michèle Sioen (als vertegenwoordiger van M.J.S. Consulting BVBA) en Wolfgang de Limburg Stirum (als vertegenwoordiger van LSIM NV) als bestuurders en Astrid De Lathauwer (als vertegenwoordiger van ADL Comm.V.), Annick Van Overstraeten (als vertegenwoordiger van A.V.O.-Management BVBA), Karin Koks - van der Sluijs en Pierre Nothomb (als vertegenwoordiger van Arfin BVBA) als onafhankelijke bestuurders.

De commissaris van de Emittent is Deloitte Bedrijfsrevisoren/ Réviseurs d'entreprises, met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, België en vertegenwoordigd door de heer Kurt Dehoorne (lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren).

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com.

AANDEELHOUDERS OP DATUM VAN HET PROSPECTUS

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage in het aandelenkapitaal van de Emittent
Aantal aandelen uitgegeven door Immobel NV	9.997.356	100%
A ³ Capital NV en A ³ Management BVBA (beide gecontroleerd door Marnix Galle)	5.880.369	58,82%
Emittent (eigen aandelen)	1.212.925	12,13%
Totaal van gekende aandeelhouders	7.093.294	70,95%
Vrij verhandelbaar aandelenkapitaal (free float)	2.904.062	29,05%



ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE AANGAANDE DE EMITTENT

Geconsolideerde IFRS-resultatenrekening van de Emittent (in duizend EUR)

	31 december 2018	31 december 2017	30 juni 2019	30 juni 2018
Nettoresultaat (aandeel van Immobel) zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	56.814	11.035	56.438	14.995

Geconsolideerde IFRS-balans van de Emittent (in duizend EUR)

	31 december 2018	31 december 2017	30 juni 2019
Netto financiële schuld zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent.	344.903	250.980	446.933
Totaal eigen vermogen zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent (het bedrag met betrekking tot het boekjaar dat eindigde op 31 december 2017 werd herwerkt om rekening te houden met IFRS 15).	344.749	306.958	380.680
Aangepaste Gearing Ratio (Adjusted Gearing Ratio) (zijnde het totaal van de lang- en kortlopende financiële schulden verminderd met de cash en de cash equivalenten, waarbij rekening wordt gehouden met het pro rata aandeel in de equivalente rubrieken van de "joint ventures en geassocieerde ondernemingen", die deel uitmaken van de rubriek "Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" (Netto Financiële Schuld) (Net Financial Debt) gedeeld door de som van (x) het totaal van "kapitaal", "uitgiftepremie", "geconsolideerde reserves", "omrekeningsverschillen", en "aandeel van de minderheidsbelangen", verminderd met "oprichtingskosten", "immateriële vaste activa" en "en consolidatieverschillen" (Geconsolideerd Eigen Vermogen) (Consolidated Equity) en (y) Netto Financiële Schuld (Net Financial Debt).	0,54	0,48	0,59
Voorraden/Netto Financiële Schuldratio (Inventories/net Financial Debt Ratio) ("Voorraden" en "Vastgoedbeleggingen" plus het pro rata aandeel van "Voorraden" en "Vastgoedbeleggingen" aangehouden door "Joint ventures en geassocieerde ondernemingen" die deel uitmaken van de rubriek "Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" gedeeld door Netto Financiële Schuld)	1,83	2,19	1,74

Geconsolideerd IFRS-kasstroomoverzicht van de Emittent (in duizend EUR)

	31 december 2018	31 december 2017	30 juni 2019	30 juni 2018
Cash uit bedrijfsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	-60.942	-14.552	-94.450	-38.215
Cash uit financieringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	84.256	52.520	47.538	-41.058
Cash uit investeringsactiviteiten zoals uiteengezet in de relevante geconsolideerde financiële overzichten van de Emittent	-354	-10.680	-176	-196

BESTEMMING VAN DE INKOMSTEN VAN HET AANBOD

De netto-opbrengsten van de uitgifte van Obligaties zullen (na aftrek van kosten en uitgaven) naar verwachting EUR 49.912.150 bedragen in geval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 50.000.000 en EUR 74.912.150 in geval van een Totaal Nominaal Bedrag van EUR 75.000.000. De netto-opbrengsten zullen door de Emittent worden aangewend voor de financiering van projecten die onder ontwikkeling zijn en de verdere ontwikkeling van de vastgoedportefeuille in Europa.



PROSPECTUS

Alvorens te beleggen, worden potentiële investeerders uitgenodigd om kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus en hun beslissingen om te investeren uitsluitend te baseren op de inhoud van het Prospectus en in het bijzonder op de inhoud van het hoofdstuk 'Risk Factors' (pagina's 14 tot 29 van het Prospectus).

Het **Prospectus** bestaat uit:

- het **Basisprospectus** voor de uitgifte van obligaties binnen het programma 'EUR 250,000,000 Euro Medium Term Note Programme', van 24 september 2019, opgesteld in het Engels en goedgekeurd door de 'Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten' (FSMA) (de goedkeuring van de FSMA houdt geen aanprijzing in),
- de **samenvatting van de uitgifte**, opgesteld in het Nederlands (de Samenvatting) en in het Frans, en
- de **definitieve voorwaarden**, opgesteld in het Engels, van 1 oktober 2019 (de Final Terms of Definitieve Voorwaarden).

Het Prospectus is gratis beschikbaar bij BNP Paribas Fortis op de website www.bnpparibasfortis.be/beleggingsnieuws en op de website van Immobel www.immobelgroup.com.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VAN DEZE UITGIFTE

Er zijn bepaalde risicofactoren die van wezenlijk belang zijn voor het beoordelen van de risico's in verband met de Obligaties. De belangrijkste risico's met betrekking tot de Obligaties omvatten, zonder beperking:

- de Emittent kan in de toekomst aanzienlijk meer schulden aangaan en in een insolventiescenario zullen de Obligaties achtergesteld zijn ten opzichte van enige huidige of toekomstige gewaarborgde schuldverplichtingen van de Emittent en ten opzichte van enige huidige of toekomstige (al dan niet gewaarborgde) schuldverplichtingen van de dochtervennootschappen van de Emittent;
- wijzigingen in de rentevoeten zullen invloed hebben op de waarde van de Obligaties aangezien deze een vaste rentevoet opbrengen;
- het is mogelijk dat er nooit een actieve secundaire markt voor de Obligaties tot stand komt of dat deze illiquide is en dit zou een negatieve invloed hebben op de waarde waartegen een belegger zijn Obligaties kan verkopen;
- vergoedingen, commissies en/of inducements kunnen een invloed hebben op de uitgifteprijs en/of de aanbiedingsprijs;
- de marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent;
- de beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat zij mogelijks belastingen of andere rechten of heffingen moeten betalen overeenkomstig de wetgeving van het land waar de Obligaties worden overgedragen of van andere jurisdicties, of waar rente wordt betaald of winst wordt gerealiseerd.

Er zijn bepaalde factoren die invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te vervullen. De voornaamste risico's met betrekking tot de Emittent omvatten, zonder beperking:

- De ontwikkelingsprojecten van de Emittent kunnen vertragingen en andere moeilijkheden ondervinden, in het bijzonder met betrekking tot het bekomen van vergunningen.
- De Emittent is onderhevig aan marktrisico. Veranderingen in de belangrijkste macro-economische indicatoren of een algemene vertraging van de economie in één of meer van de markten van de Emittent, of op een wereldwijde schaal, kunnen een materiële negatieve impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van de Emittent.
- De Emittent is onderhevig aan sourcingrisico. Het is mogelijk dat de Emittent niet in staat is om op consistente wijze een voldoende aantal of volume aan interessante ontwikkelingsprojecten te identificeren of te verwerven om zijn strategie en groeiplannen te handhaven.
- De ontwikkelingsstrategie van de Emittent kan ongepast blijken te zijn.
- De Emittent is onderhevig aan tegenpartijrisico met betrekking tot zijn ontwikkelings- en/of investeringsactiviteiten.
- De Emittent is blootgesteld aan risico's op het vlak van liquiditeit en financiering.
- De Emittent is, tot op zekere hoogte, afhankelijk van de financiële positie van zijn dochterondernemingen.
- De Emittent is onderhevig aan het risico van litiges, met inbegrip van potentiële garantieclaims met betrekking tot de huur, ontwikkeling of verkoop van onroerend goed.



Infinity - Luxemburg

BELANGENCONFLICT

BNP Paribas Fortis kan eventuele belangenconflicten hebben die een negatieve invloed hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële investeerders moeten er zich van bewust zijn dat de Emittent een algemene handelsrelatie heeft en/of bij specifieke transacties met de Agent en/of de Joint Lead Managers voert en dat zij belangenconflicten kunnen hebben die een negatieve impact kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders.

Op de datum van dit Prospectus, verlenen de Joint Lead Managers, onder meer, betalingsdiensten, beleggingen van liquiditeiten, kredietfaciliteiten, bankgaranties en bijstand met betrekking tot obligaties en gestructureerde producten aan de Emittent en haar dochtervennootschappen. Voor deze diensten worden bepaalde vergoedingen en commissies betaald. Deze vergoedingen vertegenwoordigen lopende kosten die worden betaald aan de Joint Lead Managers evenals aan andere banken die gelijkaardige diensten verlenen.

Verder ontvangen de Joint Lead Managers en de Agent gebruikelijke vergoedingen met betrekking tot het aanbod aan het publiek. Bepaalde partijen die betrokken zijn bij de uitgifte van de Obligaties kunnen optreden in verschillende hoedanigheden en ook betrokken zijn in andere commerciële relaties, in het bijzonder, deel zijn van dezelfde groep, kredietverleners zijn, bank of investment banking-diensten verstrekken of andere diensten (al dan niet van financiële aard) aan andere partijen betrokken bij de uitgifte van de Obligaties. In dergelijke relaties zijn de partijen mogelijk niet verplicht om de belangen van de Obligatiehouders in overweging te nemen. Daarom kunnen, ten gevolge van deze relaties, mogelijke belangenconflicten met betrekking tot de transactie ontstaan.

In het bijzonder is het zo dat de voorwaarden van kredietovereenkomsten tussen de Joint Lead Managers en de Emittent bepaalde financiële convenanten kunnen voorzien, zoals een minimum eigen vermogen of 'Solvency ratio' die kunnen afwijken van of niet opgenomen zijn in de voorwaarden van de aangeboden Obligaties. De Obligatiehouders moeten er zich van bewust zijn dat de Joint Lead Managers, wanneer zij handelen als kredietgevers aan de Emittent of een andere vennootschap die deel uitmaakt van de Groep (of wanneer zij handelen in enige andere hoedanigheid), geen enkele fiduciaire of andere verplichting hebben ten aanzien van de Obligatiehouders en dat zij geen verplichting hebben om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.

AANBIEDING

Dit document werd opgesteld in het kader van **een aanbieding aan het publiek in België**, conform de wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Aanbiedingsperiode loopt van 4 oktober 2019 9u tot en met 8 oktober 2019 17u30 (behoudens vroegtijdige afsluiting).

De Obligaties zullen worden aangeboden aan het publiek in België. De aanbiedingsperiode voor de Obligaties is van 4 oktober 2019 tot 8 oktober 2019 (de Aanbiedingsperiode), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting, wat ten vroegste kan plaatsvinden op 4 oktober 2019 om 17u30 CET, wat betekent dat de Aanbiedingsperiode ten minste één werkdag open zal blijven (de Minimum Verkoopperiode).

De Aanbiedingsperiode kan door de Emittent vervroegd worden beëindigd met instemming van de Managers en rekening houdend met de Minimale Verkoopperiode (i) zodra het totale maximale nominale bedrag van de Obligaties EUR 75.000.000 bereikt, (ii) in het geval een belangrijke verandering in de marktomstandigheden voorkomt of (iii) in geval van een Materiële Nadelige Wijziging (Material Adverse Change) met betrekking tot de Emittent of de Groep (op geconsolideerd niveau). Indien de Aanbiedingsperiode vervroegd wordt beëindigd als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii) in de vorige zin, zal de Emittent een aanvulling op het Basisprospectus publiceren. De Emittent zal ervoor zorgen dat een dergelijke aanvulling zo snel mogelijk na het optreden van een dergelijke afsluiting van de Aanbiedingsperiode (als gevolg van het voorval beschreven onder (ii) of (iii)) gepubliceerd wordt.

Retailbeleggers worden aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode voor 17u30, gelet op de allocatiestructuur en de mogelijke vervroegde afsluiting.
Meer info over de allocatiestructuur vindt u hieronder.

TOEWIJZINGSPRINCIPES

De Managers, die op individuele (en niet gezamenlijke) basis handelen, komen overeen om de Obligaties op een "best effort"-basis te plaatsen. De Emittent stemde ermee in dat de beoogde allocatiestructuur tussen de Managers voor de plaatsing van de Obligaties de volgende zal zijn (mogelijk onderhevig aan afronding en proportionele vermindering indien het Totaal Nominaal Bedrag van de Obligaties lager is dan EUR 75.000.000):

- (a) elk van de Managers: EUR 30.000.000 van de Obligaties (of 40% van het nominale bedrag van de Obligaties die uitgegeven worden) zal worden geplaatst naar beste vermogen en toegewezen aan Retail Beleggers in het eigen retail- en privaatsbankierennetwerk, aan een prijs gelijk aan 100% van het nominale bedrag van de Obligaties plus de Retail Commissie (de Retail Prijs), in totaal EUR 60.000.000 van de Obligaties (of 40% van het nominale bedrag van de Obligaties die uitgegeven worden (de JLM Obligaties)). De Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot de toegewezen Obligaties pro rata tot het bedrag aan toegewezen Obligaties, die geplaatst worden in het eigen retail- en privaatsbankierennetwerk; en
- (b) de Managers, samen handelend naar beste vermogen, voor de plaatsing bij derde partijen distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers als een "pot deal" aan een prijs gelijk aan 100% van het nominaal bedrag van de Obligaties plus de Retail Commissie of de QI Commissie, naargelang het geval: EUR 15.000.000 van de Obligaties (of 20% van het nominaal bedrag van de Obligaties dat is uit te geven (de QI Obligaties)). De commissies met betrekking tot deze QI Obligaties geplaatst door de managers zullen gelijk worden verdeeld onder de Managers.

Indien om 17u30 op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode, de JLM Obligaties toegewezen aan een Manager niet volledig geplaatst zijn door de Manager, zal de andere Manager (die alle JLM Obligaties aan hem toegewezen heeft geplaatst) het recht hebben (maar niet de verplichting) om deze JLM Obligaties te plaatsen bij Retail Beleggers in zijn eigen retail- en privaatsbankierennetwerk, tot een maximum bedrag gelijk aan 20% van het Maximum Bedrag. De Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot deze JLM Obligaties pro rata tot het bedrag aan JLM Obligaties dat zij hebben geplaatst.

In het geval dat enige Obligaties ongeplaatst blijven na toepassing van de mechanismes omschreven in de voorgaande paragrafen, mogen deze Obligaties worden toegewezen aan de orders met betrekking tot de QI Obligaties, aan derde partijen distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers.

In het geval dat enige Obligaties ongeplaatst blijven na toepassing van de mechanismes omschreven in de voorgaande paragrafen, hebben de Managers met potentiële overblijvende vraag het recht (maar niet de verplichting) om dergelijke ongeplaatste Obligaties toe te wijzen aan niet-toegewezen orders ontvangen van Retail Beleggers in het eigen retail- en privaatsbankierennetwerk.

Indien niet alle Obligaties zijn geplaatst op 17u30 (CET) op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode en rekening houdend met de herallocatie overeenkomstig de voorgaande paragrafen, zal elk van de Managers het recht hebben de niet geplaatste Obligaties te plaatsen bij Retail Beleggers of Gekwalificeerde Beleggers. Elke Manager zal deze Obligaties plaatsen aan zijn eigen tempo met dien verstande dat de niet-geplaatste Obligaties worden toegewezen aan de beleggers op basis van het "first come, first served" principe, op een wijze die de snelste afsluiting van de Aanbiedingsperiode faciliteert.

De allocatiestructuur kan enkel worden gewijzigd in onderlinge overeenstemming tussen de Emittent en de Managers.

HERALLOCATIE BIJ OVERINSCHRIJVING

In het geval van een overinschrijving, kan een vermindering worden toegepast, d.i. dat de inschrijvingen proportioneel worden verlaagd, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1,000, en voor zover mogelijk (d.i. in de mate dat er niet meer beleggers dan Obligaties zijn), een minimum nominaal bedrag van EUR 1,000, wat gelijk is aan de denominatie van de Obligaties en aan het minimum inschrijvingsbedrag voor beleggers. Beleggers kunnen verschillende reductiepercentages op hen toegepast zien, afhankelijk van de financiële tussenpersoon via wie ze hebben ingeschreven op de Obligaties. Retail Beleggers worden daarom aangemoedigd om op de Obligaties in te schrijven vóór 17u30 (CET) op de eerste werkdag van de Aanbiedingsperiode om ervoor te zorgen dat met hun inschrijving rekening wordt gehouden bij de toekenning van de Obligaties, onder voorbehoud, al naargelang het geval, van een proportionele vermindering van hun inschrijving.

KLACHTEN

Met al uw klachten over onze beleggingsproducten en/of -diensten kunt u terecht bij BNP Paribas Fortis NV – **Klachtenbeheer** – Warandeborg 3, 1000 Brussel of per e-mail op klachtenbeheer@bnpparibasfortis.com.

Indien u niet tevreden bent met de voorgestelde oplossing kunt u een klacht indienen bij **Ombudsfin** – Ombudsman in financiële geschillen – North Gate II, Koning Albert II-laan 8 (Bus 2), 1000 Brussel of per e-mail via ombudsman@ombudsfin.be.

BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN van deze uitgifte

BESCHRIJVING

Emittent: Immobel NV is een Belgische naamloze vennootschap (NV), met maatschappelijke zetel te Regenschapsstraat 58, 1000 Brussel, België en gekend onder ondernemingsnummer 0405.966.675.

Rating van de Emittent: niet van toepassing. Geen rating.

Rating van de Obligaties: de Obligaties zullen niet door een kredietbeoordelaar worden beoordeeld.

Garanten: Niet van toepassing.

Toepasselijk recht: Belgisch recht.

Co-arrangers: Belfius Bank SA/NV en BNP Paribas Fortis SA/NV.

Joint Lead Managers: Belfius Bank SA/NV en BNP Paribas Fortis SA/NV.

Noterings- en betaalagent: Belfius Bank SA/NV.

EFFECTEN

■ **Nominale waarde:** 1.000 EUR (per coupure).

■ **Verwacht uitgiftebedrag:**

Minimum 50.000.000 EUR en maximum 75.000.000 EUR.

De Aanbiedingsperiode voor de Obligaties kan vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent gedurende de Aanbiedingsperiode met de instemming van de Joint Lead Managers en rekening houdend met de Minimum Verkoopperiode van zodra het Uitgiftebedrag van de Obligaties is bereikt.

Meer info over het Uitgiftebedrag vindt u in het hoofdstuk 'Subscription and sale' ('Inschrijving en Verkoop') onder de hoofding 'Aggregate Nominal Amount' ('Totaal Nominaal Bedrag') in het Prospectus op pagina 149).

■ **ISIN-code:** BE0002671528

■ De Obligaties zijn gedematerialiseerde effecten en zijn bijgevolg enkel leverbaar op een effectenrekening bij een financiële instelling. Voor de bewaring ervan op een rekening wordt een bewaarloon aangerekend overeenkomstig de geldende tarieven (zie 'Kosten').

■ **Notering:** de notering van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels werd aangevraagd. De secundaire markt zal waarschijnlijk beperkt of weinig liquide zijn.

LOOPTIJD EN PRIJS

■ **Uitgifte- en betaaldatum:** 14 oktober 2019.

■ **Aanbiedingsprijs:** 101,875% (de plaatsings- en verdelingscommissie van 1,875% ten laste van de particuliere belegger inbegrepen).

■ **Minimum Bedrag en Maximum Bedrag:**

Het Minimum Bedrag van de aanbieding is EUR 50.000.000 en het Maximum Bedrag is EUR 75.000.000. De criteria volgens dewelke de Emittent het uiteindelijke totaal nominaal bedrag (het "Totaal Nominaal Bedrag") van de Obligaties zal bepalen zijn de volgende: (i) de financieringsbehoeften van de Emittent, die zouden kunnen evolueren tijdens de Aanbiedingsperiode voor de Obligaties, (ii) de niveaus van de interestvoeten en de 'credit spread' van de Emittent op een dagelijkse basis, (iii) het niveau van de vraag van beleggers voor de Obligaties zoals dagelijks waargenomen door de Managers (iv) het al dan niet optreden van bepaalde gebeurtenissen tijdens de Aanbiedingsperiode van de Obligaties die de Emittent en/of de Managers de mogelijkheid bieden om de Aanbiedingsperiode vervroegd te beëindigen of niet verder te gaan met het Openbaar Aanbod en de uitgifte van de Obligaties; en (v) het feit dat het Maximum Bedrag EUR 75.000.000 is.

Het uiteindelijk Totaal Nominaal Bedrag zal zo snel mogelijk na het einde (of de vervroegde afsluiting) van de Aanbiedingsperiode worden gepubliceerd door de Emittent, op zijn website in het deel gericht aan beleggers (www.immobelgroup.com) en op de website www.bnpparibasfortis.be/beleggingsnieuws.

■ **Eindvervaldag:** 14 april 2027 (dit is een looptijd van 7,5 jaar).

■ **Terugbetalingsprijs:** recht op een terugbetaling van 100% van het geïnvesteerde kapitaal (zonder de plaatsings- en verdelingscommissie) namelijk 1.000 EUR per Coupure op de eindvervaldag, behalve in het geval van in gebreke blijven van de Emittent, of in geval van Vervroegde Terugbetaling op vraag van de Obligatiehouders – zie hieronder.

VERKOOPS- BEPERKING

De Obligaties zullen vereffend worden via het effectenvereffeningssysteem van de Nationale Bank van België. Er zijn geen beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties. Beleggers dienen er echter rekening mee te houden dat de Obligaties onderworpen zijn aan bepaalde verkoopbeperkingen. In het bijzonder zijn en worden de Obligaties niet geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd, en mogen ze niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, behalve in het kader van bepaalde transacties die vrijgesteld of niet onderworpen zijn aan de registratievereisten van de Amerikaanse Securities Act van 1933.

STATUS VAN DE OBLIGATIES

Status

De Obligaties vormen directe, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (onder voorbehoud van de bepalingen van de negatieve zekerheid hieronder) niet-gewaarborgde verplichtingen van de Emittent en zullen een gelijke rangorde hebben tussen hen onderling en (met uitzondering van bepaalde verplichtingen die genieten van een wettelijk voorrecht) met alle andere niet-gewaarborgde verplichtingen (andere dan eventuele achtergestelde verplichtingen) van de Emittent, die van tijd tot tijd uitstaan.

Negatieve zekerheid (Negative pledge)

De voorwaarden van de Obligaties bevatten een negatieve zekerheid-bepaling die de Emittent en bepaalde van zijn dochtervennootschappen verhindert om een zekerheidsrecht te creëren of toe te staan om een zekerheid te laten voortbestaan op enige activa of activiteiten om bepaalde financiële schulden te waarborgen, behalve als de Obligaties zouden genieten van een zelfde zekerheid dat ofwel (i) werd goedgekeurd door een vergadering van de houders van de Obligaties; of (ii) niet wezenlijk minder voordelig is voor de belangen van de houders van Obligaties. De negatieve zekerheid dekt enkel zekerheidsrechten die financiële schuldverplichtingen waarborgen in de vorm van of vertegenwoordigd door obligaties (bond), schuldbrieven (debenture), obligatieleningen (debenture stock), loan stock, certificaten (certificates) of enig andere instrument dat is genoteerd, gequoteerd of verhandeld op eender welke beurs of op eender welke effectenmarkt (of dat kan zijn) (met inbegrip van, zonder enige beperking, eender welke over-the-counter markt) en strekt zich niet uit tot andere schuldverplichtingen (waaronder bankleningen).

VERVROEGDE TERUGBETALING OP VRAAG VAN DE OBLIGATIE-HOUDERS

Houders van Obligaties kunnen de terugbetaling van de Obligaties in bepaalde omstandigheden bij een wijziging van controle en onder bepaalde voorwaarden aanvragen aan een terugbetalingsbedrag berekend overeenkomstig de volgende formule: $MIN(101\%; \text{heraanbiedingsprijs (Re-offer Price) in } \% \times \text{Exp (T} \times 0,74720148386\%))$, afgerond tot het negende cijfer na de komma.

VERVROEGDE AFSLUITING VAN DE AANBIEDINGSPERIODE

De Aanbiedingsperiode kan vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent gedurende de Aanbiedingsperiode met de instemming van de Joint Lead Managers en rekening houdend met de Minimum Verkoopperiode van zodra het totaal aantal Obligaties EUR 75.000.000 bereikt.

RENDEMENT

De belegger zal elk jaar recht hebben op een coupon van 3% (bruto).

- De rente op de Obligaties wordt jaarlijks achteraf betaald op 14 april in elk jaar, waarbij een korte eerste renteperiode van toepassing is vanaf de datum van uitgifte van de Obligaties (inbegrepen) tot 14 april 2020 (niet inbegrepen). De eerste rentebetaling onder de Obligaties zal worden gedaan op 14 april 2020.
- **Bruto actuair rendement:** 2,722%. Dit bruto rendement is berekend rekening houdend met de Aanbiedingsprijs van 101,875%, de Jaarlijkse Bruto Coupon (vóór roerende voorheffing), de Looptijd, de Terugbetaling en vóór afhouding van het geldende tarief van roerende voorheffing, in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige voortijdige verkoop.
- **Netto actuair rendement:** 1,831%. Dit netto rendement is berekend op basis van de Aanbiedingsprijs van 101,875%, de Jaarlijkse Bruto Coupon, de Looptijd, de Terugbetaling en na afhouding van het geldende tarief van roerende voorheffing (momenteel 30%), in de veronderstelling dat de belegger een natuurlijk persoon is die onderworpen is aan de Belgische belasting, zonder rekening te houden met enige voortijdige verkoop.
- Er is voorzien in een **verhogingsmechanisme** dat stelt dat, indien de Aangepaste Gearing Ratio van de Emittent meer dan 0,75 op 1 bedraagt, de rentevoet die van toepassing is op de Obligaties zal worden verhoogd met 1% per jaar voor de renteperiode die begint op dergelijke rentebetalingdatum. De rentevoet wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke rentevoet indien de Aangepaste Gearing Ratio na de verhoging gelijk is aan of lager is dan 0,75 op 1 op twee referentiedata gedurende dezelfde renteperiode.

Dit rendement houdt geen rekening met andere eventuele kosten zoals de kosten verbonden aan de bewaring van de effecten op een effectenrekening en/of met elk ander fiscaal regime dat eventueel van toepassing is.

KOSTEN

Een verkoops- en verdelingscommissie gelijk aan 1,875% is inbegrepen in de Aanbiedingsprijs van de Obligaties.

Financiële dienst: gratis bij BNP Paribas Fortis in België.

Andere kosten: voor uitgebreide informatie over de andere kosten met betrekking tot de diensten die BNP Paribas Fortis aan haar klanten verleent (met name het bewaarloon enz.), gelieve de brochure 'Tarifiering van de voornaamste effectenverrichtingen' te raadplegen. Die brochure is gratis beschikbaar in elk kantoor of op www.bnpparibasfortis.be/tarieven > Kosten en taksen.

INFORMATIE

De documentatie met betrekking tot deze uitgifte staat vermeld op pagina 4.

FISCALITEIT**Belastingstelsel voor beleggers-natuurlijke personen met woonplaats in België**

Inkomsten uit schuldtitels die worden geïnd door tussenkomst van een in België gevestigde financiële instelling zijn onderworpen aan 30% roerende voorheffing (RV).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particuliere beleggers. De fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor mogelijke latere wijzigingen. Andere beleggerscategorieën worden verzocht zich te informeren over de fiscale regeling die op hen van toepassing is.

Taks op beursverrichtingen (TOB)

- Geen TOB op de primaire markt (dit is gedurende de Aanbiedingsperiode).
- 0,12% TOB bij de verkoop op de secundaire markt (maximaal 1.300 EUR per verrichting).

GEVALLEN VAN WANPRESTATIE

Indien één van de volgende gebeurtenissen zich voordoet (elk een 'Geval van Wanprestatie') dan is elke houder van een Obligatie gerechtigd om een schriftelijke kennisgeving te doen aan de Emittent op diens maatschappelijke zetel met een kopie aan de Agent, dat een dergelijke Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de hoofdsom tezamen met eventueel vervallen interest tot op de dag van betaling, zonder dat enige andere formaliteit moet worden nageleefd, tenzij aan een dergelijke gebeurtenis zal verholpen zijn vóór ontvangst van de kennisgeving door de Agent.

De voorwaarden van de Obligaties bevatten onder andere de volgende gevallen van wanbetaling:

- a) wanbetaling van de verschuldigde hoofdsom of rente met betrekking tot de Obligaties gedurende een bepaalde continue periode;
- b) het Geconsolideerd Eigen Vermogen is minder dan EUR 250 miljoen;
- c) de Aangepaste Gearing Ratio van de Emittent is hoger dan 0,80 op 1;
- d) de Voorraden/Netto Financiële Schuldratio is lager dan 1;
- e) niet-nakoming of niet-naleving door de Emittent van enige andere van zijn verplichtingen onder de voorwaarden van de Obligaties, en dit gedurende een bepaalde continue periode;
- f) wanbetaling met betrekking tot enige huidige of toekomstige financiële schuld van de Emittent of bepaalde dochtervennootschappen van de Emittent, op voorwaarde dat het totaalbedrag van de relevante financiële schuld, garanties of schadeloosstellingen in elk geval gelijk is aan of meer bedraagt dan EUR 15.000.000 of het equivalent ervan in enige andere munteenheid;
- g) gebeurtenissen met betrekking tot de insolventie, vereffening, reorganisatie of schikkingen met schuldeisers van de Emittent of bepaalde dochtervennootschappen van de Emittent, onder voorbehoud van voorwaarden en - wat betreft de schikkingen met de schuldeisers - van drempels en voorwaarden.
- h) uitwinnen van zekerheden gecreëerd door de Emittent of bepaalde belangrijke dochtervennootschappen van de Emittent voor een totaalbedrag dat hoger is dan EUR 15.000.000 of het equivalent ervan in enige andere munteenheid;
- i) (X) cessie door de Emittent of een belangrijke dochtervennootschap van de Emittent van meer dan 60% van de geconsolideerde activa aan een derde partij, tenzij indien 80% van de netto inkomsten worden geïnvesteed in lijn met het businessmodel of worden gebruikt om financiële schulden terug te betalen of (y) de Emittent stopt met het uitvoeren van zijn volledige of een substantieel deel van zijn volledige activiteiten, behalve, in elk geval, zoals goedgekeurd door de houders van Obligaties;
- j) schorsing of intrekking van de notering gedurende tien opeenvolgende target werkdagen ten gevolge van een falen van de Emittent, behalve indien er een notering is op een andere gereguleerde markt in de Europese Economische Ruimte ten laatste op de laatste dag van deze periode van tien target werkdagen.

Dit document werd opgesteld in het kader van een aanbieding aan het publiek in België. De verkoopbeperkingen zijn vermeld in het Prospectus.

De Aanbiedingsperiode loopt van 4 oktober 2019 (9u) tot en met 8 oktober 2019 (17u30).

Een vervroegde afsluiting van de Aanbiedingsperiode is mogelijk op 4 oktober 2019 om 17u30.

Voor meer info of om in te schrijven:



PER TELEFOON

bij het Easy Banking Centre
op het nr. 02 433 41 34



**IN ELK BNP PARIBAS
FORTIS KANTOOR**

Dit document moet worden beschouwd als een mededeling van promotionele aard, opgesteld en verspreid door BNP Paribas Fortis NV. Het bevat geen beleggingsadvies of 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.