

## SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

*De onderstaande samenvatting (de “**Samenvatting**”) is opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de Prospectusverordening wat betreft vorm en inhoud.*

*Samenvattingen worden opgebouwd in de vorm van modules in overeenstemming met de bijlagen bij de Prospectusverordening waarop het Prospectus is gebaseerd, aangeduid als “Elementen”. Deze Elementen worden genummerd in afdelingen van A – E (A.1 – E.7). Deze Samenvatting bevat alle elementen die moeten worden opgenomen in een samenvatting bij dit soort van effecten en Emittent. Omdat sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, is het mogelijk dat er hiaten zijn in de nummervolgorde van de Elementen.*

*Het kan ook zijn dat, hoewel een Element verplicht moet worden ingevoegd in een Samenvatting omwille van de aard van de Obligaties en de Emittent, er geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat Element. In dit geval moet een korte beschrijving van het Element worden opgenomen in de Samenvatting met de vermelding “niet van toepassing”.*

*Wanneer er in de Samenvatting verwijzingen worden gemaakt naar de “Voorwaarden”, wordt er verwezen naar de voorwaarden van de Obligaties (zie Deel IV van het Prospectus (“Terms and Conditions of the Bonds”).*

*Deze Samenvatting is opgesteld in het Engels en is vertaald in het Nederlands en het Frans. De Emittent is verantwoordelijk voor de overeenstemming tussen de Engelse, Franse en Nederlandse versies van de Samenvatting. In het geval van een inconsistente tussen de taalversies, zal de Engelse versie voorrang hebben.*

### **Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen**

<b>A.1</b>	Inleiding en waarschuwingen	<p>Deze Samenvatting moet gelezen worden als een inleiding op het prospectus van 2 oktober 2018 voor de openbare aanbidding in België van obligaties (het “<b>Prospectus</b>”). Iedere beslissing om in de Obligaties (zoals verder gedefinieerd) te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus door de belegger. Een volledige versie van het Prospectus is beschikbaar op de website van de Emittent onder het onderdeel gericht tot beleggers “Obligaties”, (<a href="http://www.immobelgroup.com">www.immobelgroup.com</a>) en op de websites van Belfius Bank SA/NV op <a href="http://www.belfius.be/immobel2018">www.belfius.be/immobel2018</a> en ING Bank N.V., Belgisch Bijkantoor op <a href="https://www.ing.be/nl/retail/investing/investments/bonds">https://www.ing.be/nl/retail/investing/investments/bonds</a> en <a href="https://www.ing.be/fr/retail/investing/investments/bonds">https://www.ing.be/fr/retail/investing/investments/bonds</a> (Belfius Bank SA/NV en ING Bank N.V., Belgisch Bijkantoor worden hierna ook aangeduid als de “<b>Joint Lead Managers</b>”).</p> <p>Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is,</p>
------------	-----------------------------	--

		of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Obligaties te investeren.
<b>A.2</b>	Toestemming tot het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing door financiële tussenpersonen en de voorwaarden verbonden aan deze toestemming	<p><i>Toestemming:</i> De Emittent verleent toestemming tot het gebruik van het Prospectus in verband met een openbaar aanbod in België van 3,00 % obligaties met een vaste rentevoet met vervaldatum 17 oktober 2023 voor een verwacht minimumbedrag van EUR 37.500.000 en een maximumbedrag van EUR 62.500.000 (de “<b>2023 Obligaties</b>”) en de 3,50 % obligaties met een vaste rentevoet met vervaldatum 17 oktober 2025 voor een verwacht minimumbedrag van EUR 37.500.000 en een verwacht maximumbedrag van EUR 62.500.000 (de “<b>2025 Obligaties</b>”) en samen met de 2023 Obligaties, de “<b>Obligaties</b>” en elke serie van Obligaties, een “<b>Serie</b>”) door een financieel intermediair (andere dan de Joint Lead Managers) erkend overeenkomstig Richtlijn 2014/65/EU, zoals gewijzigd (“<b>MiFID II</b>”) om een dergelijke aanbieding te doen (een “<b>Erkende Aanbieder</b>”).</p> <p><i>Aanbiedingsperiode:</i> De Emittent geeft toestemming voor het gebruik van het Prospectus (mits naleving van de voorwaarden die hierna worden vermeld) van 5 oktober 2018 tot en met 12 oktober 2018 (ongeacht een mogelijke vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode, zoals hierna bepaald).</p> <p><i>Voorwaarden voor de toestemming:</i> De Emittent verleent uitsluitend een toestemming voor het gebruik van het Prospectus in verband met het openbaar aanbod van de Obligaties in België (het “<b>Toegestaan Openbaar Aanbod</b>”).</p> <p><b>Elke aanbieding en elke verkoop van de Obligaties door een Erkende Aanbieder zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden die zijn overeengekomen tussen de Erkende Aanbieder en de belegger, met inbegrip van de voorwaarden in verband met de prijs, de toewijzing en de kosten en/of belasting die door een belegger moeten worden gedragen. De Emittent is geen partij bij overeenkomsten of voorwaarden in verband met de aanbieding en verkoop van Obligaties afgesloten of afgesproken tussen de Erkende Aanbieder en een belegger. De voorwaarden van Erkende Aanbieders zijn niet opgenomen in dit Prospectus.</b></p> <p><b>Een Erkende Aanbieder die van plan is om dit Prospectus te gebruiken in verband met een Toegestaan Openbaar Aanbod is verplicht om te vermelden op zijn website, gedurende de Aanbiedingsperiode, dat dit Prospectus wordt gebruikt voor een Toegestaan Openbaar Aanbod overeenkomstig de toestemming van de Emittent en de daaraan verbonden voorwaarden.</b></p> <p><b>De voorwaarden in verband met de aanbieding en de verkoop van</b></p>

		<p>de Obligaties zullen aan een investeerder worden bezorgd door een Erkende Aanbieder op het gepast moment tijdens de Inschrijvingsperiode startend op 5 oktober 2018 en eindigend op 12 oktober 2018 (onder voorbehoud van een mogelijke vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode). Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers kunnen verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld voor een handeling of verzuim van een Erkende Aanbieder, met inbegrip van een niet-naleving van enige gedragsregels of andere wettelijke of reglementaire bepalingen in verband met een dergelijk Toegestaan Openbaar Aanbod.</p>
--	--	---

Afdeling B – Emittent		
<b>B.1</b>	Officiële en handelsnaam van de Emittent	Compagnie Immobilière de Belgique SA/Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort: Immobel SA/NV (de “Emittent” of “Immobel”).
<b>B.2</b>	Vestigingsplaats en rechtsvorm van de Emittent; land van oprichting.	Immobel SA/NV is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel is gevestigd te Regenschapsstraat 58, 1000 Brussel, België.
<b>B.4b</b>	Tendensen	<p>Er heeft zich geen wezenlijk nadelige wijziging voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent sinds 31 december 2017.</p> <p>In 2017 lanceerde de Emittent meerdere residentiële projecten. In 2018 en 2019 zal de Emittent de mogelijkheid hebben om vele projecten op te leveren en te verkopen.</p> <p>Er wordt verwacht dat de landen waar de Emittent actief is voortdurend verbeterende economische omstandigheden zullen kennen. Zowel institutionele als privé-investeerders blijven de vraag naar vastgoed ondersteunen, hoewel een stijging van de intrestvoeten een beperkte impact op de appetijt van de investeerders zou kunnen hebben.</p> <p>Ondertussen blijft de Emittent actief zoeken naar nieuwe projecten om haar “pipeline” verder te vullen.</p>
<b>B.5</b>	Beschrijving van de Groep en de plaats die de Emittent inneemt binnen de Groep	<p>De Emittent is de moedervernootschap van een groep die actief is op het gebied van vastgoedontwikkeling (de “Groep”).</p> <p>De Groep ontwikkelt en beheert ambitieuze projecten in de segmenten kantoor, residentieel en landbanking in België, het Groothertogdom Luxemburg, Polen en Frankrijk.</p> <p>Op 30 juni 2018 omvat de portefeuille van de Groep ongeveer 822.000 m<sup>2</sup> projecten onder ontwikkeling waarvan 12% in het kantorenssegment en 88% in het residentiële segment. Ongeveer 77% van de projecten onder ontwikkeling van de Groep zijn gesitueerd in België, 10% in het</p>

**Afdeling B – Emittent**

		<p>Groothertogdom Luxemburg, 10% in Polen en 3% in Frankrijk.</p> <p>Op 30 juni 2018 bedroeg de volledige portefeuille van de Groep ongeveer 322.000 m<sup>2</sup> projecten momenteel onder constructie waarvan ongeveer 18% in het segment kantoren en 82% in het segment woningen (residentiële projecten). Ongeveer 68% van de projecten van de Groep momenteel onder constructie zijn gesitueerd in België, 15% in het Groothertogdom Luxemburg, 10% in Polen en 7% in Frankrijk.</p> <p>De Emittent heeft de bedoeling <i>leisure</i> projecten te ontwikkelen, in onder andere Spanje. De Emittent en Fort Partners zijn in exclusieve onderhandelingen met de internationaal gerenommeerde hotel en resort-uitbater Four Seasons om een resort in Marbella, Spanje te ontwikkelen. De ontwikkeling van dit project is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden. Deze ontwikkeling past in de strategie van de Emittent om haar internationale activiteiten verder te ontwikkelen en dat binnen diverse activaklassen.</p> <p>De Emittent heeft rechtstreekse en onrechtstreekse deelnemingen in meerdere vennootschappen die eigenaar zijn van de projecten die worden ontwikkeld door de Groep. Op de datum van het Prospectus, heeft de Emittent 60 dochtervennootschappen (volledig geconsolideerd), 36 joint ventures (boekhoudkundig verwerkt op basis van de <i>equity</i>-methode) en 3 geassocieerde ondernemingen (boekhoudkundig verwerkt op basis van de <i>equity</i>-methode).</p>
<b>B.9</b>	Winstprognose of -raming	Niet van toepassing. De Emittent geeft geen winstprognoses of –ramingen.
<b>B.10</b>	Voorbehoud in de revisorale verslagen.	Niet van toepassing. Er is geen voorbehoud in de verslagen van de revisoren met betrekking tot de geauditeerde jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren geëindigd op 31 december 2016 en 31 december 2017.
<b>B.12</b>	Belangrijkste historische financiële informatie betreffende de Emittent	De onderstaande tabellen bevatten een samenvatting van de belangrijkste historische financiële informatie betreffende de Emittent en is overgenomen uit (i) de geauditeerde jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren geëindigd op 31 december 2016 en 31 december 2017 en (ii) de niet-geauditeerde halfjaarlijkse cijfers van de Emittent voor de eerste zes maanden van 2017 en 2018, in elk geval opgesteld in overeenstemming met de van toepassing zijnde IFRS normen.

## Afdeling B – Emittent

### OVERZICHT VAN HET RESULTAAT

	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2018
Bedrijfsopbrengsten	298.634	148.999	55.145	97.726
Bedrijfskosten	-238.657	-127.082	-46.204	-78.211
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>67.696</b>	<b>25.296</b>	<b>9.091</b>	<b>21.943</b>
Financieel resultaat	-3.874	-4.768	-229	-577
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-530	-989	-603	2.428
<b>Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>63.822</b>	<b>20.529</b>	<b>8.862</b>	<b>21.366</b>
Belastingen	-10.183	-9.596	-3.609	-6.353
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>53.639</b>	<b>10.933</b>	<b>5.253</b>	<b>15.013</b>
<b>Aandeel van de Emittent</b>	<b>52.474</b>	<b>11.035</b>	<b>5.299</b>	<b>14.995</b>

### FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2018
<b>Vaste activa</b>	<b>88.346</b>	<b>66.179</b>	<b>53.459</b>	<b>83.592</b>
Immateriële vaste activa	142	405	175	435
Vastgoedbeleggingen	2.874	2.960	2.874	2.960
Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen (met inbegrip van voorschotten)	70.215	50.732	41.164	73.653
Overige vaste activa	3.445	5.623	987	885
<b>Vlottende activa</b>	<b>627.886</b>	<b>734.063</b>	<b>767.643</b>	<b>678.674</b>
Voorraden	443.115	518.514	514.902	520.836
Geldmiddelen en kasequivalenten	120.638	147.926	179.099	68.457
Overige vlottende activa	32.471	36.063	44.110	29.949
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>716.232</b>	<b>800.242</b>	<b>821.102</b>	<b>762.266</b>

### EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2018
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>314.949</b>	<b>303.578</b>	<b>298.511</b>	<b>302.722</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>286.685</b>	<b>338.838</b>	<b>375.030</b>	<b>305.041</b>
Financiële verplichtingen	281.578	330.090	368.631	291.042
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>114.598</b>	<b>157.826</b>	<b>147.561</b>	<b>154.503</b>
Financiële verplichtingen	40.532	68.816	64.932	85.838
Overige kortlopende verplichtingen	26.499	39.952	38.255	20.142
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>716.232</b>	<b>800.242</b>	<b>821.102</b>	<b>762.266</b>

Per 30 juni 2018 bedroeg de netto-financiële schuld van de Emittent EUR 308,4 mio en de “gearing ratio” (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedroeg 1,019.

Sinds 31 december 2017 heeft zich geen significante negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent en sinds 30 juni 2018 heeft zich geen negatieve wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent.

**B.13** Gebeurtenissen die van betekenis zijn voor de beoordeling van de solvabiliteit van de

Niet van toepassing. Er hebben zich geen gebeurtenissen van bijzonder belang voor de Emittent voorgedaan en die een materiële relevantie hebben voor de beoordeling van haar solvabiliteit sinds 31 december 2017.

Afdeling B – Emittent																				
	Emittent																			
<b>B.14</b>	Afhankelijkheid van de Emittent van andere groepsentiteiten	<p>Niet van toepassing. De Emittent is de moeder vennootschap van de Groep.</p> <p>Zie ook Element B.5 hierboven.</p>																		
<b>B.15</b>	Belangrijkste activiteiten van de Emittent	<p>De Emittent is de grootste beursgenoteerde Belgische projectontwikkelaar op basis van marktkapitalisatie.</p> <p>De voornaamste activiteit van de Groep bestaat in de ontwikkeling van grootschalige vastgoedprojecten in de volgende segmenten: kantoorgebouwen, residentiële projecten (huisvesting) en verkavelingen (“landbanking”). De Emittent heeft innovatieve stedelijke projecten ontwikkeld en op de markt gebracht, projecten die beantwoorden aan de noden van de steden en haar inwoners. Dankzij haar dynamische strategie en de inzet van haar talentvolle medewerkers, is de Groep erin geslaagd om haar expertise te diversifiëren in de sectoren van huisvesting, kantoren en verkavelingen en om haar activiteiten succesvol internationaal uit te bouwen in het Groothertogdom Luxemburg, Polen en, meer recent, in Frankrijk.</p>																		
<b>B.16</b>	Aandeelhouders die controle uitoefenen over de Emittent	<p>Op datum van dit Prospectus, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Emittent EUR 97.356.533,86. Het maatschappelijk kapitaal wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen.</p> <p>De onderstaande tabel bevat een overzicht van de aandeelhoudersstructuur op basis van de kennisgevingen van de aandeelhouders op datum van dit Prospectus. Hoewel de van toepassing zijnde regels inzake transparantie van aandeelhouderschap vereisen dat een kennisgeving wordt verricht door iedere persoon die één van de van toepassing zijnde drempels overschrijdt (of onderschrijdt), is het mogelijk dat de onderstaande informatie met betrekking tot een bepaalde aandeelhouder niet langer actueel is:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aandeelhouders</th> <th>Stemrechten</th> <th>% van het total aantal aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal aandelen uitgegeven door de Emittent</td> <td>9.997.356</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>A<sup>3</sup> Capital NV en A<sup>3</sup> Management BVBA<sup>(1)</sup></td> <td>5.875.369</td> <td>58,77%</td> </tr> <tr> <td>Emittent (eigen aandelen)</td> <td>1.185.603</td> <td>11,86%</td> </tr> <tr> <td>Capfi Delen Asset Management NV</td> <td>412.196</td> <td>4,12%</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal aangehouden door gekende aandeelhouders</b></td> <td><b>7.473.168</b></td> <td><b>74,75%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Aandeelhouders	Stemrechten	% van het total aantal aandelen	Aantal aandelen uitgegeven door de Emittent	9.997.356	100%	A <sup>3</sup> Capital NV en A <sup>3</sup> Management BVBA <sup>(1)</sup>	5.875.369	58,77%	Emittent (eigen aandelen)	1.185.603	11,86%	Capfi Delen Asset Management NV	412.196	4,12%	<b>Totaal aangehouden door gekende aandeelhouders</b>	<b>7.473.168</b>	<b>74,75%</b>
Aandeelhouders	Stemrechten	% van het total aantal aandelen																		
Aantal aandelen uitgegeven door de Emittent	9.997.356	100%																		
A <sup>3</sup> Capital NV en A <sup>3</sup> Management BVBA <sup>(1)</sup>	5.875.369	58,77%																		
Emittent (eigen aandelen)	1.185.603	11,86%																		
Capfi Delen Asset Management NV	412.196	4,12%																		
<b>Totaal aangehouden door gekende aandeelhouders</b>	<b>7.473.168</b>	<b>74,75%</b>																		

Afdeling B – Emittent					
			<b>“Free float”</b>	<b>2.524.188</b>	<b>25,25%</b>
		(1) A3 Capital NV en A <sup>3</sup> Management BVBA worden gecontroleerd door de heer Marnix Galle.			
<b>B.17</b>	Toegekende ratings die op verzoek of met medewerking van de Emittent aan het ratingproces zijn opgesteld.	Niet van toepassing. Aan de Emittent en de Obligaties is geen rating toegekend door een ratingagentschap.			

Afdeling C – Effecten		
<b>C.1</b>	Type en categorie van de Obligaties en identificatiecodes (“ <i>security identification numbers</i> ”)	<p><i>Type</i>: De 2023 Obligaties zijn 3,00 % obligaties met vaste rentevoet met vervaldatum 17 oktober 2023. De 2025 Obligaties zijn 3,50 % obligaties met vaste rentevoet met vervaldatum 17 oktober 2025. De Obligaties zijn in gedematerialiseerde vorm in overeenstemming met het Belgische Wetboek van Vennootschappen.</p> <p><i>“Security identification numbers” (Identificatiecodes)</i>: De 2023 Obligaties zullen geïdentificeerd worden door ISIN code BEBE0002615939 en Common Code 189116756. De 2025 Obligaties zullen geïdentificeerd worden door ISIN code BE0002616945 en Common Code 189117400.</p>
<b>C.2</b>	Munteenheid	De Obligaties worden uitgegeven in euro. Alle bedragen die betaalbaar zijn met betrekking tot de Obligaties (hoofdsom en interesten) zijn betaalbaar in euro.
<b>C.5</b>	Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties	<p>In meerdere rechtsgebieden zijn beperkingen van toepassing met betrekking tot de aanbieding, de verkoop en de overdracht van de Obligaties. In alle rechtsgebieden mogen enkel aanbiedingen, verkopen en overdrachten van de Obligaties worden uitgevoerd in zoverre dit wettelijk is in de relevante rechtsgebieden. Behoudens deze beperkingen, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.</p> <p>De verdeling van het Prospectus of deze Samenvatting kan onderhevig zijn aan wettelijke beperkingen in bepaalde rechtsgebieden.</p>
<b>C.8</b>	Beschrijving van de rechten verbonden aan de Obligaties, met inbegrip van hun rangorde, met inbegrip van op deze rechten geldende beperkingen	<p><i>Rangorde van de Obligaties</i>: De Obligaties zullen rechtstreekse, onvoorwaardelijke en, onverminderd voorwaarde 7.1 (<i>Negatieve Zekerheid</i>) niet gewaarborgde verplichtingen van de Emittent vormen en zullen te allen tijde een gelijke rang bekleden (<i>pari passu</i>) zonder enige voorrang ten opzichte van elkaar.</p> <p>De Obligaties zijn structureel achtergesteld ten aanzien van de door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent en de door</p>

	<p>zekerheden gedekte en niet door zekerheden gedekte verplichtingen van de dochtervennootschappen. De betalingsverplichtingen van de Emittent met betrekking tot de Obligaties zullen, onder voorbehoud van de eventuele uitzonderingen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving en onder voorbehoud van Voorwaarde 7.1 (<i>Negatieve Zekerheid</i>), ten alle tijde ten minste gelijke rang nemen met alle respectievelijke huidige en toekomstige niet door zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verplichtingen.</p> <p><i>Negatieve Zekerheid</i>: De Emittent verbindt zich ertoe om, tijdens de gehele looptijd van de Obligaties en tot met de effectieve terugbetaling van de hoofdsom en interest van deze Obligaties, noch zelf, noch enige Dochtervennootschap (andere dan een Uitgesloten Entiteit), een Zekerheid te (laten) verschaffen met betrekking tot haar activa of handelszaak om enige Relevante Schuld te waarborgen zonder terzelfdertijd of voorafgaandelijk dezelfde Zekerheid te verschaffen ten gunste van de Obligaties, dan wel een andere Zekerheid die (i) niet in een wezenlijk opzicht minder gunstig is voor de houders van de Obligaties (de <b>“Obligatiehouders”</b>) of (ii) zal worden goedgekeurd door een Buitengewoon Besluit van de Obligatiehouders.</p> <p><b>“Buitengewoon Besluit”</b> betekent een besluit van Obligatiehouders genomen op een vergadering van Obligatiehouders correct bijeengeroepen en gehouden in overeenstemming met de Voorwaarden en de bepalingen met betrekking tot de vergaderingen van Obligatiehouders zoals uiteengezet in Bijlage 1 bij de Voorwaarden door een meerderheid van minstens 75% van de uitgebrachte stemmen.</p> <p><b>“Dochtervennootschap”</b> zal de betekenis hebben die daaraan wordt gegeven in artikel 6 van het Belgisch Wetboek van Vennootschappen.</p> <p><b>“Groep”</b> betekent de Emittent en haar Dochtervennootschappen.</p> <p><b>“Relevante Schuld”</b> betekent enige Financiële Schuld in de vorm van of vertegenwoordigd door obligaties, <i>debenture</i>, <i>debenture stock</i>, <i>loan stock</i>, certificaten of een ander instrument dat is, of kan worden genoteerd of verhandeld op een beurs of enige andere effectenmarkt (met inbegrip van, zonder daartoe beperkt te zijn, enige <i>over-the-counter market</i>).</p> <p><b>“Uitgesloten Entiteit”</b> betekent een entiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(A) die wordt geconsolideerd met de Emittent;</li> <li>(B) met betrekking tot dewelke een lid van de Groep een joint venture overeenkomst is aangegaan met derde partijen; en</li> <li>(C) waarvan de Emittent (rechtstreeks of onrechtstreeks) minder dan 70% van het uitstaande aandelenkapitaal aanhoudt.</li> </ul> <p><b>“Zekerheid”</b> betekent een hypotheek, een last, een pand, een voorrecht of enige andere zekerheid die een verbintenis van een persoon</p>
--	--



		<p>waarborgt of een andere overeenkomst of regeling die een vergelijkbaar effect heeft.</p> <p><i>Tax gross-up:</i> Er is geen <i>tax gross-up</i> van toepassing.</p> <p><i>Toepasselijk recht:</i> De Obligaties en de niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houdend met de Obligaties zijn onderworpen aan, en moeten worden geïnterpreteerd volgens, het Belgisch recht.</p> <p><i>Jurisdictie:</i> De hoven en rechtbanken van Brussel, België hebben de uitsluitende bevoegdheid met betrekking tot enig geschil dat kan voortvloeien uit of in verband met de Obligaties en de enige niet-contractuele verbintenissen die kunnen voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties, en bijgevolg kunnen enige niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of die verband houden met de Obligaties aanhangig worden gemaakt bij deze hoven en rechtbanken.</p>
C.9	Rente, vervaldatum en wijze van aflossing van de Obligaties, rendement en vertegenwoordiging van de Obligatiehouders	<p>Gelieve ook Element C.8 hierboven te raadplegen.</p> <p><i>Interest:</i> Elke 2023 Obligatie brengt interest op vanaf en met inbegrip van 17 oktober 2018 tegen een interestvoet van 3,00 % per jaar en elke 2025 Obligatie brengt interest op vanaf en met inbegrip van 17 oktober 2018 tegen een interestvoet van 3,50 % per jaar (telkens, onder voorbehoud van hetgeen bepaald is in Voorwaarde 4(b) (<i>Aflossing naar keuze van de Obligatiehouders bij een Wijziging van Controle</i>), de <b>“Oorspronkelijke Interestvoet”</b>).</p> <p><i>Interestbetaaldatum:</i> Interest op de Obligaties is jaarlijks betaalbaar (op het einde van de relevante periode) op 17 oktober in elk jaar (elk een <b>“Interestbetaaldatum”</b>). De eerste Interestbetaaldatum is 17 oktober 2019.</p> <p><i>Interest verhoging (“Step up”) verbonden aan de Verhouding Geconsolideerd Eigen Vermogen/Totaal Activa (“Consolidated Equity/Total Assets Ratio”):</i></p> <p>(i) Indien, op enige Referentiedatum, de <i>Consolidated Equity/Total Assets Ratio</i> kleiner is dan 0,25 op 1, dan zal, met ingang op de eerste Interestbetaaldatum volgend op de relevante Referentiedatum waarop de verlaging is aangetoond (en niettegenstaande het feit dat aan de verlaging eventueel werd verholpen voorafgaandelijk aan een dergelijke Interestbetaaldatum), de Oorspronkelijke Interestvoet worden vermeerderd met 1% per jaar voor de Interestperiode die begint op een dergelijke Interestbetaaldatum, met dien verstande dat een dergelijke verhoging van de interest met 1% per jaar één keer van toepassing zal zijn en verder van toepassing zal blijven voor elke Interestperiode volgend op een Interestperiode</p>

		<p>gedurende dewelke de <i>Consolidated Equity/Total Assets Ratio</i> lager is dan 0,25 op 1.</p> <p>(ii) Indien, volgend op een “step-up” overeenkomstig paragraaf (i) hierboven, de <i>Consolidated Equity/Total Assets Ratio</i> gelijk is aan of hoger is dan 0,25 op 1 voor twee Referentiedata gedurende dezelfde Interestperiode, dan zal, met ingang van de eerste Interestbetaaldatum volgend op de relevante Referentiedata, de interestvoet betaalbaar op de Obligaties de Oorspronkelijke Interestvoet worden.</p> <p><b>“Financieel Jaar”</b> betekent het boekhoudkundig jaar van de Groep eindigend op 31 december in elk jaar.</p> <p><b>“Geconsolideerd Eigen Vermogen”</b> betekent, op de laatste dag van de Relevante Periode, het totaal van de volgende onderdelen in de afdeling eigen vermogen en verplichtingen van de geconsolideerde (IFRS) balans van de Emittent, zoals uiteengezet in de geconsolideerde (IFRS) balans voor het relevante Financiële Jaar:</p> <p>I. Kapitaal;</p> <p>II. Uitgiftepremie;</p> <p>III. Geconsolideerde Reserves,</p> <p>VI. Wisselkoersverschillen; en</p> <p>VIII. Minderheidsbelangen;</p> <p><i>verminderd</i> met volgende activa:</p> <p>I. Oprichtingskosten</p> <p>II. Immateriële vaste activa; en</p> <p>III. Verschillen inzake consolidatie.</p> <p><b>“Referentiedatum”</b> betekent 30 juni en 31 december van elke boekhoudkundige periode van de Groep eindigend op 31 december in elk jaar.</p> <p><b>“Relevante Periode”</b> betekent elke periode van zes maanden eindigend op een Referentiedatum.</p> <p><b>“Totale Activa”</b> betekent, op de laatste dag van de Relevante Periode, de totale activa op de geconsolideerde (IFRS) balans van de Emittent, zoals uiteengezet in de geconsolideerde (IFRS) balans voor het relevante Financiële Jaar.</p> <p><b>“Verhouding Geconsolideerd Eigen Vermogen/Totale Activa”</b> betekent, op de laatste dag van de Relevant Periode, de verhouding van Geconsolideerd Eigen Vermogen tot Totale Activa.</p> <p><i>Interestverhoging (“Step-up”) gekoppeld aan de Besluiten inzake</i></p>
--	--	---

	<p><i>Wijziging van Controle:</i> Indien ten laatste op 1 juli 2019 (de “<b>Long Stop Datum</b>”), (a) de Besluiten inzake Wijziging van Controle niet zijn aangenomen door de algemene vergadering van Aandeelhouders of (b) de Besluiten inzake Wijziging van Controle niet correct zijn neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, dan zal, met ingang van de Interestperiode die een aanvang neemt volgend op de Long Stop Datum, de interestvoet voor de Obligaties worden verhoogd met 0.50 % per jaar.</p> <p>“<b>Besluiten inzake Wijziging van Controle</b>” betekent één of meer besluiten goedgekeurd op een algemene vergadering van Aandeelhouders (zoals hierna gedefinieerd) van de Emittent, waarbij de bepalingen van Voorwaarde 4(b)(i) worden goedgekeurd.</p> <p><i>Rendement:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto actuariel rendement tegen de Uitgifteprijs: voor de 2023 Obligaties, 2,595 % (op jaarbasis) en voor de 2025 Obligaties, 3,197 % (op jaarbasis) ; en</li> <li>• Netto actuariel rendement tegen de Uitgifteprijs: voor de 2023 Obligaties, 1,706 % (op jaarbasis) en voor de 2025 Obligaties, 2,159 % (op jaarbasis).</li> </ul> <p>Het rendement is berekend op basis van de veronderstelling dat de obligaties worden uitgegeven op de Uitgiftedatum, de Oorspronkelijke Interestvoet van 3,00 % per jaar voor de 2023 Obligaties en 3,50 % per jaar voor de 2025 Obligaties van toepassing is en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties zullen worden aangehouden tot 17 oktober 2023 (voor de 2023 Obligaties) en tot 17 oktober 2025 (voor de 2025 Obligaties) respectievelijk, wanneer ze zullen worden terugbetaald aan 100% van het nominale bedrag (hoofdsom) in overeenstemming met de Voorwaarden. Het is geen aanduiding van toekomstig rendement indien de Obligaties niet worden aangehouden tot hun respectievelijke Vervaldatum. De bepaling van het nettorendement houdt rekening met een aftrek van de Belgische roerende voorheffing aan het huidig tarief van 30%.</p> <p><i>Uiteindelijke aflossing op de Vervaldatum:</i> Tenzij eerder afgelost of ingekocht of geannuleerd zullen de 2023 Obligaties worden afgelost tegen de hoofdsom op 17 oktober 2023 en de 2025 Obligaties worden afgelost tegen de hoofdsom op 17 oktober 2025 (elk, een “<b>Vervaldatum</b>”). De Obligaties kunnen niet vervroegd worden terugbetaald op initiatief van de Emittent.</p> <p><i>Af te lossen bedrag op de Vervaldatum:</i> 100% van het nominaal bedrag van de Obligaties.</p> <p><i>Aflossing na een Wijziging van Controle:</i> In geval van een Wijziging van Controle, zal elke Obligatiehouder het recht hebben om, op eigen</p>
--	---

	<p>initiatief, van de Emittent te eisen dat zij de Obligaties terugbetaalt en dit op de Wijziging van Controle Optie-Datum en tegen het Wijziging van Controle Optie-Aflossingsbedrag.</p> <p>Om dergelijk recht uit te oefenen, moet de desbetreffende Obligatiehouder, gedurende de Periode van Wijziging van Controle, een kennisgeving inzake de uitoefening van de put optie (een <b>“Kennisgeving inzake de uitoefening van de Wijziging van Controle Put”</b>), in de vorm zoals aangehecht aan het Prospectus, overmaken aan de bank of de andere financiële tussenpersoon door wiens tussenkomst de Obligatiehouder de Obligaties aanhoudt (de <b>“Financiële Tussenpersoon”</b>), met het verzoek aan de Financiële Tussenpersoon dat (i) de Financiële Tussenpersoon de Kennisgeving inzake de uitoefening van de Wijziging van Controle Put aflevert aan de Agent, (ii) zich in verbinding stelt met de Agent om de vervroegde aflossing van de Obligaties overeenkomstig Voorwaarde 4 (b) te organiseren en (iii) de desbetreffende Obligatie(s) overmaakt naar de rekening van de Agent. Bij ontvangst van een dergelijke Kennisgeving inzake de uitoefening van de Wijziging van Controle Put, zal de Agent een volledig ingevuld ontvangstbewijs (een <b>“Ontvangstbewijs inzake de Put Uitoefening”</b>) bezorgen aan de desbetreffende Obligatiehouder en een kopie van de Kennisgeving inzake de uitoefening van de Wijziging van Controle Put overmaken aan de Emittent.</p> <p><b>“Aandeelhouders”</b> betekent de houders van de Gewone Aandelen.</p> <p><b>“Gewone Aandelen”</b> betekent de gewone en volledig volgestorte aandelen in het kapitaal van de Emittent (die momenteel geen pari waarde hebben).</p> <p><b>“Optie-datum van Wijziging van Controle”</b> betekent de 14<sup>de</sup> TARGET Werkdag na de laatste dag van de Periode van Wijziging van Controle.</p> <p><b>“Periode van Wijziging van Controle”</b> betekent de periode die begint op de datum van een Wijziging van Controle en eindigend 120 kalenderdagen volgend op de datum van een Wijziging van Controle, of, indien later, 120 kalenderdagen volgend op de datum waarop een Kennisgeving inzake Wijziging van Controle is gegeven aan de Obligatiehouders zoals vereist door Voorwaarde 4(b)(ii).</p> <p><b>“Put Aflossingsbedrag”</b> betekent het bedrag bepaald in overeenstemming met de Voorwaarden, waarbij dit bedrag minstens gelijk moet zijn aan de hoofdsom van de Obligaties en de vervallen interest, en hetgeen een maximum rendement van 0.75 basispunten boven het rendement van de Obligaties op de Uitgiftedatum tot de Vervaldatum zal vertegenwoordigen.</p>
--	---

	<p>Een “<b>Wijziging van Controle</b>” zal zich voordoen wanneer een bod wordt gedaan door eender welke person (andere dan een Uitgezonderde Persoon) aan alle (of praktisch quasi-alle) Aandeelhouders andere dan de aanbieder en/of enige partijen die in onderling overleg handelen (zoals gedefinieerd in artikel 3, § 1, 5° van de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd) met de bieder), om alle of de meerderheid van de uitstaande gewone aandelen van de Emittent te verwerven en (nadat de periode van dergelijk bod is afgesloten, de definitieve resultaten van een dergelijk bod zijn aangekondigd en het bod onvoorwaardelijk is geworden in alle opzichten) de bieder Gewone Aandelen of andere stemrechten van de Emittent heeft verworven (of gerechtigd is deze te verwerven na de publicatie van de resultaten van het bod door de bieder als het resultaat van het bod, na de afsluiting ervan) met als gevolg dat de bieder, ofwel de rechtstreekse of onrechtstreekse eigendom heeft van meer dan 50% van de stemrechten van de Emittent, waarbij de datum waarop een Wijziging van Controle geacht zal worden zich te hebben voorgedaan de datum zal zijn van de publicatie door de bieder van de resultaten van het relevante bod (en voor de duidelijkheid voorafgaandelijk aan enige heropening van het bod overeenkomstig artikel 42 van het Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen van 27 april 2007).</p> <p>“<b>Uitgezonderde Persoon</b>” betekent Marnix Galle, A<sup>3</sup> Capital NV, Vemaco NV, A<sup>3</sup> Management BVBA en enige van hun verbonden vennootschappen.</p> <p><i>Gevallen van Wanprestatie:</i> Indien één van de volgende gebeurtenissen zich voordoet (elk een “<b>Geval van Wanprestatie</b>”) 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.</p> <p>De Gevallen van Wanprestatie met betrekking tot de Obligaties hebben betrekking op de volgende aangelegenheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) niet-betaling met betrekking tot de Obligaties;</li> <li>(ii) het Geconsolideerd Eigen Vermogen is lager dan EUR 250 mio op enige Referentiedatum;</li> <li>(iii) de <i>Consolidated Equity/Total Assets Ratio</i> van de Emittent is beneden 0,20 op 1 op enige Referentiedatum;</li> </ul>
--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>(iv) de verhouding Voorraden/Netto Financiële Schuld (<i>Inventories/Net Financial Debt</i>) is lager dan 1 op enige Referentiedatum;</li> <li>(v) niet-naleving door de Emittent van andere verbintenissen die verband houden met de Obligaties;</li> <li>(vi) de wanprestatie met betrekking tot enige andere huidige of toekomstige schuld van de Emittent of van één van haar Voornaamste Dochtervennootschappen, met dien verstande dat, in elk geval, het totale bedrag van de toepasselijke schuld gelijk is aan of hoger is dan EUR 15.000.000 of het equivalent ervan in enige andere munteenheid;</li> <li>(vii) uitwinning van zekerheden tegen de Emittent of één van haar Voornaamste Dochtervennootschappen, met dien verstande dat, in elk geval, het totaal bedrag van de relevante schuld gelijk is aan of hoger is dan EUR 15.000.0000 (of het equivalent ervan in enige andere munteenheid) en dat dit Geval van Wanprestatie niet van toepassing is met betrekking tot enige actie die te goeder trouw wordt betwist;</li> <li>(viii) bepaalde zaken die een impact hebben op de solvabiliteit van de Emittent of haar Voornaamste Dochtervennootschappen;</li> <li>(ix) schrapping of schorsing van de notering van de Obligaties voor een periode van 10 opeenvolgende TARGET Werkdagen (tenzij de Emittent een notering van de Obligaties bekomt op een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte ten laatste op de laatste dag van deze periode van 10 opeenvolgende TARGET Werkdagen).</li> </ul> <p><i>Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders:</i> Er is geen vertegenwoordiger van de Obligatiehouders benoemd. De Voorwaarden bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders om te beraadslagen over bepaalde aangelegenheden met betrekking tot de Obligaties. Deze bepalingen laten toe dat bepaalde gedefinieerde meerderheden van Obligatiehouders beslissingen nemen die bindend zijn voor alle Obligatiehouders, met inbegrip van de Obligatiehouders die de desbetreffende vergaderingen niet hebben bijgewoond en Obligatiehouders die in tegenstrijd met de meerderheid hebben gestemd.</p>
<b>C.10</b>	Derivatencomponent in de rentebetalingen.	<p>Gelieve ook Element C.9 hierboven te raadplegen.</p> <p>Niet van toepassing. Er is geen derivatencomponent in de</p>

		rentebetalingen.
<b>C.11</b>	Toelating tot de handel	Er is een aanvraag gedaan voor de notering en de toelating tot de handel van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

<b>Afdeling D – Risico's</b>		
<b>D.2</b>	Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Emittent	<p>Er zijn bepaalde factoren die een invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om te voldoen aan haar verbintenissen met betrekking tot de Obligaties. De voornaamste risico's met betrekking tot de Emittent zijn onder meer de volgende, zonder dat deze opsomming limitatief is:</p> <p><b>Marktrisico</b></p> <p>Wijzigingen in de algemene economische voorwaarden van de markten waarin de eigendommen van de Emittent zijn gelegen kunnen een negatieve impact hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille evenals op haar ontwikkelingspolitiek en, bijgevolg, haar groeivoorzichten.</p> <p>De Emittent hangt af van nationale en internationale economische voorwaarden en van andere gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is. De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op een van de andere markten waar de Emittent actief is of op een globale schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen, residentieel vastgoed of bouwgrond, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven.</p> <p>Aangezien de resultaten van de Emittent en haar financiële positie in een belangrijke mate afhangen van de verkoop van vastgoedprojecten en de mogelijkheden van de Emittent om huurcontracten af te sluiten met betrekking tot haar projecten, kunnen wijzigingen in de marktomstandigheden een belangrijke impact hebben op de Emittent.</p> <p><b>Operationeel risico</b></p> <p><i>De Emittent zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of geheel over te dragen.</i></p> <p>De inkomsten van de Emittent komen uit de overdracht van vastgoedprojecten. Bijgevolg kunnen de resultaten van de Emittent aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naar gelang het aantal projecten dat tijdens het gegeven jaar te koop kunnen worden aangeboden en kunnen verkocht worden. Bovendien garandeert niets dat de Emittent een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal behalen. Wanneer de Emittent bepaalde verkopen niet kan uitvoeren kunnen de resultaten sterk wisselen.</p>

## Afdeling D – Risico's

	<p><i>De strategie in vastgoedontwikkeling van de Emittent kan ongeschikt blijken.</i></p> <p>Met betrekking tot investeringen in vastgoedontwikkeling voert de Emittent een reeks ramingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere voorwaarden. Deze omvatten ramingen inzake de (potentiële) waarde van een goed en de potentiële return op investering. Die ramingen kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van de Emittent niet meer gepast is. Dat zou dan negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en vooruitzichten van de Emittent.</p> <p><i>De ontwikkelingsprojecten van de Emittent zouden vertraging kunnen oplopen of met andere moeilijkheden kunnen kampen.</i></p> <p>Projecten zijn altijd onderhevig aan een verscheidenheid aan risico's. Elk van deze risico's kan de oplevering van een project vertragen en bijgevolg leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het afblazen van het hele project.</p> <p>Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen; (ii) het uitblijven van gebruiksvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de landen waar de Emittent actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen, (v) het optreden van drukingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen liggen bij de voltooiing van het ontwikkelingsproject. Gezien al deze risico's, kan de Emittent er nooit vast op rekenen dat al haar ontwikkelingsprojecten (a) binnen de vooropgestelde termijnen kunnen worden voltooid, (b) binnen de budgetten kunnen worden afgewerkt of (c) ook werkelijk kunnen worden uitgevoerd.</p> <p>Daarnaast bezit de Emittent bepaalde projecten waarvoor een actief in ontwikkeling voorverhuurd of voorverkocht is aan een derde partij en waarvoor de Emittent een grote aansprakelijkheid kan oplopen wanneer dergelijke projecten niet voltooid zijn binnen de overeengekomen termijnen.</p> <p><i>De Emittent kan aansprakelijk gesteld worden voor milieuaangelegenheden die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.</i></p> <p>De activiteiten en de portefeuille van de Emittent zijn in de landen waar zij actief is, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving ter bescherming van het milieu. Dergelijke wetten en regelgeving kunnen</p>
--	--



## Afdeling D – Risico's

ook noodzaken dat de Emittent bepaalde vergunningen of licenties moet verkrijgen, die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. De Emittent kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en, in bepaalde omstandigheden, “after care” kosten) voor een bepaald vervuild goed waarvan zij eigenaar is of zijn geweest.

Als vastgoedpromotor kan de Emittent ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieureglementering en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dalen.

*De Emittent is, tot op zekere hoogte, afhankelijk van de uitkeringen gedaan door haar dochtervennootschappen.*

Hoewel bepaalde van de bestaande of toekomstige projecten van de Groep in eigendom zijn of kunnen zijn van de Emittent zelf, kunnen een aantal van deze projecten van tijd tot tijd in eigendom zijn van dochtervennootschappen (en zijn een aantal van deze projecten momenteel in eigendom van dochtervennootschappen). Bijgevolg zal het vermogen van de Emittent om haar financiële verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen, tot op zekere hoogte, afhangen van de mogelijkheid van haar operationele dochtervennootschappen om voldoende kasstromen te genereren en uit te keren aan de Emittent door de uitkering van dividenden, intra-groepsvorderingen en andere betalingen.

*De Emittent kan belangrijke leden van het management en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven en te houden.*

Als zij haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of er niet in slaagt om deskundig personeel aan te werven en te houden, dan kan dit voor de Emittent betekenen dat ze haar commerciële strategie niet met succes kan uitvoeren. De Emittent zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

*De Emittent staat bloot aan het risico van de regelgeving.*

Elk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de aflevering van stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw- en milieuvergunningen.

Daarenboven moet de Emittent een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien of wijzigen, hetgeen een materiële impact kan hebben op de activiteiten van de Emittent.

### **Financieel risico**

## Afdeling D – Risico's

		<p><i>De Emittent stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.</i></p> <p>De Emittent staat bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financieringen dat kan voortvloeien uit een tekort aan thesaurie wanneer haar lopende financieringscontracten niet zouden verlengd worden of wanneer ze geen nieuwe financiering zou kunnen vinden.</p> <p>De ontwikkeling van een project vereist belangrijke investeringen die voornamelijk worden gefinancierd door eigen vermogen en kredietfaciliteiten.</p> <p>Op 30 juni 2018 bedroeg de netto financiële schuld van de Emittent EUR 308,4 miljoen, de <i>Consolidated Equity/Total Assets Ratio</i> (zoals gedefinieerd in Element C.9) was 0,40, en de “<i>gearing ratio</i>” (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedroeg 1,019. Bepaalde van de bestaande kredietovereenkomsten van de Groep houden het verstrekken van garanties of andere vormen van zekerheid met betrekking tot projecten en projectfinanciering op het niveau van haar dochtervennootschappen in. Deze omvatten, onder meer, garanties inzake cash tekorten en garanties inzake kostoverschrijdingen. Enige afroeping van deze garanties, kan, indien er niet aan wordt verholpen of indien er geen vrijstelling van wordt bekomen, resulteren in een vereiste voor de Groep om deze ontleende bedragen vóór hun vervaldatum terug te betalen en/of een substantieel bedrag te betalen. Dit kan een negatieve impact op de liquiditeitspositie van de Groep hebben.</p> <p>De bestaande financieringsovereenkomsten van de Groep kunnen verschillende convenanten bevatten. Een inbreuk op dergelijke convenanten kan aanleiding geven tot een aangelegenheid van verzuim (<i>event of default</i>) onder dergelijke financieringsovereenkomsten, hetgeen dan aanleiding kan geven tot een kruiselingse aangelegenheid van verzuim (<i>cross default</i>) onder verscheidene financieringsovereenkomsten, met inbegrip van de Obligaties. Dit kan een negatieve impact hebben op de Obligaties.</p> <p>De Groep kan mogelijk niet in staat zijn om haar bestaande kredietovereenkomsten te vernieuwen of bestaande kredietovereenkomsten kunnen worden opgezegd. Het is mogelijk dat de Groep niet in staat zal zijn om nieuwe financiering aan te trekken of nieuwe kredietovereenkomsten te onderhandelen en aan te gaan tegen commercieel attractieve voorwaarden. Indien de Groep niet in staat is om financiering te bekomen of om financiering aan gunstige voorwaarden te bekomen, dan kan dit een impact hebben op de kasstromen van de Groep en de resultaten van de Groep en, dus kan de Groep niet in staat zijn of belangrijke uitdagingen hebben om bepaalde investeringen te kunnen maken of te kunnen doorgaan met bepaalde projecten.</p>
--	--	---

## Afdeling D – Risico's

		<p><i>De Emittent staat bloot aan een risico dat verband houdt met de rentevoet en dat een materiële impact kan hebben op haar financiële resultaten.</i></p> <p>Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie, is de Emittent onderhevig aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en andere financieringsvoorwaarden.</p> <p><i>De Emittent staat bloot aan een wisselkoersrisico dat een materiële impact kan hebben op haar resultaten en haar financiële positie.</i></p> <p>Door haar introductie op de Poolse markt, staat de Emittent bloot aan risico's die verband houden met de wisselkoers. Verder staat de Emittent bloot aan wisselkoersrisico's met betrekking tot haar operaties die worden uitgevoerd buiten de Eurozone.</p> <p><b>Andere risico's</b></p> <p><i>De Emittent loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantieklachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.</i></p> <p>In het normale verloop van de activiteiten van de Emittent zijn gerechtelijke procedures, klachten tegen en die uitgaan van de Emittent en haar dochtervennootschappen en arbitrageprocedures waar de Emittent en haar dochtervennootschappen bij betrokken zijn, niet uit te sluiten. De Emittent zou nog betrokken kunnen worden bij andere geschillen die worden ingesteld door verkopers of kopers van goederen, huurders, contractanten en sub-contractanten, (ex-)medewerkers of andere derden.</p> <p>In het bijzonder zouden er tegen de Emittent garantieklachten kunnen worden neergelegd die voortvloeien uit gebreken in de kwaliteit of gebreken aan de eigendomstitel inzake de verhuur of de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor gebreken met betrekking tot de eigendommen die de Emittent niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.</p> <p>De Emittent zou ook kunnen blootstaan aan klachten die uitgaan van kopers van haar goederen of als gevolg van verklaringen en waarborgen die de Emittent bij de overdracht heeft gegeven op deze goederen.</p> <p><i>De Emittent staat bloot aan het risico van de tegenpartij.</i></p> <p>De Emittent heeft contractuele banden met diverse partijen. Wanneer een van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de operationele en financiële positie van de Emittent.</p> <p><i>Wijzigingen in de regels voor directe of indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van de Emittent</i></p>
--	--	--

**Afdeling D – Risico's**

		<p>De Emittent is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg, Polen en Frankrijk. Wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot de regels voor de directe en indirecte fiscaliteit in één van deze landen zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van de Emittent.</p> <p><i>De Emittent is blootgesteld aan het risico in verband met de opstelling van financiële informatie.</i></p> <p>De opstelling van de financiële informatie, of het nu gaat om de onderlinge afstemming van de systemen, het rapporteren en het compileren van de financiële informatie, het rekening houden met wijzigingen in de scope of met veranderingen van boekhoudkundige normen, vormen een grote uitdaging voor de Emittent.</p>
<b>D.3</b>	Voornaamste risico's die verband houden met de Obligaties.	<p>Er zijn bepaalde risicofactoren die van wezenlijk belang zijn voor de beoordeling van de risico's verbonden aan de Obligaties. De voornaamste risico's met betrekking tot de Obligaties omvatten, zonder limitatief te zijn, de volgende risico's:</p> <p><i>De Emittent kan mogelijks de Obligaties niet terugbetalen.</i></p> <p>Het is mogelijk dat de Emittent de Obligaties niet kan terugbetalen op hun vervaldatum. Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhangen van de financiële situatie van de Emittent (met inbegrip van de liquiditeitspositie van de Emittent die afhangt van het vermogen van de Emittent om inkomsten en dividenden van haar dochtervennootschappen te ontvangen) op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling.</p> <p><i>De Obligaties zijn eventueel geen geschikte belegging voor alle beleggers.</i></p> <p>Elke potentiële belegger in de Obligaties moet de geschiktheid van de belegging beoordelen in functie van zijn of haar eigen omstandigheden. In het bijzonder moet elke belegger een voldoende kennis en ervaring hebben om een zinvolle beoordeling van de Obligaties te maken, en toegang hebben tot, en kennis van, gepaste analysemiddelen om, in de context van zijn eigen financiële situatie, een investering in de Obligaties en de impact van een dergelijke investering op zijn algemene beleggingsportefeuille te beoordelen. De belegger moet over voldoende financiële middelen en liquiditeit beschikken om alle risico's van een belegging in de Obligaties te dragen.</p> <p><i>De Obligaties zijn niet door zekerheden gedekte verplichtingen die niet worden gewaarborgd.</i></p> <p>De Obligaties zijn structureel achtergesteld aan de door zekerheden gedekte verplichtingen van de Emittent en de door zekerheden en niet door zekerheden gedekte schuldverplichtingen van de</p>

## Afdeling D – Risico's

dochtervennootschappen van de Emittent. Het recht van de Obligatiehouders om betalingen te ontvangen met betrekking tot de Obligaties is niet gedekt door een zekerheid of gewaarborgd. In het geval van ontbinding, vereffening, reorganisatie of gelijkaardige procedures die betrekking hebben op de dochtervennootschappen van de Emittent, zullen de schuldeisers van de door zekerheden evenals niet door zekerheden gedekte schuld van de dochtervennootschappen van de Emittent, in een situatie van uitwinning, bij voorrang worden betaald uit de opbrengsten van de door zekerheden gedekte en niet door zekerheden gedekte activa van de Emittent.

De bepaling inzake negatieve zekerheid zoals opgenomen in de Voorwaarden beschermt de Obligatiehouders tegen de situatie waarin de Emittent of enige dochtervennootschap (andere dan een Uitgesloten Entiteit) een zekerheid verschaft voor een andere Relevante Schuld (hetgeen in essentie verwijst naar andere schulden aangaande op de kapitaalmarkten, in tegenstelling tot bankfinanciering). In dit verband wordt verwezen naar Element C.8 hierboven inzake de negatieve zekerheid. Het is niet uitgesloten dat de Emittent door zekerheden gewaarborgde bankkredieten zou aangaan in de toekomst, die dan zouden genieten van een voorrang aangaande de opbrengsten van een uitwinning van dergelijke zekerheden in het geval van liquidatie, ontbinding, reorganisatie, faillissement of een andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de Emittent.

*Er bestaat momenteel geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties.*

De Obligaties zullen nieuwe effecten zijn en zijn mogelijks niet ruim verspreid. Er bestaat momenteel geen actieve handelsmarkt voor de Obligaties. Voor de Obligaties kan er geen bestaande handelsmarkt zijn bij uitgifte, en het is mogelijk dat er zich nooit een dergelijke markt ontwikkelt. Als er zich een dergelijke markt ontwikkelt, is het mogelijk dat deze markt niet zeer liquide is. Het gebrek aan liquiditeit kan een aanzienlijk negatief effect hebben op de marktwaarde van de Obligaties.

*Obligaties met een vaste rentevoet.*

De houder van een obligatie met een vaste rentevoet is blootgesteld aan het risico dat de prijs van een dergelijke Obligatie daalt als het gevolg van wijzigingen in de rentevoeten die gelden op de markt. Obligatiehouders moeten er zich van bewust zijn dat bewegingen van de rentevoeten op de markt een negatieve impact kunnen hebben op de prijzen van de Obligaties en verliezen kunnen veroorzaken voor de Obligatiehouders wanneer zij hun Obligaties verkopen voor hun vervaldatum.

## Afdeling D – Risico's

### *Wijzigingen aan de Voorwaarden.*

De Voorwaarden bevatten bepalingen omtrent het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders om te beraadslagen over bepaalde aangelegenheden die een impact kunnen hebben op hun belangen. Deze bepalingen laten toe dat bepaalde gedefinieerde meerderheden alle Obligatiehouders binden, met inbegrip van de Obligatiehouders die niet deelnamen en niet stemden op de relevante vergadering en Obligatiehouders die stemden op een andere manier dan de meerderheid.

### *Put in het geval van een Wijziging van Controle.*

Iedere Obligatiehouder zal het recht hebben, op eigen initiatief om te eisen dat de Emittent alle of een gedeelte van de door de Obligatiehouder aangehouden Obligaties terugbetaalt tegen het Put Aflossingsbedrag indien zich een geval van Wijziging van Controle voordoet. In het geval dat houders van een belangrijk deel van de Obligatiehouders deze optie uitoefenen, zullen de Obligaties waarvoor deze optie niet is uitgeoefend minder liquide worden en moeilijker om te verhandelen. Verder moeten mogelijke investeerders er zich van bewust zijn dat de definitie van Wijziging van Controle mogelijks niet alle situaties zal omvatten waarin een wijziging van controle zich kan voordoen of waarbij opeenvolgende wijzigingen van controle met betrekking tot de Emittent zich kunnen voordoen.

Obligatiehouders moeten er zich ook van bewust zijn dat de mogelijkheid om de optie uit te oefenen zoals voorzien in Voorwaarde 4(b)(i) enkel effectief zal zijn onder Belgisch recht indien, vóór, de vroegste datum van de volgende data: (a) de datum waarop de Emittent in kennis wordt gesteld door de FSMA van de formele neerlegging van een voorgesteld aanbod aan de aandeelhouders van de Emittent overeenkomstig artikel 7 van het Belgisch Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en (b) het zich voordoen van een Wijziging van Controle, (i) de Besluiten inzake Wijziging van Controle werden door de aandeelhouders van de Emittent goedgekeurd tijdens een algemene vergadering en (ii) deze besluiten zijn neergelegd bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel. Er kan geen verzekering worden gegeven dat een goedkeuring bij een dergelijke vergadering zal worden gegeven.

Een Obligatiehouder die de put optie wenst uit te oefenen moet, gedurende de Periode van Wijziging van Controle een behoorlijk ingevulde Verklaring inzake Optie-Uitoefening bij Wijziging van Controle neerleggen bij de bank of de andere financiële tussenpersoon waardoor de Obligatiehouder zijn Obligaties aanhoudt.

## Afdeling D – Risico's

Zie ook Element C.9 hierboven in verband met een Wijziging van Controle.

*De Obligaties kunnen worden afgelost voor hun eindvervaldag.*

Indien zich een Geval van Wanprestatie of een Wijziging van Controle voordoet, dan kan een houder van een Obligatie een schriftelijke kennisgeving doen aan de Emittent en daarbij bepalen dat de Obligatie onmiddellijk opeisbaar is in overeenstemming met de Voorwaarden. In het geval van een vervroegde aflossing van de Obligaties, zal een investeerder mogelijk niet in staat zijn om de terugbetaalde bedragen (indien er zijn) te herinvesteren aan een rendement dat overeenstemt met het rendement van de Obligaties.

*Wijziging van wetgeving.*

De Voorwaarden zijn gebaseerd op Belgisch recht en de interpretatie ervan en de geldende praktijken, zoals van toepassing op de datum van het Prospectus. Er kan geen verzekering gegeven worden over de impact van een mogelijke gerechtelijke beslissing of wijziging van de wetgeving, de officiële toepassing en de interpretatie ervan of de administratieve praktijken na de datum van dit Prospectus.

*De Emittent kan belangrijke bijkomende schulden aangaan in de toekomst.*

De Emittent kan belangrijke bijkomende schulden aangaan in de toekomst. Bepaalde van die schulden kunnen structureel een voorrang hebben op de Obligaties wat betreft terugbetaling. Dergelijke schulden kunnen verband houden met toekomstige acquisities. Sommige van deze schulden kunnen worden gewaarborgd door een zekerheid op bepaalde of alle activa van de Emittent.

*De afwezigheid van een kredietrating kan de prijsbepaling voor de Obligaties moeilijker maken.*

De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating. De afwezigheid van een kredietrating kan de prijsbepaling voor de Obligaties moeilijker maken en zou de marktprijs voor de Obligaties kunnen beïnvloeden.

*De secundaire markt in het algemeen.*

De Obligaties hebben geen bestaande handelsmarkt bij uitgifte, en het is mogelijk dat er zich nooit een dergelijke markt zal ontwikkelen. Dit betekent dat de investeerders mogelijk niet in staat zullen zijn om gemakkelijk hun Obligaties te verkopen of tegen prijzen die hen een rendement zullen bezorgen dat overeenstemt met gelijkaardige investeringen op een ontwikkelde secundaire markt. Verder wordt de

## Afdeling D – Risico's

markt voor schuldinstrumenten beïnvloed door economische en marktomstandigheden, rentevoeten en wisselkoersen.

*De marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent.*

De waarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent en een aantal bijkomende factoren zoals de rentevoeten op de markt en de rendementen, de tijd die nog loopt tot aan de Vervaldatum van de Obligaties, en, meer in het algemeen, alle economische, financiële en politieke gebeurtenissen in een land.

*Risico's inzake wisselkoersen en valuta- en wisselcontroles.*

De Emittent zal de hoofdsom en rente op de Obligaties betalen in euro. Dit geeft aanleiding tot bepaalde risico's inzake wisselkoersen indien de financiële activiteiten van een investeerder hoofdzakelijk in een andere munt of munteenheid worden uitgedrukt.

*Interestrisko.*

Een investering in de Obligaties brengt het risico met zich mee dat wijzigingen in de geldende rentevoeten op de markt de waarde van de Obligaties negatief kan beïnvloeden.

*Inflatierisiko.*

Het inflatierisiko is het risico dat verband houdt met de toekomstige waarde van geld. Het actuariële rendement (“*actuarial yield*”) van een investering in de Obligaties wordt verminderd door de gevolgen van inflatie. Hoe hoger de inflatie, hoe lager het actuariële rendement van een Obligatie zal zijn. Indien de inflatie gelijk is aan of hoger dan de nominale rentevoet van de Obligaties, dan zou het actuariële rendement van de Obligaties gelijk kunnen zijn aan nul of zelf negatief kunnen zijn.

*Mogelijke belangenconflicten.*

Obligatiehouders moeten er rekening mee houden dat de Emittent een algemene handelsrelatie heeft met en/of specifieke transacties met de Agent en/of de Joint Lead Managers voert en dat dit aanleiding kan geven tot belangenconflicten die een negatieve impact hebben op de belangen van de Obligatiehouders. De Obligatiehouders moeten er zich ook 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



## Afdeling D – Risico's

	<p>rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders.</p> <p><i>Involed van vergoedingen, kosten en/of incentives op de uitgifteprijs en/of de aanbiedingsprijs.</i></p> <p>Mogelijke investeerders moeten er rekening mee houden dat de uitgifteprijs en/of de aanbiedingsprijs bepaalde bijkomende vergoedingen en kosten zullen omvatten.</p> <p>Meer in het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Retail Beleggers; en</li><li>(b) Gekwalificeerde Beleggers die handelen als financiële tussenpersonen voor de verdere plaatsing van de Obligaties in het kader van onafhankelijk beleggingsadvies zoals omschreven in MiFID II (de “<b>OB Gekwalificeerde Beleggers</b>”) of vermogensbeheer zoals omschreven in MiFID II (de “<b>VB Gekwalificeerde Beleggers</b>”)</li></ul> <p>zullen een verkoops- en distributiecommissie betalen die gelijk is aan 1,875 % (de “<b>Retail Commissie</b>”).</p> <p>Gekwalificeerde Beleggers (andere dan OB Gekwalificeerde Beleggers en VB Gekwalificeerde Beleggers) zullen een commissie betalen die gelijk is aan de Retail Commissie verminderd met, naar gelang het geval, een korting tussen 0,25% en 0,875% gebaseerd op de marktomstandigheden (de “<b>GB Commissie</b>”).</p> <p>“<b>Gekwalificeerde Beleggers</b>” betekent investeerders die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectuswet.</p> <p>“<b>Retail Investeerders</b>” betekent investeerders die geen Gekwalificeerde Beleggers zijn.</p> <p><i>Geen bescherming in het geval van een belastingverhoging.</i></p> <p>Potentiële investeerders moeten er zich van bewust zijn dat de Voorwaarden niet vereisen dat de Emittent het bedrag van de nettobetalen ontvangen door een Obligatiehouder in verband met de Obligaties verhoogt om rekening te houden met de inhouding of heffing van Belgische belasting. Obligatiehouders (met uitsluiting van enige andere personen) zullen zelf verantwoordelijk zijn voor de betaling van fiscale heffingen van welke aard dan ook die kunnen ontstaan als gevolg van, of in verband met, het aanhouden, de overdracht of de betalingen in verband met de Obligaties.</p> <p><i>Fiscaliteit.</i></p>
--	---

Afdeling D – Risico's		
		Potentiële kopers en verkopers van Obligaties moeten er zich van bewust zijn dat zij mogelijk belastingen en andere lasten zullen moeten betalen in overeenstemming met de wetten en praktijken van het land waar de Obligaties worden overgedragen of andere jurisdicties. Potentiële investeerders moeten hun eigen fiscale adviseurs om advies vragen in verband met hun individuele fiscale situatie met betrekking tot de aankoop, verkoop en terugbetaling van de Obligaties.

Afdeling E – Aanbieding		
<b>E.2b</b>	Redenen voor de aanbidding en bestemming van de opbrengsten	<p>De Emittent heeft de bedoeling om de netto-opbrengsten van de aanbidding te gebruiken voor haar algemene bedrijfsdoelstellingen. De opbrengsten zullen beschikbaar worden gemaakt aan de Groep voor de financiering van projecten in ontwikkeling en voor de mogelijke acquisitie van toekomstige projecten.</p> <p>De netto-opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties worden verwacht EUR 99.850.000 te bedragen na aftrek van de kosten (in het geval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven EUR 100.000.000 bedraagt) of EUR 74.850.000 na aftrek van de kosten (in het geval het totale nominale bedrag waarvoor de Obligaties worden uitgegeven EUR 75.000.000 bedraagt).</p>
<b>E.3</b>	Beschrijving van de voorwaarden van de aanbidding	<p><i>Uitgiftedatum:</i> 17 oktober 2018 (de “<b>Uitgiftedatum</b>”).</p> <p><i>Uitgifteprijs:</i> De uitgifteprijs van de Obligaties zal 101.875% bedragen (de “<b>Uitgifteprijs</b>”), dit percentage wordt uitgedrukt met verwijzing naar het nominale bedrag van de Obligaties. Deze prijs omvat de Retailcommissie (zoals verder beschreven hieronder), verminderd, naar gelang het geval, met een korting tussen 0,25% en 0,875% voor Gekwalificeerde Beleggers (andere dan OB Gekwalificeerde Beleggers en VB Gekwalificeerde Beleggers).</p> <p>Zie ook het Element E.7 hierboven.</p> <p><i>Nominale Waarde:</i> De Obligaties worden uitgegeven voor een nominale waarde (bedrag in hoofdsom) van EUR 1,000.</p> <p><i>Inschrijvingsperiode:</i> De openbare aanbidding van de Obligaties zal starten op 5 oktober 2018 om 9u (Brusselse tijd) tot 12 oktober 2018 om 17u30 (Brusselse tijd) (de “<b>Inschrijvingsperiode</b>”) (behoudens vroegtijdige afsluiting).</p> <p>De vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal ten vroegste plaatsvinden op 5 oktober 2018 om 17u30 (Brusselse tijd) (de minimum Inschrijvingsperiode hier ook gedefinieerd als de “<b>Minimum Verkoopperiode</b>”). Dit is de derde werkdag in België volgend op de</p>

	<p>dag waarop het Prospectus beschikbaar is gesteld op de website van de Emittent en de Joint Lead Managers (met inbegrip van de dag waarop het Prospectus is beschikbaar gesteld) en betekent dat de Inschrijvingsperiode ten minste één werkdag open zal blijven tot 17u30 (Brusselse tijd). Daarna kan vroegtijdige afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden op elk ogenblik (ook op een tijdstip in de loop van een werkdag).</p> <p>De Inschrijvingsperiode voor elke Serie kan vroegtijdig worden afgesloten door de Emittent gedurende de Inschrijvingsperiode met de instemming van de Joint Lead Managers en rekening houdend met de Minimum Verkoopperiode (i) van zodra het totaal aantal Obligaties EUR 100.000.000 bereikt (i.e. het maximale totale nominale bedrag), (ii) in het geval van een belangrijke wijziging in de marktomstandigheden, of (iii) in het geval een Wezenlijke Nadelige Wijziging (“<i>Material Adverse Change</i>”) zich voordoet met betrekking tot de Emittent of de Groep (op geconsolideerde basis).</p> <p>“<b>Wezenlijke Nadelige Wijziging</b>” betekent een wezenlijk nadelig effect op (a) de onderneming, de operaties, de toestand (financieel of anderszins) van de Emittent of van de Groep als geheel, (b) de mogelijkheid van de Emittent om haar verbintenissen onder de Obligaties en de Contracten (i.e. de Plaatsingsovereenkomst (met inbegrip van de Aanvullende Overeenkomst), de Agency-Overeenkomst en de Clearing-overeenkomst na te komen of (c) de geldigheid of afdwingbaarheid van de Obligaties of de Contracten.</p> <p><i>Joint Lead Managers:</i> Belfius Bank SA/NV en ING Bank N.V., Belgisch Bijkantoor.</p> <p><i>Global Coordinators:</i> Belfius Bank SA/NV en ING Bank N.V., Belgian Branch.</p> <p><i>Agent (domiciliair, betalings-, berekenings- en noteringsagent):</i> Belfius Bank SA/NV.</p> <p><i>Jurisdictie van de Openbare Aanbieding :</i> België.</p> <p><i>Voorwaarden van de Openbare Aanbieding:</i> De Openbare Aanbieding en de uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die worden beschreven in de plaatsingsovereenkomst afgesloten tussen de Emittent en de Joint Lead Managers met betrekking tot het Openbaar Aanbod (de “<b>Plaatsingsovereenkomst</b>”), en die gebruikelijk zijn voor dit soort transacties, en onder meer de volgende voorwaarden omvatten: (i) de juistheid van de verklaringen en waarborgen van de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) de Plaatsingsovereenkomst, de overeenkomst inzake diensten met betrekking tot de uitgifte van gedematerialiseerde obligaties met de NBB</p>
--	--

	<p>en de agency-overeenkomst zijn ondertekend door alle betrokken partijen voorafgaand aan de Uitgiftedatum, (iii) de toelating tot de verhandeling van de Obligaties tot de gereguleerde markt van Euronext is bekomen op of vóór de Uitgiftedatum, (iv) in de redelijke opinie van de Joint Lead Managers, bestaat op de Uitgiftedatum geen Wezenlijk Nadelige Wijziging (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst en hierboven beschreven), (v) nakoming door de Emittent van alle verbintenissen waaraan zij moet voldoen op of vóór de Uitgiftedatum overeenkomstig de Plaatsingsovereenkomst, (vi) de marktomstandigheden zijn voldoende gunstig in de redelijke beoordeling van de Joint Lead Managers en in akkoord met de Emittent en (vii) ten laatste op de Uitgiftedatum hebben de Joint Lead Managers gebruikelijke bevestigingen bekomen in verband met bepaalde juridische en financiële aangelegenheden met betrekking tot de Emittent en de Groep. Aan deze voorwaarden kan (geheel of gedeeltelijk) worden verzaakt door de Joint Lead Managers.</p> <p>Indien de voorwaarden voor de Openbare Aanbieding en de uitgifte van de Obligaties niet zijn vervuld op de Uitgiftedatum (en onder het voorbehoud van een verzaking aan deze voorwaarden door de Joint Lead Managers (naar gelang het geval)) of als de Joint Lead Managers de Plaatsingsovereenkomst beëindigen in één van de hoger beschreven omstandigheden, dan zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zal het totale bedrag van de fondsen die reeds zijn betaald door de investeerders worden terugbetaald. Voor alle duidelijkheid, er zal geen interest verschuldigd zijn met betrekking tot die bedragen.</p> <p><i>Toewijzing:</i> De Joint Lead Managers (die gezamenlijk (maar niet hoofdelijk) optreden), verbinden zich ertoe om de Obligaties naar beste vermogen te plaatsen.</p> <p>De Emittent heeft ermee ingestemd dat de toewijzingsstructuur tussen de Joint Lead Managers voor de plaatsing van de Obligaties de volgende zal zijn voor een globaal Totaal Nominaal Bedrag van Obligaties van EUR 100.000.000 (waarbij de bedragen telkens kunnen worden afgerond en proportioneel verminderd in het geval dat het globaal Totaal Nominaal Bedrag van Obligaties dat wordt uitgegeven lager is dan EUR 100.000.000):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) elke Joint Lead Manager: EUR 40.000.000 van de Obligaties (of 40% van het nominale bedrag van Obligaties dat zal worden uitgegeven) voor plaatsing naar best vermogen bij Retail Beleggers in het eigen retail en private banking netwerk, tegen een prijs gelijk aan 100% van het nominale bedrag van de Obligaties vermeerderd met de Retail Commissie (de “<b>Retailprijs</b>”), in totaal EUR</li> </ul>
--	--

		<p>80.000.000 (of 80% van het nominale bedrag van uit te geven Obligaties, de “<b>JLM Obligaties</b>”); en</p> <p>(ii) de Joint Lead Managers, samen handelend op een “<i>best efforts</i>” basis, voor plaatsing bij derde partijen-distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers als een “pot deal” tegen een prijs gelijk aan 100% van het nominale bedrag van de Obligaties vermeerderd met de Retailcommissie of de QI Commissie, naar gelang het geval: EUR 20.000.000 van de Obligaties (of 20% van het nominaal bedrag van uit te geven Obligaties, de “<b>QI Obligaties</b>”). De commissies met betrekking tot de QI Obligaties toegewezen aan de Joint Lead Managers zullen gelijk verdeeld worden tussen de Joint Lead Managers.</p> <p>Indien de JLM Obligaties toegewezen aan een Joint Lead Manager niet volledig geplaatst zijn door een dergelijke Joint Lead Manager zoals beoordeeld om 17u30 (Brusselse tijd) op de dag die de eerste werkdag is van de Inschrijvingsperiode, dan zal de andere Joint Lead Manager (die de Obligaties die aan haar zijn toegewezen volledig heeft geplaatst) het recht (maar niet de verplichting) hebben om de dergelijke JLM Obligaties te plaatsen bij Retail Beleggers in haar eigen retail en private banking netwerk. De Joint Lead Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot deze JLM Obligaties pro rata tot het bedrag aan dergelijke JLM Obligaties dat zij hebben geplaatst.</p> <p>Indien de JLM Obligaties niet volledig zijn geplaatst overeenkomstig het mechanisme zoals beschreven in de voorafgaande paragraaf om 17u30 (Brusselse tijd) op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode, dan zal de Emittent het recht hebben (maar niet de verplichting) om de Joint Lead Managers toe te laten de Obligaties te plaatsen bij derde partijen-distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers. De Retailcommissies en/of QI Commissies, naar gelang het geval, op de bedragen die opnieuw zijn toegewezen overeenkomstig wat is uiteengezet in deze paragraaf zullen gelijk worden verdeeld tussen de Joint Lead Managers.</p> <p>De Joint Lead Managers zullen naar best vermogen elke Serie van Obligaties plaatsen voor een bedrag van EUR 50.000.000 (dit bedrag kan proportioneel gereduceerd worden indien het globaal totaal minimum bedrag dat zal worden uitgegeven lager is dan EUR 100.000.000).</p> <p>Indien niet alle Obligaties zijn geplaatst om 17u30 (Brusselse tijd) op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode en rekening houdend met de her-toewijzing in overeenstemming met de voorafgaande paragrafen, dan zullen de Joint Lead Managers het recht hebben om de resterende, niet geplaatste Obligaties te plaatsen bij Retail Beleggers of Gekwalificeerde Beleggers. Iedere Joint Lead Manager zal de Obligaties op eigen tempo plaatsen, met dien verstande dat de niet-geplaatste Obligaties zullen worden toegewezen op basis van het “first come, first</p>
--	--	---

	<p>served principle”. De Joint Lead Managers zullen een kennisgeving publiceren op hun website van zodra zij gezamenlijk alle op die manier resterende Obligaties hebben geplaatst, en de Inschrijvingsperiode zal beëindigd zijn van zodra de Joint Lead Managers de toegewezen Obligaties gezamenlijk hebben geplaatst, dergelijke beëindiging kan plaatsvinden tijdens een werkdag. Een kennisgeving zal worden gepubliceerd zo snel mogelijk bij de beëindiging van de Inschrijvingsperiode op de websites van de Joint Lead Managers, waarbij de datum en het uur van de voortijdige beëindiging van de Inschrijvingsperiode zal worden aangeduid. De Joint Lead Managers zullen commissies ontvangen met betrekking tot deze toegewezen JLM Obligaties in verhouding tot het bedrag aan dergelijke JLM Obligaties dat zij hebben geplaatst.</p> <p>Retail Beleggers worden daarom aangemoedigd om in te schrijven op de Obligaties op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode voor 17u30 (Brusselse tijd) om zich ervan te verzekeren dat hun inschrijving in aanmerking wordt genomen, onder voorbehoud van, naar gelang het geval, een proportionele reductie van hun inschrijving.</p> <p>Het bedrag aan Obligaties toegewezen voor plaatsing bij Gekwalificeerde Beleggers zal op een zodanige manier worden toegewezen om voorrang te geven aan de Gekwalificeerde Beleggers die handelen als financiële tussenpersonen voor een verdere plaatsing van de Obligaties bij Retail Beleggers. Deze voorrang bij de toewijzing van de Obligaties kan ervoor zorgen dat bepaalde Gekwalificeerde Beleggers minder of geen van de Obligaties krijgen waarvoor zij een order hebben geplaatst.</p> <p>Bovendien moeten investeerders er rekening mee houden dat indien de Inschrijvingsperiode geopend blijft na 17u30 (Brusselse tijd) op de eerste werkdag van de Inschrijvingsperiode, vanaf dat moment en voor de rest van de Inschrijvingsperiode, de JLM Obligaties die nog niet geplaatst zijn, kunnen worden toegewezen op basis van het “first come, first served” principe aan cliënten uit de retail en private banking netwerken van de Joint Lead Managers, rekening houdend met de hierboven beschreven toewijzingsstructuur.</p> <p>Deze toewijzingsstructuur kan enkel worden aangepast in onderling akkoord tussen de Emittent en de Joint Lead Managers.</p> <p>Alle inschrijvingen die geldig en tijdig zijn ingediend door de Retailbeleggers bij de Joint Lead Managers zullen in aanmerking worden genomen wanneer de Obligaties worden toegewezen, met dien verstande dat in het geval van overinschrijving een reductie kan worden toegepast, i.e. de inschrijvingen zullen proportioneel worden herleid, met een allocatie van een veelvoud van EUR 1.000, en in de mate van het mogelijke (i.e., in de mate dat er niet meer investeerders dan Obligaties</p>
--	---

		zijn), een minimum nominaal bedrag van EUR 1.000 dat overeenstemt met het nominaal bedrag van de Obligaties en dat het minimum inschrijvingsbedrag is voor de investeerders. Het is mogelijk dat inschrijvers een ander reductiepercentage toegepast zien op hun inschrijving afhankelijk van de financiële tussenpersoon door wiens tussenkomst zij hebben ingeschreven op de Obligaties.
<b>E.4</b>	Belangen van natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de uitgifte en het aanbod van de Obligaties	<p>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.</p> <p>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. Op 30 juni 2018, bedroeg de bestaande financiële schuldenlast van de Groep ten aanzien van Belfius ongeveer EUR 67 miljoen en ten aanzien van ING ongeveer EUR 15 miljoen. De Emittent heeft Kepler Cheuvreux, een commerciële partner van Belfius, belast met de uitvoering van een liquiditeitscontract met betrekking tot haar gewone aandelen. Mogelijke investeerders moeten er zich ook van bewust zijn dat de Joint Lead Managers van tijd tot tijd schuldinstrumenten, aandelen en/of andere financiële instrumenten uitgegeven door de Emittent kunnen aanhouden. Verder ontvangen de Joint Lead Managers en de Agent gebruikelijke vergoedingen met betrekking tot het Openbaar Aanbod.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>“gearing 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.</p>
E.7	<p>Geschatte kosten ten laste van de beleggers aangerekend door de Emittent</p>	<p>De Retailbeleggers, de OB Gekwalificeerde Beleggers en de VB Gekwalificeerde Beleggers zullen een verkoops- en distributiecommissie betalen van 1.875% (de “<b>Retailcommissie</b>”). De Retailcommissie zal deel uitmaken van de Uitgifteprijs van de Obligaties.</p> <p>Gekwalificeerde Beleggers (andere dan de OB Gekwalificeerde Beleggers en de VB Gekwalificeerde Beleggers) zullen een bijdrage betalen die gelijk is aan de Retailcommissie, verminderd met een eventuele korting tussen 0,25% en 0,875%, gebaseerd op de marktomstandigheden (de “<b>GB Commissie</b>”).</p> <p>Iedere investeerder moet zelf informatie inwinnen bij zijn of haar financiële tussenpersoon over kosten (zoals kosten in verband met overdracht en bewaring) die deze financiële tussenpersoon eventueel zal aanrekenen aan de belegger.</p> <p>De financiële diensten met betrekking tot de Obligaties zullen gratis worden geleverd door de Joint Lead Managers. De investeerders moeten zelf inlichtingen inwinnen over de kosten die financiële instellingen hen kunnen aanreken. In verband met de Joint Lead Managers is deze informatie beschikbaar in de brochures inzake tarieven die beschikbaar zijn op de websites van de Joint Lead Managers.</p> <p>De uitoefening door de Obligatiehouders van de vervroegde terugbetalingsoptie als voorzien in Voorwaarde 4(b) (<i>Aflossing naar de keuze van de Obligatiehouders bij een Wijziging van Controle</i>) door een financiële tussenpersoon (andere dan de Agent) kan aanleiding geven tot bijkomende kosten. De Obligatiehouders dienen zich hierover te informeren vooraleer zij de optie uitoefenen.</p>