

## RÉSUMÉ

### A. INTRODUCTION

#### A.1 : Nom et ISIN des Obligations

Les Obligations sont des Obligations de EUR au taux fixe de 3,00 pour cent dues le 12 mai 2028 à émettre pour un montant minimum attendu de 75.000.000 EUR et un montant maximum de 125.000.000 EUR portant le n° International Securities Identification Number (« ISIN ») BE 0002827088 (les « Obligations »).

#### A.2 : Identité et coordonnées de l'Émetteur, y compris son LEI

Les Obligations sont émises par Immobil SA, dont le siège statutaire est situé Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles, Belgique, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0405.966.675, Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles (l'« Émetteur »). L'Émetteur peut être contacté au numéro de téléphone suivant : +32 (0)2 422 53 11.

#### A.3 : Identité et coordonnées de l'autorité compétente approuvant le Prospectus de Base

Le Prospectus de Base a été approuvé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers belge, Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, Belgique (la « FSMA ») en date du 1 juin 2021, tel que modifié par le supplément en date du 19 octobre 2021 (le « Prospectus de Base »).

#### A.4 : Avertissement

**Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus de Base et aux conditions définitives auxquelles il est annexé (les « Conditions Définitives »). Toute décision d'investir dans des Obligations doit être basée sur un examen du Prospectus de Base dans son ensemble, y compris tout document qui y est intégré par référence et les Conditions Définitives. Un investisseur dans les Obligations pourrait perdre tout ou partie du capital investi. Lorsqu'une réclamation relative aux informations contenues dans le Prospectus de Base et les Conditions Définitives est portée devant un tribunal, le demandeur peut, en vertu du droit national de l'État où la réclamation est introduite, être tenu d'assumer les coûts de traduction du Prospectus de Base et des Conditions Définitives avant le début de la procédure judiciaire. Seule la responsabilité civile de l'Émetteur est engagée sur la base de ce résumé, y compris toute traduction de celui-ci, mais seulement lorsque le résumé est trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus de Base et les Conditions Définitives ou lorsqu'il ne fournit pas, ensemble avec les autres parties du Prospectus de Base et les Conditions Définitives, les informations clés afin d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Obligations.**

### B. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ÉMETTEUR

#### B.1 : Qui est l'Émetteur des Obligations ?

##### B.1.1: Siège social, forme juridique, LEI, pays d'origine et droit régissant ses activités :

L'Émetteur est une société anonyme constituée conformément au droit belge. L'Émetteur a son siège statutaire Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles, Belgique, et est inscrit auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0405.966.675 (RPM Bruxelles). Il peut être contacté au numéro de téléphone suivant : +32 (0)2 422 53 11. Le Legal Entity Identifier (LEI) de l'Émetteur est 549300GAV4HKKFJA8W67.

##### B.1.2: Activités principales :

L'Émetteur est la société mère d'un groupe dont l'activité principale est le développement de grands projets immobiliers dans les secteurs des bureaux, du résidentiel, du lotissement et de loisirs en Belgique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg, en France, en Pologne, en Espagne et en Allemagne. L'Émetteur est le plus grand promoteur immobilier coté en Belgique en termes de capitalisation boursière. Au 31 décembre 2020, le portefeuille de l'Émetteur totalise environ 1,600,000 mètres carrés de projets en cours de développement, dont environ 19% dans le secteur des bureaux, 71% dans le secteur résidentiel et 10% dans le secteur du lotissement et 50% en Belgique, 8% au Luxembourg, 29% en France, 10% en Pologne et 3% en Allemagne.

##### B.1.3: Actionnaires principaux :

A la date du 1<sup>er</sup> juin 2021, la structure actionnariale de l'Émetteur, sur la base des déclarations faites jusqu'à cette date conformément aux règles de transparence applicables, est la suivante:

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage dans le capital social de l'Émetteur
Nombre d'actions émises par Immobil SA	9.997.356	100%
A <sup>3</sup> Capital NV et A <sup>3</sup> Management BVBA (contrôlées par Marnix Galle)	5.892.418	58,94%
Émetteur (actions propres)	30.348	0,3%
<b>Total des actionnaires connus</b>	<b>5.922.766</b>	<b>59,24%</b>
<b>Flottant (free float)</b>	<b>4.074.590</b>	<b>40,76%</b>

##### B.1.4: Administrateurs :

Au 25 octobre 2021, le conseil d'administration de l'Émetteur comprend sept administrateurs : Marnix Galle (représentant de A3 Management BVBA) en tant que président et administrateur-délégué, Michèle Sioen (représentant de M.J.S. Consulting BVBA) en tant qu'administrateur et Astrid De Lathauwer (représentant d'ADL Comm.V.), Annick Van Overstraeten (représentant d'A.V.O.-Management BVBA), Karin Koks – van der Sluijs, Pierre Nothomb (représentant de Pierre Nothomb BVBA) et Wolfgang de

Limburg Stirum (représentant de LSIM SA) en tant qu'administrateurs indépendants.

**B.1.5: Identité du réviseur d'entreprise :**

Le réviseur d'entreprise de l'Émetteur était Deloitte Réviseurs d'entreprises, dont le siège social est sis à l'immeuble Gateway, Aéroport de Bruxelles National 1J, B-1930 Zaventem, Belgique et représenté par M. Kurt Dehoorne (membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises) qui a contrôlé et rendu des rapports d'audit sans réserves sur les états financiers consolidés audités de l'Émetteur pour les exercices clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020. KPMG Réviseurs d'Entreprises, dont le siège social est sis à l'Aéroport de Bruxelles National 1K, 1930 Zaventem, Belgique et représenté par Monsieur Filip De Bock (membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises) contrôlera les états financiers de l'Émetteur pour trois exercices à partir de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2021.

**B.2: Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ?**

a) Comptes de résultat IFRS consolidés de l'Émetteur (en milliers d'euros)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	30 juin 2021	30 juin 2020
Résultat net (part d'Immobel) figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur	33.272	102.436	29.912	21.878

b) Bilan consolidé IFRS de l'Émetteur

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	30 juin 2021	30 juin 2020
Dette financière nette figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur (en milliers d'euros)	603.890	550.925	626.611	497.941
Total des capitaux propres figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur (en milliers d'euros)	494.490	428.162	512.771	477.341
Ratio d'Endettement Ajusté ( <i>Adjusted Gearing Ratio</i> ) (soit le total des dettes financières non courantes et courantes moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie tenant compte de la quote-part des postes équivalents des « joint-ventures et entreprises associées » qui font partie de la section « participations dans les joint-ventures et entreprises associées » (la « <b>Dette Financière Nette</b> ») ( <i>Net Financial Debt</i> ) par rapport à la somme (x) des postes « capital », « comptes de primes d'émission », « réserves consolidées », « écarts de conversion » et « intérêts de tiers » diminués des « frais d'établissement », « immobilisations incorporelles » et « écarts consolidés » (les « <b>Capitaux Consolidés</b> ») ( <i>Consolidated Equity</i> ) et (y) la Dette Financière Nette).	64%	64%	64%	61%
Ratio Inventaires/ Dette Financière Nette ( <i>Inventories/ Net Financial Debt Ratio</i> ) (« Inventaires » et « Propriété d'investissement » plus la part au prorata des « Inventaires » et de la « Propriété d'investissement » détenus par des « joint-ventures et associés » qui font partie de la section « participations dans des joint-ventures et associés » par rapport à la Dette Financière Nette)	1,61	1,56	1,55	1,65

c) Déclaration de flux de trésorerie IFRS consolidée de l'Émetteur (en milliers d'euros)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	30 juin 2021	30 juin 2020
Liquidités provenant des activités d'exploitation figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur	-98.671	-148.493	7.901	29.327
Liquidités provenant des activités de financement figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur	81.669	178.101	8.608	47.614
Liquidités provenant des activités d'investissement figurant dans les états financiers consolidés concernés de l'Émetteur	8.914	-44.348	-18.621	-184

**B.3: Quels sont les principaux risques spécifiques à l'Émetteur ?**

Certains facteurs peuvent affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations. Les principaux risques spécifiques à l'Émetteur comprennent, sans s'y limiter :

- Les projets de développement de l'Émetteur peuvent faire l'objet de retards et d'autres difficultés, en particulier en ce qui concerne l'obtention de permis.
- Des changements dans des principaux indicateurs macroéconomiques sur un ou plusieurs marchés dans lesquels le portefeuille de l'Émetteur est localisé peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de ce portefeuille et par conséquent, impacter également la situation financière de l'Émetteur.
- L'impossibilité d'identifier ou d'acquérir un nombre suffisant de projets de développement intéressants ou à des conditions favorables peut résulter en une diminution des revenus et des parts de marchés.

- Une stratégie de développement, une stratégie d'investissement, des hypothèses sous-jacentes ou des évaluations inadaptées peuvent impacter la demande et par conséquent, les revenus de l'Émetteur.
- Les activités de développement et/ou d'investissement de l'Émetteur peuvent être affectées par le non-respect de leurs obligations par les contreparties et/ou par un désaccord avec les partenaires ou les co-investisseurs.
- L'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de maintenir un niveau de liquidité suffisant et/ou d'attirer et de conserver les financements nécessaires à des conditions favorables.
- L'Émetteur est, dans une certaine mesure, dépendant de la situation financière de ses filiales.
- L'Émetteur est exposé au risque de litige, y compris les réclamations potentielles de garantie relatives à l'allocation, au développement ou à la vente de biens immobiliers.

## C. INFORMATIONS CLÉS SUR LES OBLIGATIONS

### C.1 : Quelles sont les principales caractéristiques des Obligations ?

#### C.1.1: Nature, catégorie et ISIN:

Les Obligations sont des Obligations au taux fixe de 3,00 pour cent dues le 12 mai 2028 à émettre pour un montant minimum attendu de 75.000.000 EUR et un montant maximum de 125.000.000 EUR, ayant le n° International Securities Identification Number (ISIN) BE 0002827088.

#### C.1.2: Devise, dénomination, valeur nominale, nombre de Obligations émises et échéance :

La Série de Obligations est libellée en Euro (EUR). Les Obligations sont émises sous forme dématérialisée. La date d'échéance prévue des Obligations est le 12 mai 2028. Les Obligations ont une Dénomination Spécifiée de 1.000 EUR.

#### C.1.3: Droits attachés aux Obligations :

##### Statut

Les Obligations constituent des obligations directes, inconditionnelles, non subordonnées et (sous réserve de la clause de sûreté négative ci-dessous) non garanties de l'Émetteur et auront un rang égal (*pari passu*) entre elles ainsi que (à l'exception de certaines obligations bénéficiant d'un privilège légal) un même rang que toutes les autres obligations non garanties (autres que les obligations subordonnées, le cas échéant) de l'Émetteur, de temps à autre dues.

##### Clause de sûreté négative (negative pledge)

Les conditions des Obligations contiennent une clause de sûreté négative qui interdit à l'Émetteur et à certaines de ses filiales de créer ou de laisser subsister toute sûreté sur l'un de leurs actifs ou activités pour garantir certaines dettes financières, sauf si les Obligations bénéficient de la même sûreté qui soit (i) a été approuvée par une assemblée générale des titulaires des Obligations (les « **Obligataires** ») soit (ii) n'est pas sensiblement moins favorable aux intérêts des Obligataires. La clause de sûreté négative couvre uniquement les sûretés qui garantissent la dette financière sous la forme de ou représentée par toute obligation, *debenture*, *debenture stock*, *loan stock*, *certificate* ou autre instrument qui est, ou est susceptible d'être, coté ou admis à la négociation sur tout marché boursier ou autre marché de valeurs mobilières quel qu'il soit (y compris, sans s'y limiter, tout marché de gré à gré) et ne s'étend pas à d'autres forme de dettes (y compris les prêts bancaires).

##### Cas de défaut

Les conditions des Obligations contiennent, entre autres, les cas de défaut suivants :

- le défaut de paiement de tout montant en principal ou intérêt dû dans le cadre des Obligations, se poursuivant pendant une période spécifiée ;
- les Capitaux Consolidés Ajusté (tels que définis dans la section B.2(b) ci-dessus) sont inférieurs à 250 millions EUR à toute Date de Référence;
- le Ratio d'Endettement Ajusté (tel que défini dans la section B.2(b) ci-dessus) de l'Émetteur est supérieur à 0,80 sur 1 à toute Date de Référence;
- le Ratio Inventaires/Dette Financière Nette Ajusté (tel que défini dans la section B.2(b) ci-dessus) est inférieur à 1 à toute Date de Référence;
- la non-exécution ou le non-respect par l'Émetteur de l'une de ses autres obligations telles que prévues dans les conditions des Obligations, se poursuivant pendant une période spécifiée ;
- le défaut croisé (*cross default*) concernant toute dette financière existante ou future de l'Émetteur ou de certaines filiales de l'Émetteur, à condition que, dans chaque cas, le montant total de la dette financière, des garanties ou des indemnités concernés soit égal ou supérieur à 15.000.000 EUR ou son équivalent dans toute autre devise ;
- les événements liés à l'insolvabilité, la liquidation, la réorganisation ou l'arrangement avec les créanciers de l'Émetteur ou de certaines filiales de l'Émetteur, sous réserve de conditions et - pour ce qui concerne les arrangements avec les créanciers - certains seuils ;
- la réalisation de sûretés créées par l'Émetteur ou certaines de ses filiales importantes pour un montant supérieur à 15.000.000 EUR ou son équivalent dans toute autre devise ;
- (x) la cession par l'Émetteur ou une filiale importante de l'Émetteur de plus de 60 pour cent de ses actifs consolidés à un tiers, sauf si 80 pour cent du produit net est réinvesti conformément au modèle de gestion ouest utilisé pour rembourser de la dette financière ou (y) l'Émetteur cesse d'exercer la totalité ou une partie substantielle de ses activités, sauf, dans chaque cas, si cela a été approuvé par les Obligataires; et
- la suspension ou la radiation de la cotation pendant dix jours ouvrables TARGET consécutifs à la suite d'une défaillance de l'Émetteur, sauf en cas de cotation sur un autre marché réglementé de l'Espace Economique Européen au plus tard le

dernier jour de cette période de dix jours ouvrables TARGET.

#### *Intérêts*

Les Obligations portent intérêt à compter de leur date d'émission au taux fixe de 3,00 pour cent par an. Le rendement brut des Obligations est de 2,68 pour cent et le rendement net des Obligations est de 1,79 pour cent, dans chaque cas sur base d'un prix d'offre, comprenant le Prix d'Emission (tel que défini ci-dessous) et une commission de vente et placement (le « **Prix d'Offre** ») de 101,875 pour cent. Les intérêts liés aux Obligations seront payés annuellement à terme échu le 12 mai de chaque année, dans laquelle une courte période d'intérêt initiale s'appliquera à partir de la date d'émission des Obligations (incluse) jusqu'au 12 mai 2022 (exclu). Le premier paiement d'intérêts sera effectué le 12 mai 2022.

Si le Ratio d'Endettement Ajusté de l'Émetteur (tel qu'énoncé dans la section B.2(b) ci-dessus) est supérieur à 0,75 sur 1, le taux d'intérêt applicable aux Obligations sera augmenté de 1 pour cent par an pour la période d'intérêt commençant à la date de paiement d'intérêt en question. Le taux d'intérêt est ramené au taux d'intérêt initial, si, après une telle augmentation, le Ratio d'Endettement Ajusté est égal ou inférieur à 0,75 sur 1 à deux dates de référence au cours de la même période d'intérêt.

Si l'Option de Remboursement Anticipé en cas de Changement de Contrôle (*Change of Control Put Option*) (tel que définie ci-dessous) n'a pas été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur ou si les résolutions de changement de contrôle (*Change of Control Resolutions*) n'ont pas été déposées au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, dans tous les cas, pour le 17 juillet 2022, (la « **Date d'Échéance** ») (*Long Stop Date*), le Taux d'Intérêt (*Rate of Interest*) applicable aux Obligations sera augmenté de 0,50% par an à compter de la Période d'Intérêts (*Interest Period*) débutant à la première Date de Paiement des Intérêts (*Interest Payment Date*) suivant la Date d'échéance.

#### *Remboursement*

Sous réserve de tout achat et annulation ou en cas de Défaut ou autre remboursement anticipé, les Obligations seront remboursées le 12 mai 2028 au pair.

Sous réserve que l'Option de Remboursement Anticipé en cas de Changement de Contrôle (*Change of Control Put Option*) ait été approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur et que ces Résolutions de Changement de Contrôle (*Change of Control Resolutions*) aient été déposées au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, les Obligataires peuvent demander le remboursement des Obligations dans certaines circonstances suivant un changement de contrôle et sous réserve de certaines conditions à un taux de remboursement calculé selon la formule suivante :  $MIN(101\%; Re-offer\ Price\ in\ \% \times Exp(T \times 0,74720148386\%))$ , arrondi au neuvième décimal (l'« **Option de Remboursement Anticipé en cas de Changement de Contrôle** »).

#### *Fiscalité*

Tous les paiements en capital et intérêts par ou au nom de l'Émetteur concernant les Obligations seront effectués sans retenue ni déduction de toutes taxes, droits, cotisations ou cotisations gouvernementales, à moins que cette retenue ou déduction est exigée par la loi. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer des montants supplémentaires ou additionnels au titre de cette retenue ou de cette déduction.

#### *Assemblées*

Les conditions des Obligations contiennent des dispositions relatives à la convocation des assemblées des Obligataires appelées à se prononcer sur des questions affectant de manière générale leurs intérêts. Ces dispositions permettent à des majorités déterminées d'engager tous les obligataires, y compris les obligataires n'ayant pas assisté ou voté lors de l'assemblée concernée ainsi que ceux ayant émis un vote contraire à celui de la majorité.

#### *Droit applicable*

Droit belge.

#### *C.1.4: Rang des Obligations dans la structure de capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité:*

Les Obligations constituent des obligations directes, inconditionnelles, non subordonnées et (sous réserve des dispositions de sûreté négative ci-dessus) non garanties de l'Émetteur et auront un rang égal (pari passu) entre elles ainsi que (à l'exception de certaines obligations bénéficiant d'un privilège légal) un même rang que toutes les autres obligations non garanties (autres que les obligations subordonnées, le cas échéant) de l'Émetteur, à tout moment dues.

#### *C.1.5: Restrictions au libre transfert des Obligations :*

Les Obligations seront liquidées par le biais du système de liquidation des titres de la Banque Nationale de Belgique. Il n'existe aucune restriction au libre transfert des Obligations. Les investisseurs doivent toutefois savoir que les Obligations sont soumises à certaines restrictions de vente. En particulier, les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées conformément au US Securities Act de 1933, tel que modifié, et ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre de certaines transactions exemptées ou non soumises aux exigences d'enregistrement du US Securities Act de 1933.

#### *C.2: Où les Obligations seront-elles négociées?*

Une demande a été introduite par l'Émetteur (ou en son nom) pour que les Obligations soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

#### *C.3: Quels sont les principaux risques spécifiques aux Obligations ?*

Il existe certains facteurs de risque qui sont importants aux fins d'évaluer les risques associés aux Obligations. Les principaux

risques spécifiques aux Obligations comprennent, sans s'y limiter :

- l'Émetteur pourrait contracter substantiellement plus de dettes à l'avenir et, en cas d'insolvabilité, les Obligations seront subordonnées à toute dette garantie actuelle ou future de l'Émetteur et à toute dette actuelle ou future (garantie ou non garantie) des filiales de l'Émetteur ;
- les fluctuations des taux d'intérêt peuvent affecter la valeur des Obligations ;
- l'utilisation par l'émetteur du produit des Obligations Vertes pour financer des Actifs Eligibles (tel que définis ci-dessous) peut ne pas répondre aux attentes des investisseurs et peut ne pas être alignée sur les directives futures et/ou les critères réglementaires ou législatifs, ce qui pourrait affecter négativement la valeur des Obligations Vertes ;
- l'Émetteur pourrait ne pas avoir la capacité de rembourser les Obligations à leur échéance ou en cas de violation du contrat, ou de payer les intérêts dus ;
- un marché secondaire actif en ce qui concerne les Obligations pourrait ne jamais se développer ou pourrait ne pas être liquide, ce qui aurait un impact négatif sur la valeur à laquelle un investisseur pourrait vendre ses Obligations ;
- les honoraires, les commissions et/ou incitations (« inducements ») et/ou le prix auquel les Obligations sont offertes peuvent avoir un impact sur le rendement des Obligations ; et
- si la solvabilité de l'Émetteur ou d'autres facteurs économiques venaient à se détériorer, cela pourrait affecter la valeur de marché des Obligations.

## D. INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DES OBLIGATIONS ET L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

### D.1: A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans les Obligations?

#### D.1.1: Conditions générales et calendrier prévisionnel de l'offre :

**Période d'Offre:** les Obligations seront offertes au public en Belgique. La période d'offre pour les Obligations s'étend du 28] octobre 2021 jusqu'au 5 novembre 2021 (la « **Période d'Offre** »), sous réserve d'une clôture anticipée, qui peut survenir au plus tôt le 28 octobre 2021 à 17h30 (heure d'Europe centrale), ce qui signifie que la Période d'Offre restera ouverte pendant au moins un jour ouvrable (la « **Période d'Offre Minimale** »).

La Période d'Offre pourra être clôturée par anticipation par l'Émetteur moyennant l'accord de Belfius Bank SA/NV (« **Belfius Bank** »), BNP Paribas Fortis SA/NV (« **BNP Paribas Fortis** », et ensemble avec Belfius Bank, les « **Joint Bookrunners** ») et KBC Bank NV (« **KBC Bank** ») agissant en qualité de Joint Lead Managers (les « **Managers** ») et compte tenu de la Période d'Offre Minimale (i) lorsqu'un montant nominal global minimal de 75.000.000 EUR ou plus est atteint, (ii) en cas de changement majeur des conditions du marché, ou (iii) en cas de Changement Défavorable Important (*Material Adverse Change*) par rapport à l'Émetteur ou l'Émetteur et ses filiales (ensemble, le « **Groupe** ») (sur un plan consolidé). En cas de clôture anticipée de la Période d'Offre du fait de la survenance des événements décrits aux points (ii) ou (iii) ci-dessus, l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus de Base. L'Émetteur veillera à ce qu'un tel supplément soit publié dès que possible après la survenance d'une telle clôture anticipée de la Période d'Offre (du fait de la survenance des événements décrits aux points (ii) ou (iii) ci-dessus)<sup>1</sup>.

**Prix d'Emission:** le prix d'émission des Obligations est de 100 pour cent du Montant Nominal Global (le « **Prix d'Emission** »). Les Obligations seront offertes au Prix d'Offre, qui comprend le Prix d'Emission et une commission de vente et de placement (la « **Commission** »). La Commission à payer par les investisseurs qui ne sont pas des investisseurs qualifiés (les « **Investisseurs De Détail** ») en vertu du Règlement (UE) 2017/1129 (le « **Règlement Prospectus** ») est égale à 1,875 pour cent du montant nominal souscrit des Obligations (la « **Commission De Détail** »). Les investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus (les « **Investisseurs Qualifiés** ») paieront une Commission égale à la Commission De Détail diminuée, le cas échéant, d'une remise d'entre 0 pour cent et 1,875 pour cent (la « **Commission QI** »), à déterminer par les Managers à leur seule discrétion (aucune remise de ce type ne sera accordée aux Investisseurs Qualifiés agissant en tant qu'intermédiaires financiers qui ne peuvent pas accepter une rétrocession (au sens de la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers et modifiant la directive 2002/92/CE et la directive 2011/61/UE, telles que modifiées et tout acte délégué, d'implémentation ou équivalent et les directives y afférentes)).

**Montant Minimum (Minimum Amount) et Montant Maximum (Maximum Amount):** le Montant Minimum de l'offre est de 75.000.000 EUR et le Montant Maximum est de 125.000.000 EUR. Les critères selon lesquels le montant nominal global final des Obligations (le « **Montant Nominal Global** ») sera déterminé par l'Émetteur sont les suivants : (i) les besoins de financement de l'Émetteur, qui pourraient évoluer pendant la Période d'Offre, (ii) les niveaux des taux d'intérêt et de l'écart crédit de l'Émetteur sur une base quotidienne, (iii) le niveau de la demande des investisseurs pour les Obligations tel qu'observé par les Managers sur une base quotidienne, (iv) la survenance ou non de certains événements pendant la Période d'Offre des Obligations donnant la possibilité à l'Émetteur et/ou aux Managers de mettre fin anticipativement à la Période d'Offre ou de ne pas procéder à l'Offre et à l'émission des Obligations, et (v) le Montant Minimum est de 75.000.000 EUR et le Montant Maximum est de 125.000.000 EUR.

Le Montant Nominal Global final sera publié dès que possible après l'expiration (ou la clôture anticipée) de la Période d'Offre par l'Émetteur, sur son site Internet (dans la rubrique destinée aux investisseurs) ([www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)) et sur les sites Internet des Managers : [www.belfius.be/obligation-immobel-2021](http://www.belfius.be/obligation-immobel-2021) (version francophone) et [www.belfius.be/obligatie-immobel-2021](http://www.belfius.be/obligatie-immobel-2021) (version néerlandophone) pour Belfius Bank, [www.bnpparibasfortis.be/emissions](http://www.bnpparibasfortis.be/emissions) (version francophone) et [www.bnpparibasfortis.be/emissies](http://www.bnpparibasfortis.be/emissies) (version néerlandophone) pour BNP Paribas Fortis, [www.kbc.be/fr/bonds/immobel2021](http://www.kbc.be/fr/bonds/immobel2021) (version francophone) et [www.kbc.be/bonds/immobel2021](http://www.kbc.be/bonds/immobel2021) (version néerlandophone) pour KBC Bank NV. Le pourcentage (%) d'allocation au sein des réseaux de chacun des Managers sera également publié dès que possible après l'expiration (ou la clôture anticipée) de la Période d'Offre sur les sites Internet des Managers.

<sup>1</sup> NTD : To be confirmed and reflected in subscription agreement. In line with 2019 deal transaction.

Conditions de l'offre: l'Émetteur se réserve le droit de ne pas procéder à l'émission des Obligations si, à la fin de la Période d'Offre, le Montant Minimum n'est pas atteint. L'offre est en outre soumise à un nombre limité de conditions énoncées dans la convention de souscription conclue entre les Managers et l'Émetteur.

Sursouscription: en cas de sursouscription, les souscriptions pourront faire l'objet d'une réduction, c'est-à-dire que les souscriptions seront réduites proportionnellement, avec une attribution d'un multiple de 1.000 EUR, et dans la mesure du possible (c'est-à-dire dans la mesure où il n'y a pas plus d'investisseurs que d'Obligations), un montant nominal minimum de 1.000 EUR qui correspond à la dénomination des Obligations et qui est le montant de souscription minimal pour les investisseurs. Les souscripteurs peuvent se voir appliquer des pourcentages de réduction différents à l'égard des montants qu'ils ont souscrits, en fonction de l'intermédiaire financier par l'entremise duquel ils ont souscrit les Obligations. Les Investisseurs de Détail sont donc invités à souscrire aux Obligations le premier jour ouvrable de la Période d'Offre avant 17h30 (heure d'Europe centrale) afin de s'assurer que leur souscription soit prise en compte lors de l'attribution des Obligations, sous réserve, le cas échéant, d'une réduction proportionnelle de leur souscription.

Paiement et livraison des Obligations: tout paiement effectué par un souscripteur d'Obligations relatif à la souscription d'Obligations qui ne lui sont pas attribuées sera remboursé dans les sept jours ouvrables suivant la date du paiement conformément aux arrangements en place entre le souscripteur concerné et l'intermédiaire financier concerné. Le souscripteur n'aura droit à aucun intérêt sur ces paiements.

Les souscripteurs potentiels seront informés de leur attribution d'Obligations par l'intermédiaire financier concerné, conformément aux arrangements en place entre l'intermédiaire financier et le souscripteur potentiel. Les Obligations seront payées et livrées le 12 novembre 2021. Le paiement des Obligations doit être reçu au plus tard à la Date d'Emission et ne peut être effectué que par prélèvement sur un compte de dépôt. A la Date d'Emission ou à une date proche, le compte-titres des investisseurs sera crédité avec le nombre d'Obligations qu'ils ont achetées et qui leur auront été attribuées.

*D.1.2: Les détails de l'admission à la négociation sur un marché réglementé :*

Une demande a été introduite par l'Émetteur (ou pour son compte) afin que les Obligations soient admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

*D.1.3: Le plan de distribution :*

Les Managers, agissant de manière individuelle (et non solidaire), conviennent de faire leurs meilleurs efforts (obligation de moyens) pour placer les Obligations. L'Émetteur a accepté que la structure d'allocation entre les Managers pour le placement des Obligations soit la suivante (étant éventuellement sujette à être arrondie et réduite proportionnellement dans le cas où le Montant Nominal Global des Obligations à émettre est inférieur à EUR 125.000.000) :

- a) chacun des Managers : 30.000.000 EUR d'Obligations (ou 24 % du montant nominal des Obligations à émettre) à placer au mieux de ses efforts et à allouer exclusivement aux Investisseurs De Détail dans son propre réseau bancaire privé et de détail, à un prix égal à 100 pour cent du montant nominal des Obligations augmenté de la Commission De Détail (le « **Prix de Détail** »), soit un total de 90.000.000 EUR (ou 72 % du montant nominal des Obligations à émettre (les « **Obligations JLMs** »)). Les Managers recevront des commissions au prorata du montant des Obligations JLMs cédées qu'ils ont placées dans leur propre réseau de banque de détail et de banque privée; et
- b) les Joint Bookrunners, agissant ensemble, conviennent de faire leurs meilleurs efforts, pour le placement auprès des distributeurs tiers et/ou Investisseurs Qualifiés comme *pot deal* à un prix égal à 100 pour cent du montant nominal des Obligations augmenté de la Commission QI de : 35.000.000 EUR des Obligations (ou 28 % du montant nominal des Obligations à émettre (les « **Obligations QI** »)). Les commissions relatives à ces Obligations QI allouées aux Joint Bookrunners seront réparties à parts égales entre les Joint Bookrunners.

Si, à 17h30 le premier jour ouvrable de la Période d'Offre, les Obligations JLMs allouées à un Manager ne sont pas entièrement placées par ce Manager, chacun des autres Managers (ayant entièrement placé les Obligations JLMs qui lui ont été allouées) aura le droit (mais non l'obligation) de placer ces Obligations JLMs du Manager qui n'a pas entièrement placé les Obligations JLMs qui lui ont été allouées auprès des Investisseurs De Détail dans son propre réseau bancaire privé et de détail, à parts égales (si possible) avec ces autres Managers. Les Managers recevront des commissions au prorata du montant des Obligations JLMs qu'ils ont placées. Dans le cas où des Obligations JLMs ne seraient pas placées par les Joint Bookrunners conformément aux mécanismes décrits dans les paragraphes précédents, ces Obligations pourront être allouées par les Joint Bookrunners aux ordres relatifs aux Obligations QI auprès des distributeurs tiers et/ou Investisseurs Qualifiés.

Dans le cas où les Obligations QI ne sont pas entièrement placées par les Joint Bookrunners, chacun des Managers qui a placé entièrement les Obligations JLMs qui lui ont été allouées aura le droit (mais non l'obligation) de placer ces Obligations QI et n'importe quelles Obligations QI seront partagées auprès d'Investisseurs De Détail dans son propre réseau bancaire privé et de détail, à parts égales (si possible) entre ces Managers.

Dans le cas où toutes les Obligations ne sont pas placées à 17h30 le premier jour ouvrable de la Période d'Offre en tenant compte de la réallocation en vertu des paragraphes précédents, (i) chacun des Managers aura le droit de placer les Obligations non placées auprès des Investisseurs De Détail et (ii) chacun des Joint Bookrunners aura le droit de placer ces Obligations non placées auprès des Investisseurs Qualifiés. Chaque Manager placera ces Obligations à son propre rythme, étant entendu que les Obligations non placées seront attribuées aux investisseurs selon le principe "le premier arrivé, le premier servi" de manière à favoriser la clôture la plus rapide possible de la Période d'Offre.

Cette structure de répartition ne peut être modifiée que par le biais d'un accord commun entre l'Émetteur et les Managers.

*D.1.4: Une estimation des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'Émetteur*

Les dépenses totales de l'Émetteur sont estimées à approximativement 100.000 EUR. Les frais suivants seront expressément mis à charge des investisseurs lorsqu'ils souscrivent aux Obligations : (i) les Investisseurs De Détail paient la Commission De Détail (telle que décrite ci-dessus) et les Investisseurs Qualifiés paient la Commission QI applicable (telle que décrite ci-dessus) ; tous les frais (frais de transfert, droits de garde, etc.) que l'intermédiaire financier concerné pourrait facturer à l'investisseur (en ce qui concerne les Managers, ces informations sont disponibles dans les brochures concernant les tarifs consultables sur les sites internet des Managers) ; (iii) certains coûts et dépenses supplémentaires peuvent être dus à l'intermédiaire financier concerné lors de l'exercice de l'Option de Remboursement Anticipé en cas de Changement de Contrôle (*Change of Control Put Option*) par l'entremise d'un intermédiaire financier (autre que l'Agent).

## ***D.2: Pourquoi ce prospectus est-il établi?***

*D.2.1: L'utilisation et le montant net estimé du produit*

Le produit net de l'émission des Obligations (après déduction des coûts et dépenses) est estimé à 74.900.000 EUR dans le cas d'un Montant Nominal Global de 75.000.000 EUR et 124.900.000 EUR dans le cas d'un Montant Nominal Global de 125.000.000 EUR (après déduction des coûts et dépenses) et sera utilisé par l'Émetteur pour financer ou refinancer, exclusivement, en totalité ou en partie, un portefeuille d'actifs, de projets et des activités qui contribuent au développement de la stratégie ESG de l'Émetteur sur la base des critères d'éligibilité énoncés dans le cadre du Financement Vert (les « **Actifs Eligibles** »).

*D.2.2: Une indication si l'offre fait l'objet d'une convention de souscription avec engagement ferme (« underwriting agreement »), indiquant toute quote-part non couverte*

Les Managers ont convenu, de manière individuelle et non solidaire, de faire leurs meilleurs efforts pour souscrire ou trouver des souscripteurs pour les Obligations conformément à un contrat de souscription. L'offre ne fait pas l'objet d'un engagement ferme par les Managers.

*D.2.3: Une indication des principaux conflits d'intérêts liés à l'offre ou à l'admission à la négociation*

Les Managers recevront des commissions globales à hauteur de la Commission De Détail et la Commission QI applicables. Tout Manager et ses filiales peuvent également avoir conclu, et peuvent, dans le futur, conclure, des opérations bancaires d'investissement et/ou commerciales avec l'Émetteur et ses filiales, et peuvent fournir d'autres services à ceux-ci dans le cours normal de leurs activités. En particulier, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis et KBC Bank entretiennent chacun une relation d'affaire importante avec l'Émetteur et le Groupe (notamment des crédits accordés et des mandats de placement sur les marchés de capitaux/sur les marchés financiers).